

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil zum Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Hollfeld "Gewerbegebiet Hollfeld Süd-West II", Landkreis Bayreuth.
Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates von Hollfeld vom 10.05.2005.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18003

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 4, Abs. 6 Punkt 1 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Gebietscharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen könnten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse

2.1.1 Maximal 2 Vollgeschosse zulässig: Z = II.

2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Wandhöhe zulässig bis max. 8,00 m über EFOK = max. 50 cm über OK der Erschließungsstraße im Mittel der Gebäudelänge.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO (Art. 7, Abs. 1, Satz 1, letzter Halbsatz BayBO).

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Staatsstraße St 2191 mit 20 m Bauverbotszone ab Fahrbahnrand. Für die Bauverbotszone gelten ergänzende Vorschriften (siehe Begründung zum Bebauungsplan). Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur St 2191 sind nicht zulässig. Bestehende Zufahrten sind aufzulassen. Die Grundstücke längs der St 2191 sind lückenlos einzufrieden. Entschädigungsansprüche gegen den Bausträger der St 2191 wegen von der Staatsstraße ausgehender Immissionen sind ausgeschlossen.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Bestehende Straße (Gemeindestraße "Treppendorfer Straße") und geplante öffentliche Erschließungsstraße

6.2 Bestehender Fuß- und Radweg

6.3 Maßzahlen

6.4 Einmündungsradius

6.5 Straßenbegrenzungslinie

6.6 Bereich Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Die Abwasserleitung in die städt. Zentralkläranlage wird nach gesonderter Planung eines Ing. Büros ausgeführt.

8.2 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen

9.2 Private Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.1 Wasserschutzgebiete Weitere Schutzzone W III

10.1.1 Das Baugebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen Stechendorfer Gruppe. Die Vorgaben der Schutzgebietverordnung in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

13.1.1 Festsetzung einer Ausgleichsfläche nach § 1a Abs. 3 BauGB auf Fl.Nr. 469, Gemarkung Stechendorf, als externe ökologische Ausgleichsfläche gemäß Beiplan. Die Fläche mit 0,9077 ha befindet sich im Eigentum der Stadt Hollfeld.

Auf dem Flurstück Fl.Nr. 469, Gemarkung Stechendorf, werden als externe ökologische Ausgleichsfläche folgende Maßnahmen festgelegt:
- Heckenpflanzung als Waldmantel entlang der Aufforstung
- Punktuelle Gehölzpflanzung im Norden des Flurstücks
- Anlage von Streuobst mit extensiver Weide
- 2-schürige Mahd mit Verzicht auf Dünger- und Pestizideinsatz

13.2 Pflanzgebote für heimische großkronige Einzelbäume (Hochstamm) innerhalb der öffentlichen Grünflächen gemäß Pflanzliste I in der Begründung; die Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend.

13.3 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen. Zu verwenden sind einheimische großkronige Laubbäume, auf den Privatflächen auch Obstbäume gemäß Pflanzlisten I und II in der Begründung. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend.

13.4 Eingrünung auf Privatgrund / Pflanzgebot (pfg) mit heimischen großkronigen Laubbäumen und Strauchpflanzungen aus heimischen Gehölzen gemäß Pflanzlisten I und II in der Begründung. Es ist eine dreireihige Strauch- und Baumpflanzung anzulegen, die eine Breite von 3,0 m nicht unterschreitet. Pro 10 m Hecke ist mindestens ein heimischer Laubbaum vorzusehen. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend.

13.5 Im Bauantrag wird die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes gefordert.

13.6 Grenze Landschaftsschutzgebiet

14. Lärmschutz

14.1 Innerhalb der Gewerbegebietsfläche sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nach DIN 18005 auf LWA'' = 65 dB(A)/m² in der Tagzeit und LWA'' = 50 dB(A)/m² in der Nachtzeit begrenzt werden. Kurzfristige Geräuschspitzen dürfen den Immissionsrichtwert tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A), nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Sichtdreiecke im Bereich von Straßenkreuzungen sind von jeglicher Bebauung, Wälle, Zäune, Stapel, Haufen u.ä. freizuhalten, wenn diese sich mehr als 0,80 m über die Fahrbannebene erheben.

15.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.3 Ausnahmen (§ 31 BauGB)

Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der in Teil B festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Gebäude

1.1 Dachform/Dachneigung:

Folgende Dachformen mit entsprechender Neigung sind unter Berücksichtigung der einzuhaltenen Wandhöhe (H) zulässig:
Flach- und flachgeneigte Dächer 0 - 10°
Pultdächer max. 25°
Versetzte Pultdächer und Satteldächer max. 45°
Walmdächer Hauptdach max. 35°
Walm max. 45°

1.2 Dachfarben:

Als Dachfarben (ausgenommen bei Dachbegrünung) werden rote, braune, graue und schwarze (anthrazit) Farbtöne zugelassen.

1.3 Dacheindeckung:

zulässig: Kiesdächer, Blech, Ziegel, Dachbegrünung

1.4 Fassadengestaltung

Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Holzverkleidungen und Metallverkleidungen sowie großflächige Verglasungen sind zulässig. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Großflächig ungliederte Fassaden sind mit Klettergehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste siehe Begründung).

1.5 Höhenlage der Gebäude

Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) darf maximal 50 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist die Höhe im Mittel über die gesamte Länge des Gebäudes zum Straßenniveau.

2. Garagen und Stellplätze

2.1 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen und Carports sind auf Privatgrund innerhalb der Baugrenzen zulässig. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Carports ist nach den gesetzlichen Vorschriften zu bemessen. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind mit Großbäumen zu gestalten. Pro 5 Stellplätze bei einreihiger und 10 Stellplätze bei 2-reihiger Aufstellung ist ein Laubbaum gem. Auswahlliste I oder II zu pflanzen. Pro 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum gem. Auswahlliste I oder II zu pflanzen.

3. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben, außer bei den Grundstücken zur Staatsstraße hin (lückenlos). Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Max. Höhe 1,80 m

4. Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen



2. Höhenlinien



3. Flurstücksnummern



4. Bestehende bauliche Anlagen



5. Bestehende Böschungen



6. Es wird angeregt, die Dächer und Fassaden zu begrünen.

7. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.

Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Dachwasser zu sammeln (z. B. in Zisternen) und für die Grundstücksbewässerung oder eventuell als Brauchwasser bzw. für die Toilettenspülung zu verwenden. Durch die Regenwassersammelschächte auf dem Grundstück ist die Einleitung größerer Regenfälle in das Abwassersystem zu verzögern. Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau nach DIN 1986 entsprechend, gegebenenfalls mit Hebeanlagen, zu sichern. Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten.

8. Rückstausicherung, Kellerentwässerung, Keller als wasserdichte Wanne

Eventuelle Kellergeschosse sind gegen Rückstau aus dem städtischen Kanalsystem entsprechend zu sichern.

9. Grenzabstände bei Bepflanzungen

Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Bestimmungen des AGBBG einzuhalten.

10. Denkmalpflege

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Verfahrensvermerke

a) Der Stadtrat der Stadt Hollfeld hat in der Sitzung vom 10.05.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 25.05.2005 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Hollfeld, den 26.05.2005



[Signature]
Barwisch, Erste Bürgermeisterin

b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde in der Zeit vom 22.12.2005 bis 27.01.2006, die vorzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) gem. Benachrichtigung des planenden Architekten vom 15.12.2005 für die Dauer eines Monats durchgeführt.

Hollfeld, den 07.03.2006



[Signature]
Barwisch, Erste Bürgermeisterin

c) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung/Umweltbericht in der Fassung vom 04.04.2006 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB lt. Benachrichtigung des planenden Architekten vom 13.04.2006 für die Dauer eines Monats beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung/Umweltbericht in der Fassung vom 04.04.2006 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 21.04.2006 bis 22.05.2006 öffentlich ausgelegt.

Hollfeld, den 30.05.2006



[Signature]
Barwisch, Erste Bürgermeisterin

d) Die Stadt Hollfeld hat mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Hollfeld vom 25.07.2006 den Bebauungsplan in der Fassung vom 28.06.2006 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Hollfeld, den 26.07.2006



[Signature]
Barwisch, Erste Bürgermeisterin

e) Der Bebauungsplan in der Fassung vom 28.06.2006 wurde am 03.08.2006 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Hollfeld, den 04.08.2006



[Signature]
Barwisch, Erste Bürgermeisterin



BEBAUUNGSPLAN NR. 29 und GRÜNORDNUNGSPLAN der STADT HOLLFELD GEWERBEGEBIET HOLLFELD SÜD-WEST II GEMARKUNG TREPPENDORF

FASSUNG : 28.06.2006
Satzungsbeschluss : 25.07.2006

STADT HOLLFELD
MARIENPLATZ 18 - 96142 HOLLFELD
LANDKREIS BAYREUTH
REG.-BEZ. OBERFRANKEN



17-31