

## A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

#### 1.1 Gewerbegebiete GE (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) zulässigen Nutzungen im Plangebiet und die nach Abs. 3 Nrn. 1 und 3 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Charakter der Gebiete beeinträchtigende Konflikte schaffen würden. Vergnügungsstätten sind zudem ausgeschlossen, da sie nicht dem primären Nutzungszweck eines Gewerbegebietes, der hier städtebaulich gesichert werden soll, entsprechen bzw. die Struktur und städtebauliche Ordnung der Gemeinde im ländlichen Raum beeinträchtigen. Städtebauliche Negativwirkungen (Qualitätssenkung) werden durch die Nicht – Zulässigkeit vermieden.

Einzelhandelsnutzungen sind im Gewerbegebiet nicht zulässig sind, um den primären Nutzungszweck eines Gewerbegebietes nach BauNVO (produzierendes und artverwandtes Gewerbe) zu sichern bzw. vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung und der daraus resultierenden Bedarfe den Ortskern in seiner Nahversorgungsfunktion zu stärken.

GE

### 2. Maß der baulichen Nutzung

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

#### 2.1.1 Zahl der Geschosse:

maximal II Vollgeschosse zulässig.

II

#### 2.1.2 Zahl der Geschosse:

maximal III Vollgeschosse zulässig.

III

#### 2.2 Grundflächenzahl GRZ

(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Es gilt eine GRZ von 0,8

0.8

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO können hinsichtlich der Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl abweichende Bestimmungen getroffen werden. Dies ist zur Erfüllung der hier vorliegenden zweckentsprechenden Grundstücksnutzung (Lagergebäude mit Lkw – Umschlag) erforderlich; insofern wird die Regelung unter § 19 Abs. 4 Satz 2, 3 und 4 in Anspruch genommen.

Laut § 19 Abs.4 Satz 2 gilt BauNVO folgendes: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß bis zu einer GRZ von 0,85 können zugelassen werden.

#### 2.3 Geschossflächenzahl GFZ

(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

Für den Bereich mit der Festsetzung II Vollgeschosse gilt: Laut Planeinschrieb maximal zulässige GFZ ist 1,5.

1.5

Für den Bereich mit der Festsetzung III Vollgeschosse gilt: Laut Planeinschrieb maximal zulässige GFZ ist 1,4.

1.4

#### 2.4 Höhenfestsetzung

(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Für den Bereich mit der Festsetzung II Vollgeschosse gilt: Die maximale Wandhöhe beträgt 13,50 m bis zur OK Dachhaut bzw. OK Attika. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur OK Dachhaut bzw. OK Attika. Überschreitungen bis maximal 1,50 m durch haustechnische Anlagen, Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind zugelassen.

Für den Bereich mit der Festsetzung III Vollgeschosse gilt: Die maximale Wandhöhe beträgt 13,00 m bis zur OK Dachhaut bzw. OK Attika. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur OK Dachhaut bzw. OK Attika. Überschreitungen bis maximal 1,50 m durch haustechnische Anlagen, Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind zugelassen.

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

#### 3.1 Abweichende Bauweise

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Da es sich um ein Gewerbegebiet mit entsprechenden Nutzungsansprüchen handelt, darf die Gebäudelänge auch 50 m überschreiten.

a

#### 3.2 Baugrenze

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.



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

- 5.1 Kreisstraße Kr BA 21 mit 15,0 m breiten anbaufreiem Streifen gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG. Die eigentliche Fahrbahn liegt außerhalb des Geltungsbereiches.  
Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Kr BA 21 sind nicht zulässig.  
Die Anbauverbotszone ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art.23 BayStrWG innerhalb der Bauverbotszone unzulässig.  
Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.



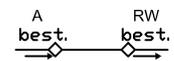
**6. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 Straßenbegrenzungslinie
- 6.2 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4,11 und Abs. 6 BauGB)  
Einfahrtsbereiche mit einer max. Breite von 10,0 m (ohne Kurvenradien) sind zulässig.  
Vor den Zufahrten auf den Grundstücken, die über die Ohmstraße erschlossen werden, ist ein Stauraum von 9 m ständig freizuhalten. Türen und Tore dürfen diesen Stauraum nicht beeinträchtigen; sie dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.



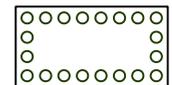
**8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1 Bestehende Abwasser- und Regenwasserableitung



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

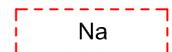
- 13.1 Flächen mit Begrünungsbindung  
Die Flächen mit Begrünungsbindung sind dem Nutzungszweck entsprechend dauerhaft zu begrünen. Eine naturnahe Gestaltung ist anzustreben. 50% der Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Ansonsten sind auch Stauden/Bodendecker, Rasen oder Schotterrasen zulässig. Bei Gehölzpflanzungen ist ein Anteil von mind. 80% standortheimischer Gehölze gem. Liste in der Begründung zu verwenden.
- 13.2 Versiegelung  
Wo vom Nutzungszweck her möglich sind wasserdurchlässige Beläge vorzusehen (z.B. Schotter, Rasenpflaster)



**15. Sonstige Planzeichen**

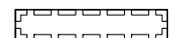
- 15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

15.1.1 Nebenanlagen



- 15.1.1 Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

- 15.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Leitungsrecht

lr

- 15.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes  
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)



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



- 15.5 Ausnahmen (§ 31 BauGB)

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

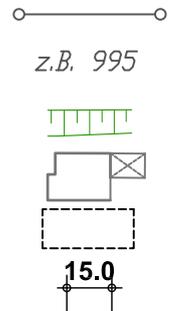
## B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Gebäude und Fassadengestaltung  
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen (auch weißen) Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Metall- und Holzverkleidungen sind zulässig. Im Bereich der Ladebrücken sind Betonmauern zulässig. Eine Fassadenbegrünung ist anzustreben.
2. Dachneigung und Dacheindeckung  
Zulässig: Flachdach mit einer Dachneigung zwischen 0° und 5°. Die Dacheindeckung kann mit Kunststoffdachbahnen erfolgen.  
Bei Dachdeckungen aus Metall sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig.  
Dacheindeckungen aus unbeschichtetem oder ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.  
  
Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind zugelassen und sind mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abzustimmen.
3. Höhenlage der Gebäude  
Die EFOK (Erdgeschoßfußbodenoberkante) darf maximal 247,00 m ü NN liegen.
4. Garagen und Stellplätze  
Garagen, Carports und Stellplätze sind auf Privatgrund zulässig. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen größtmäßig nicht beschränkt werden.
5. Einfriedungen  
Als Einfriedung ist ein Industriezaun bis zu einer Höhe von 2,0 m über dem Gelände zulässig. Zur Ohmstraße hin ist der Zaun zu hinterpflanzen.
6. Geländeanpassung  
Die Höhendifferenzen zu den benachbarten Grundstücken müssen durch bepflanzbare Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.  
Abböschungen und Stützmauern zur Geländeabsicherung sind ebenfalls auf dem eigenen Grundstück vorzunehmen. Die Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig (nicht auf der Grundstücksgrenze). Es wird angeregt, Stützmauern zu begrünen.

FD

## C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Flurstücksnummern
3. Böschungen
4. Bestehende bauliche Anlagen
5. Bebauungsvorschlag
6. Maßzahlen
7. Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungsstempel



Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ) oder Grundfläche (GR)	maximale Gebäudehöhe oder max. Höhe baulicher Anlagen
Dachneigung	Bauweise

8. Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden abzutragen und sachgerecht zu lagern. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur ordnungsgemäßen Verwertung des Bodenmaterials sind Erd- und Tiefbauarbeiten in bodenschonender Weise gemäß den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere § 202 BauGB sowie unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen auszuführen.
9. Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden.
10. Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (nachrichtliche Übernahme)
11. Rückstausicherung, Kellerentwässerung  
Die Kellergeschosse sowie alle unter der Rückstauenebene liegenden Räume und Entwässerungseinrichtungen (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc) sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung).



12. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Die Einrichtung von Zisternen oder einem Regenwasser-Management wird empfohlen.
- Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden. Eine Regenwassernutzung für das Gewerbegebiet ist zulässig. Die Einrichtung von Zisternen wird empfohlen.
- Die Versickerung von Oberflächenwasser, von Dach- und Verkehrsflächen, bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Austritte von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsg geeignet.
- Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Austritte von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsg geeignet.
- Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) sowie die Arbeitsblätter A 102 (Regenwasserabflüsse) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.
13. Grenzabstände bei Bepflanzungen
- Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:  
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze  
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
- Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind zur Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.
14. Denkmalpflege
- 14.1 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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 Grundstücks 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 zu dem 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 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
15. Altlasten
- Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind für die im Geltungsbereich des Bauleitplanes liegenden Flächen aktuell keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen.
- Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren.
16. Immissionen durch die Landwirtschaft
- Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Einrichtungen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belästigungen sind in der Regel hinzunehmen.