

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN FÜR DIE
ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEWERBEGEBIET
UNTERHAID WEST MIT INTERGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN -
Gemeinde Oberhaid, Landkreis Bamberg
Fassung vom 15.03.2022**

A. Präambel

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440) sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34) wird nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die 3. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes „Unterhaid West“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung) und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 1a Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 -11 der BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet



GE (e) Eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e) nach § 8 BauNVO

Zulässig sind die in Abs. 2, 1 - 4 aufgeführten Nutzungen. Ausnahmsweise zulässig sind die in Abs. 3, 1 - 2 aufgeführten Nutzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a der BauNVO)

2.1 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.2 (1,2) Geschossflächenzahl als Höchstmaß
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

2.3 II maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse

2.4 Nutzungsschablone:	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise	Dachgestaltung

2.5. Höhe der Gebäude
Die maximale Traufhöhe wird mit 9 m über der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante festgelegt. Oberer Bezugspunkt ist dabei die Traufe (SD und PD) oder die Attika (FD).

2.6. Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) wird mit einer Höhe von 233,10 m ü NN festgesetzt.
Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986-100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

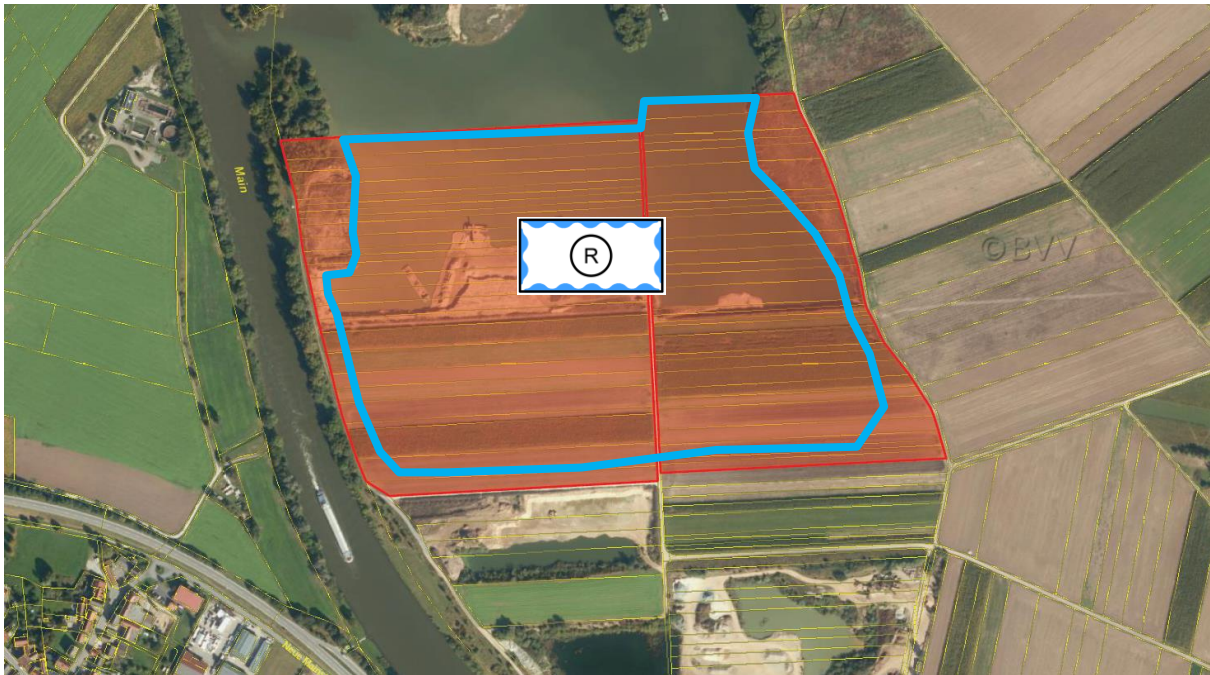
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 a abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO
Es sind Längen über 50 m zulässig.

3.2  Baugrenze nach § 23 BauNVO

4. Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Umgrenzen von Flächen für den Hochwasserschutz
Schaffung Retentionraum von 10.390 m³.



Fläche für Retentionsraumausgleich

Wasserrechtliche Ausgleichsmaßnahme

Retentionsraumgewinn von 10.390 m³ im Bereich der Abbauflächen des Kieswerkes auf den Teilflächen der Flurnummern 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404 und 1405, der Gemarkung Viereth, Gemeinde Viereth

Die zukünftig auf Privatgrund liegende Retentionsfläche ist durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch zu sichern.

5. Flächen für Auffüllungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)




Im Geltungsbereich sind Auffüllungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante vom max. 2,3 m zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1  zu pflanzende Bäume gem. der Gehölzliste

6.2. Bepflanzungen
Je 250 m² überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Anhang 1 in der dort angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall gemäß den Festsetzungen zu ersetzen. Ihre

lagemäßige Fixierung ist flexibel. Die Bepflanzung ist spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude vorzunehmen.

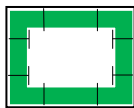
6.3  Ein ca. 1 m breiter Eingrünungsstreifen mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste ist als Ortsrandeingrünung anzupflanzen und zu unterhalten.

6.4 Maßnahmen zum Artenschutz
Die Rodung des Gehölzbestandes darf zum Schutz von brütenden Vögeln nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28.02 erfolgen.

6.5 Beleuchtung
Für die Ausleuchtung des Baugebietes sind energieeffiziente LED-Leuchten mit reduziertem Baulichtanteil zu verwenden. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden, um die Fernwirkung zu reduzieren.

6.6. Freiflächengestaltungsplan
Im Zuge des Bauantrages ist durch den Antragsteller ein Freiflächengestaltungsplan mit vorzulegen.

6.7 Ausgleichsmaßnahmen



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB als „Fläche zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB“)

Sicherung der Maßnahme:


Zur rechtlichen Sicherung der Kompensationsfläche erfolgt eine Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch.

7. Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserentwässerung des Baugebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entwässerungssystem. Das anfallende Oberflächenwasser entwässert in das bereits bestehende Sickerbecken.

Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unzulässig.

8. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

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

II. Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung

1. Dach

1.1 Dachformen/ Dachneigungen

SD, PD, FD Zulässige Dachform: Satteldach, Pultdach und Flachdach
Folgende Dachneigungen sind zulässig:
Satteldach: $\leq 30^\circ$
Pultdach: $\leq 20^\circ$
Flachdach $\leq 10^\circ$

1.2 Dacheindeckung

Für alle Dachformen gilt:
Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech und aus bleihaltigen Materialien sind unzulässig. Ausschließlich blendfreie Materialien und Farben sind zulässig.

1.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen.

2. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

2.1 Anzahl der Stellplätze

Für die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze gilt die Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Oberhaid in der jeweils gültigen Fassung. Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze zulässig. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB wurden nicht eigens ausgewiesen.

2.2 Zulässige Nebenanlagen: Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sind bis zu einer Größe von 30 m² zulässig.

Garagen und Carports sind nicht zulässig.

3. Einfriedungen

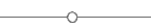


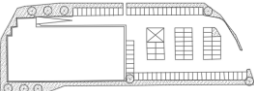
Zäune dürfen eine Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten. Anstelle von Zäunen ist die Anpflanzung von freiwachsenden oder geschnittenen Hecken gemäß der Gehölzliste (s. Anhang) bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig. Die Verwendung nicht heimischer, nicht standortgerechter Pflanzen ist hierfür unzulässig.

4. Werbeanlagen

Die Werbung ist nur unter folgenden einschränkenden Bedingungen zulässig:

- a) Die Werbung darf nur an Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein.
- b) Die Werbung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist.
- c) Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden.
- d) Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.
- e) Werbeanlagen sind gestalterisch auf die baulichen Anlagen und aufeinander abzustimmen; das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild darf nicht verunstaltet oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigt werden. Unzulässig sind Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laser-Lichteffekten, Sky-Beamer oder vergleichbare Anlagen.
- f) Werbeanlagen sind ab 22:00 Uhr komplett auszuschalten.

C. Hinweise

1. 2470 Flurstücksnummer
2.  bestehende Grundstücksgrenze
3.  Geltungsbereich Bebauungsplan „Unterhaid West“
4.  Geltungsbereich 1.Änderung des Bebauungsplanes „Unterhaid-West“
5. ----- geplant Feuerwehrumfahrung
6.  Vorschlag zur Gebäudeanordnung

7. **Grundwasser**

Im Zuge der Geländeabtragungsarbeiten bzw. Erdaushubarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden.

8. **Immissionsschutz**

- Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.
- Bei der baulichen-technischen Ausführung ist der Stand der Lärminderungstechnik zu beachten

9. **Zisternen**

Die Errichtung von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser, z. B. zur Bewässerung der Außenanlagen, wird empfohlen.

10. **Oberboden/Boden**

Der besondere Schutz des Oberbodens ist zu beachten. Es gelten die sonstigen Vorgaben zum Schutz von Boden nach § 202 BauGB, DIN 19731, DIN 19639, DIN 18915, DIN 18300 und § 12 BBodSchV.

Im Gebiet anfallender Oberboden ist profilgerecht zu lösen und geordnet in Mieten zu lagern. Er ist bevorzugt innerhalb des Baugrundstücks in Gehölz- und/oder Ansaatflächen wieder einzubringen oder extern als Oberboden wiederzuverwenden.

Für Auffüllungen bei technischen Bauwerken ist LAGA 97 maßgeblich.

11. **Bodendenkmal**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1_2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.


12. **Altlastverdacht**

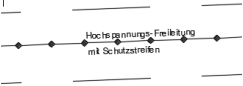
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren.

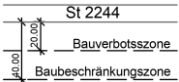
13. **Brandschutz**

Die Festlegungen zu der benötigten Löschwassermenge, hinsichtlich den Zufahrten und Stellflächen für die Feuerwehr, zu den Bepflanzungen für den ungehinderten Einsatz der Feuerwehr, zu dem Straßenniveau und zu einer TMO Gebäudefunkanlage sind mit dem zuständigen Kreisbrandrat abzustimmen.

D. **Nachrichtliche Übernahmen**

1.  Hochwassergefahrenfläche HQ 100

2.  Hochspannungs-Freileitung mit Schutzstreifen

3.  Bauverbotszone/ Baubeschränkungszone

Bamberg, 15.03.2022



WEYRAUTHER
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

Anhang 1

Gehölzliste

- + Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quelle: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10. März 1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit)

Bäume: (Hochstamm 3xv mB StU 14-16 cm bzw. Solitär 3xv mB 250-300 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher: (verpflanzte Sträucher 60 – 100 cm)

	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuß
	Crataegus monogyna	Weißdorn
+	Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
+	Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
	Malus sylvestris	Holz-Apfel
	Prunus spinosa	Schlehe
	Pyrus communis	Wild-Birne
+	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
	Rhamnus frangula	Faulbaum
	Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
	Rosa arvensis	Feld-Rose
	Rosa canina	Hunds-Rose
	Rubus caesius	Kratzbeere
	Rubus idaeus	Himbeere
	Sambucus nigra	Holunder
+	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
+	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbaum-Arten: (Hochstamm StU 8-10)

Apfel
Birne
Süßkirsche
Walnuss
Zwetschge

Kletter- und Schlingpflanzen (zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen)

Selbstklimmend:

+ Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein

Rankhilfe erforderlich:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
+ Clematis	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera, in Arten	Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa, in Sorten	Kletterrosen
+ Wisteria sinensis	Blauregen