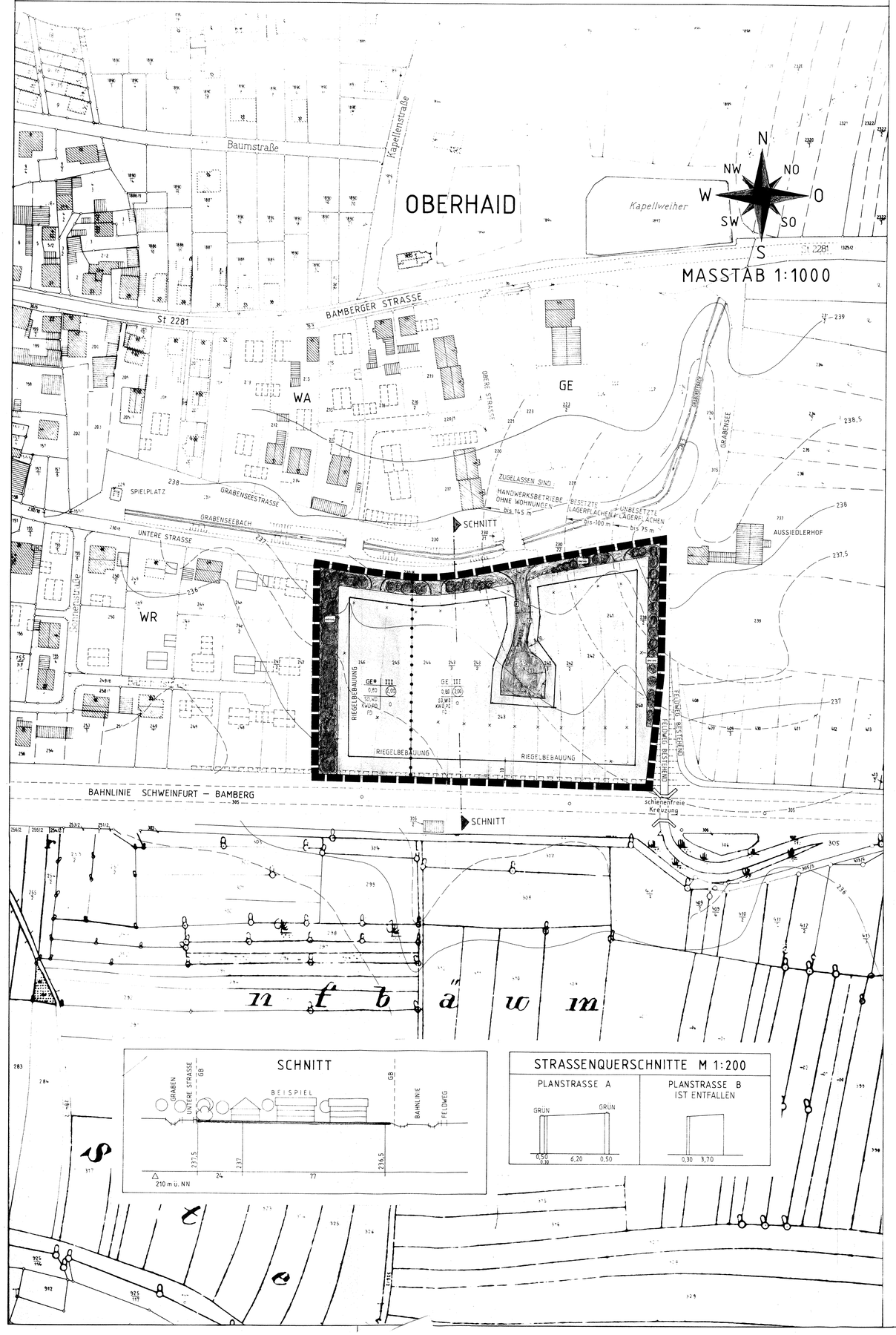
GEMEINDE OBERHAID
LANDKREIS BAMBERG

BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET BAHNHOF



VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bahnhof" in der Gemeinde Oberhaid, Landkreis Bamberg
Grundlagen des Bebauungsplanes sind der Landschafts- und Flächennutzungsplanvorentwurf sowie der Aufstellungsbeschluß des Gemeinderates Oberhaid vom 26. Mai 1992

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, § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. GE

Im Bereich von 50m zum WR im Westen sind nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. GE*

Nachtarbeit ist von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr nicht zulässig.

Die Gebäude sind so aufzuplanen, daß lärmrelevante Anlagenteile durch emissionsarme Betriebsteile zu den Wohngebieten in Richtung Westen und Nordwesten hin abgeschirmt werden.

Wohnungen sind für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, als Ausnahme zugelassen.
Sie sind auf den schallabgewandten Seiten (Norden) zu errichten. Der Abstand zum Aussiedlerhof im Nordosten muß mindestens 145 m betragen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Drei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei ein Vollgeschoß im Dachgeschoß entstehen kann. III / III(II+D)

2.2 Grundflächenzahl GRZ
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO) 0,8

2.3 Geschoßflächenzahl GFZ
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO) (2,0)

2.4 Höhenfestsetzung
(§ 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

2.4.1 Traufhöhen

Die maximale Traufhöhe bei III beträgt 9.00 m. 9,00

Die maximale Traufhöhe bei III (II + D) beträgt 7.50 m. 7,50

(Zulässige Dachneigungen beachten)

2.4.2 Gemessen wird von Oberkante natürliches bzw. festgelegtes Gelände bis zur Schnittlinie Wand/OK Dachhaut.

2.4.3 Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies für gewisse Betriebsteile nötig ist und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

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) O

3.2 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

3.3.1 Die Bebauung hat im Westen und Süden als Riegelbebauung mit gestaffelten und versetzten Gebäudestellungen zu erfolgen.
Die Firstrichtung ist frei wählbar.

3.3.2 Höhenlage
Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Fußbodens dürfen höchstens 30 cm über dem natürlichen oder festgelegten Gelände liegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist von der Gemeinde vor Baubeginn an Ort und Stelle festzulegen, damit eine entsprechende Anpassung an das Gelände erreicht wird und ein einwandfreier Anschluß an das Abwassersystem erfolgen kann.

3.3.3 Abstandsflächen (Art. 6, 7 und 91 BayBO)
Die Abstandsflächen gemäß BayBO müssen eingehalten werden.

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Straßen geplant

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Einmündungsradius R 10

4.4 Maßzahlen 6,5

4.5 Die Anlieger haben die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.

5. Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

5.1 Stellplätze und Garagen sind innerhalb der mit Baugrenzen versehenen Flächen zulässig und müssen auf den Grundstücken angeordnet werden. (keine öffentlichen Stellplätze

5.2 Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5.0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Er darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.

5.3 Die max. Traufhöhe wird auf 4.0 m festgesetzt.

5.4 Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

6. Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

6.1 Geplante Umformerstation

7. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünflächen

7.2 Verkehrsgrünfläche von 0.5m Breite zu beiden Seiten der Planstraße A

7.3 Pflanzgebot für Bäume

Zu verwenden sind einheimische großkronige Laubbäume wie z.B. Linde oder Spitzahorn. In Nähe der Bundesbahnstrecke muß die Endwuchshöhe geringer sein als der Abstand zum Gleis.
Für die Gestaltung der privaten Flächen sind einheimische Laub- und Obstgehölze zu verwenden.
Je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, um das Gebiet zu durchgrünen.

7.4 Pflanzgebot für freiwachsende Sträucher und Hecken mit heimischen Laubgehölzen.

8. Äußere Gestaltung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO)

8.1 Hauptgebäude

8.1.1 Dachform

Satteldach SD
Walmdach WD
Kröppelwalmdach KWD
Pultdach PD
Flachdach FD

8.1.2 Dachneigung

Bei III 0°-25°

Bei III (II + D) 15°-40°

8.1.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten

Die Dacheindeckung ist in gedämpften Farbtönen auszuführen.
Dachgauben, Sonnenkollektoren und Dachflächenfenster sind zugelassen.

8.1.4 Kniestock

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig.

8.1.5 Fenster und Türen

Wenn Holzbauteile vorgesehen sind, sollte nur europäisches Holz verwendet werden.

8.1.6 Fassadengestaltung

Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen.
Sichtmauerwerk, Holzverkleidungen, Metallverkleidungen sowie Stahlhallen sind zulässig.
Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander konttastierende Farben sind nicht gestattet.
Die Höhe des Sockelansatzes darf 30 cm nicht überschreiten. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.
Die Begrünung von Fassadenabschnitten wird angeregt.

8.2 Garagen

Dachform wie Hauptgebäude, Dachneigung 0° - 50°, Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Hauptgebäude.
Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig.
Der Stauraum vor den Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

8.3 Festsetzungen über Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen hin

Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben.
Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 2.00 m begrenzt. Für Hecken gilt dies nicht.
Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig.
Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.
Stützmauern werden nicht zugelassen.
Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als bepflanzbare Böschungen ausgeführt werden.
Die Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen. Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken (s. Punkt 11.1).

8.4 Geländeanpassung

Das natürliche Gelände darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, daß das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.
Überhöhte Aufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig.

9. Rückstausicherung

Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Bauteile unter 236,20 m ü. NN sind als wasserdichte Wanne auszubilden.

10. Immissionsschutz

Für Wohnungen (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter), welche im Gewerbebereich errichtet werden, sind von den Eigentümern selbst weitergehende Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.
Der Abstand zum Aussiedlerhof im Nordosten muß mindestens 145 m betragen.
Es sind Fenster und Türen der Schallschutzklasse 2 u. höher gemäß VDI 2719 einzubauen.
Die Ruheräume sind in der vom Lärm abgewandten Seite (Norden) anzuordnen.

Immissionsschutz gegenüber Aussiedlerhof im Nordosten:

Bereich:		zugelassen sind:
0 m bis 75 m		Unbesetzte Lagerflächen
75 m bis 100 m		Besetzte Lagerflächen
100 m bis 145 m		Handwerksbetriebe ohne Wohnungen

11. Sonstige Festsetzungen

11.1 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Diese Sichtfelder (Sichtdreiecke) sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.
Bepflanzung und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

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

11.3 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

B. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Entfallende Grundstücksgrenzen
3. Höhenlinien 237
4. Flurstücksnummern 8 245
5. Böschung bestehend
6. Denkmalpflege

Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, daß bei den Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz vom 25. Juni 1973 (GVBl. 23/1973) unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Bahnhof" wurde vom Gemeinderat Oberhaid in der Sitzung am 26.05.1992 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.06.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Oberhaid, den 15.06.1992
Gemeinde Oberhaid
1. Bürgermeister
Tiefel
1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung für die Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat Oberhaid am 13.07.1992 durchgeführt.

Oberhaid, den 15.07.1992
Gemeinde Oberhaid
1. Bürgermeister
Tiefel
1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung in der Fassung vom 03.02.1993 aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 03.02.1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Gemeinde Oberhaid vom 01.03.1993 bis einschl. 01.04.1993 öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 15.02.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Oberhaid, den 02.04.1993
Gemeinde Oberhaid
1. Bürgermeister
Tiefel
1. Bürgermeister

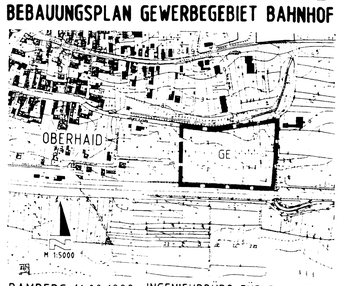
4. Die Gemeinde Oberhaid hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 29.06.1993 den Bebauungsplan in der Fassung vom 03.02.1993, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberhaid, den 30.06.1993
Gemeinde Oberhaid
1. Bürgermeister
Tiefel
1. Bürgermeister

5. Dem Landratsamt Bamberg wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 8.12.1993, Az.: ..... gemäß § 11 BauGB angezeigt.
Das Landratsamt Bamberg hat mit Schreiben vom 13.12.1993 eine Verletzung der Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 3.1.1994 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Oberhaid, Rathausplatz 1, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen.

Oberhaid, den 4.1.1994
Gemeinde Oberhaid
1. Bürgermeister
1. Bürgermeister

GEMEINDE OBERHAID
BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET BAHNHOF



BAMBERG, 11.08.1992
geä.: 15.12.1992
geä.: 3.02.1993

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
WEYRAUTHER
8600 BAMBERG · HEINRICHSDAMM 28
TEL 0951/202051 · FAX 0951/202145