

**BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET STADELHOFEN OST“ /  
ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AM WOTZENDORFER  
WEG“**  
GEMEINDE STADELHOFEN, LKRS. BAMBERG

Die Gemeinde Stadelhofen erläßt aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 BauGB, des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

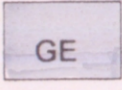
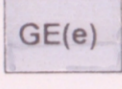
**Satzung:**

**A. Festsetzungen durch Zeichen**

**1. Art der baulichen Nutzung**


(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:

- 1.1  Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO
- 1.2  Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Nutzungseinschränkungen  
Zulässig sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit den zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln von tagsüber 55 dB(A), nachts 40 dB(A).

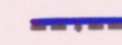
**2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,6 gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO
- 2.2  Geschosflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 1,2 gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO
- 2.3 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, maximal zulässig sind drei Vollgeschosse
- 2.4 TH = 15 m Traufhöhe maximal 15 m gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zur Schnittlinie Wand - OK Dachhaut

**3. Bauweise, Baugrenzen**


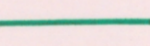

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 o Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.2 g Geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO
- 3.3  Baugrenze
- 3.4 Nutzungsschablone:
 

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächen-Zahl
Dachform	Bauweise

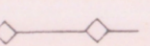
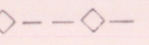
**4. Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1  Straßenverkehrsfläche
- 4.3  Straßenbegrenzungslinie
- 4.4  Ein- bzw Ausfahrten



**5. Versorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)


- 5.1  Bestehende Abwasserleitungen
- 5.2  Geplante Abwasserleitungen

**6. Grünflächen**

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1  Öffentliche Grünflächen als Verkehrsgrünflächen
- 6.2  Private Grünflächen

**7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**

- 7.1  Wasserflächen, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken





**8. Flächen für Wald**

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)


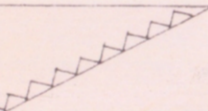
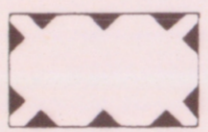
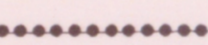
- 8.1  Flächen für Wald

**9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 9.1  Obstbaumbestand (Apfel), Kronendurchmesser ca. 3 - 6 m
- 9.2  Bestehender Schlehenaufwuchs
- 9.3  Pflanzgebot für Einzelbäume, Bindung nach Stückzahl, jedoch ohne Standortbindung
- 9.4  Pflanzgebot für freiwachsende Hecken und Sträucher mit heimischen Gehölzen

**10. Sonstige Planzeichen**

- 10.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 10.2  Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 1 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
Sichtdreiecke  
Diese Sichtfelder sind von jeder sicht-behindernden Nutzung freizuhalten. Bepflanzungen, Bebauungen und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten
- 10.3  Umgrenzung der Flächen für Nutzungseinschränkungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)  
Innerhalb des markierten Bereichs dürfen einem Abstand von 25 m zum benachbarten Wald keine ständig bewohnten Gebäude errichtet werden.
- 10.4  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

**B. Festsetzungen durch Text**

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO) und Gestaltungs-festsetzungen

**1. Maß der baulichen Nutzung**

Die in der Nutzungsschablone festgesetzten Maße zur baulichen Nutzung sind Höchstwerte, die nicht überschritten werden dürfen.

**2. Bauliche Gestaltung**

- 2.1 Gebäudesockel  
Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf die natürliche Geländeoberfläche bergseits oder die Straßenoberkante bergseits nicht um mehr als 0,30 m überschreiten.
- 2.2 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung  
Als Dachform sind symmetrische Satteldächer, Pultdächer oder Flachdächer zulässig. Bis zu einer überbauten Fläche von 150m<sup>2</sup> sind Flachdächer nicht zulässig.  
Zur Dacheindeckung sind bei Sattel- und Pultdächern Tonziegel oder Betondachsteine in roter Farbe zulässig.  
Dachgauben, Dachfenster und Sonnenkollektoren sind zulässig.
- 2.3 Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig
- 2.4 Fassadengestaltung  
Zulässig sind insbesondere: Putz in gedeckten Farbtönen, partielle Naturholzverkleidung, partiell auch Sichtmauerwerk, Metallverkleidungen. Wandgestaltungen in auffälligen Mustern und grellen Farben sind nicht zulässig.  
An- und Nebengebäude sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.
- 2.5 Gebäudestellung  
Die Hauptfirstrichtung und die Gebäudestellung sind frei wählbar.

**3. Werbeanlagen**

- 3.1 Das Anbringen von Werbeanlagen an der Gebäudefassade ist zulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf 10 % der gesamten Wandfläche am Gebäude nicht überschreiten.
- 3.2 Das Errichten und Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern und an Einfriedungen ist nicht zulässig.
- 3.3 Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig.
- 3.4 Größe und Art der Werbeanlagen sind in den Bauanträgen nachzuweisen.

**4. Stellplatznachweis**

- 4.1 Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück in jeweils ausreichender Anzahl nachzuweisen. Zur Ermittlung der notwendigen Anzahl von Stellplätzen ist die Bekanntmachung des MSTMdI vom 12.02.78, MABINr. 6, § 181, maßgebend. Der Stellplatzbedarf ist in den Bauanträgen nachzuweisen.
- 4.2 Garagen sind nur eingeschossig zulässig.
- 4.3 Bei Grenzbebauung müssen Garagen und Nebengebäude benachbarter Grundstücke in einheitlicher Form und Gestaltung zur Ausführung kommen. Der Nachbauende hat sich in Form und Gestaltung dem Erstbauenden anzupassen.
- 4.5 Die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GFZ) mitzuberechnen.

**5. Grünordnung**

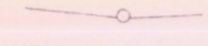



- 5.1 Die nicht überbauten Flächen im Baugebiet mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Lagerflächen, Anfahrten, Zugänge und Terrassen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten.
- 5.2 Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Fußwege, Stellplätze und alle befestigten privaten Flächen sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen. Maximal 50% der nicht überbauten Grundstücksfläche dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden.
- 5.3 Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser (insbesondere das Dachflächenwasser) ist auf dem eigenen Grundstück der Versickerung zuzuführen oder in Zisternen zu sammeln.
- 5.4 Für die Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen sind einheimische Laubgehölze zu verwenden. Je 300 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

**6. Schallschutz**

Gemäß Ziffer 4.5.2 der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ werden folgende flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt:

- für das Gewerbegebiet: tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)
- für das eingeschränkte Gewerbegebiet: tags 55dB(A), nachts 40 dB(A)

**C. Hinweise**

- 1 985 Flurstücksnummer
- 2  bestehende Grundstücksgrenze
- 3  bestehende Wohngebäude
- 4  bestehende Nebengebäude
- 5  vorgesehener Standort für private Regenrückhaltebecken (mit Zufahrt)
- 6 Die Kellergeschosse sind fachgerecht gegen Rückstau zu sichern
- 7 Alle bei der Durchführung des Projektes betrauten Personen sind darauf hinzuweisen, daß bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
- 8 Bei der Anbringung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, daß diese durch Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn nicht einsichtbar sind. Beleuchtungsanlagen müssen so angebracht werden, daß der Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn und der Anschlussstelle nicht geblendet wird. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden.
- 9 Beleuchtungsanlagen (z.B. Hofraumbelichtungen) sind so anzubringen, daß der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A70 nicht geblendet wird.
- 10 Gegenüber dem Straßenbausträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.
- 11 Die Grundstücke sind gegenüber der Autobahn ohne Tor- und Türöffnung einzuzäunen
- 12 Die Entwässerungsanlagen der BAB A70 (insbesondere: Entwässerungseinrichtungen der Autobahndirektion Nordbayern im Bereich des Anschlussstellenastes Stadelhofen) dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zur Autobahn hin abgeleitet werden.
- 13 Von den Betrieben dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 70 beeinträchtigen können.
- 14 Stellplätze innerhalb der 40m- Bauverbotszone zur BAB A 70 dürfen nicht überbaut oder überdacht werden
- 15 Die Anlieger haben die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.
- 16 Für die Versorgung des Gebietes erforderliche Verteilerschranke können – soweit für ihre Errichtung geeignete Gehwege bzw. öffentlicher Grund nicht genutzt werden können – auf Privatgrund errichtet werden.
- 17 Das natürliche Gelände ist weitgehend beizubehalten und darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, daß das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Überhöhte Terrassen-aufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig.
- 18 Die erforderlichen Müllbehälter sollen möglichst in die Baukörper integriert werden.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- a Der Gemeinderat hat in den Sitzungen vom 02.09.1997 und 20.07.1998 (Erweiterung) die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
- b Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.10.1998 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- c Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.10.1998 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- d Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.05.1999 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- e Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 04.04.2000 als Satzung beschlossen.
- f Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... Nr. .... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
- g Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschuß zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadelhofen, .....

Bürgermeister