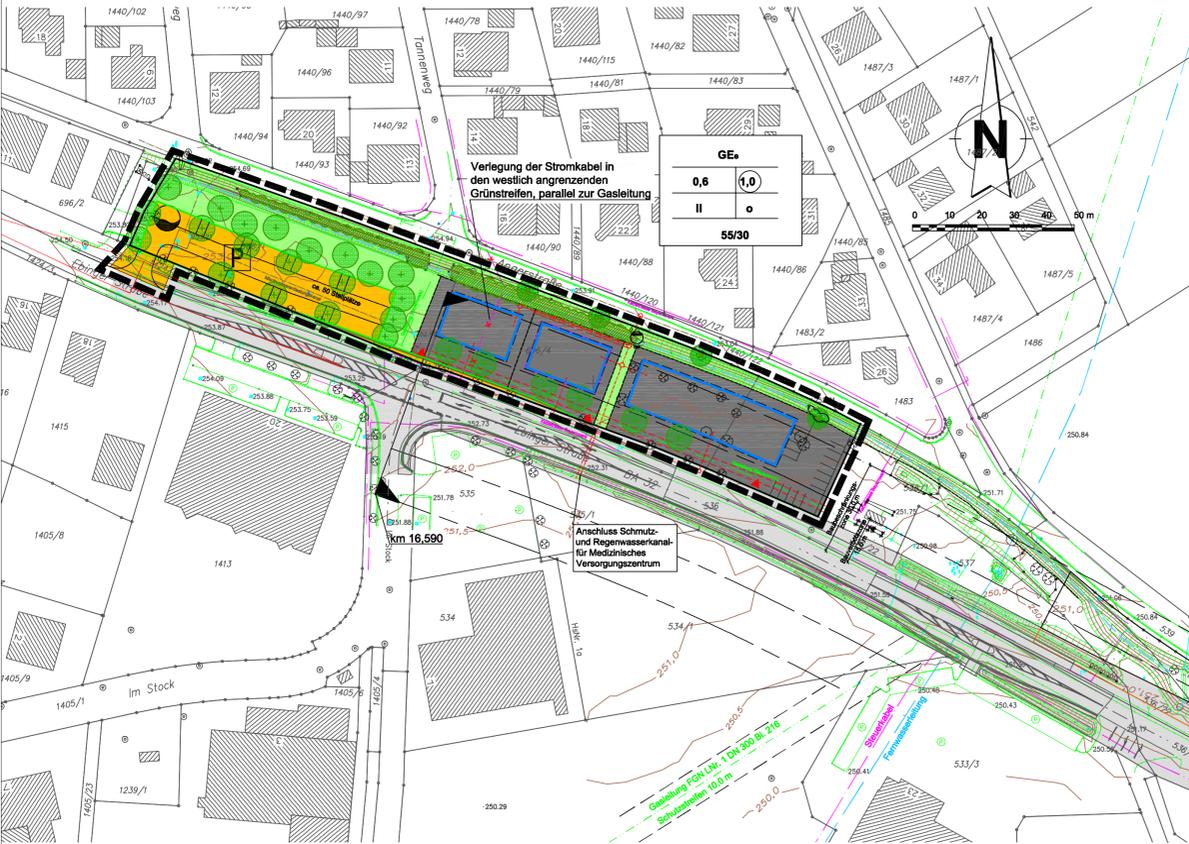


**Bebauungsplan (BBP) An der Ebinger Straße / Alter Bahnhof mit integriertem Grünodnungsplan (GOP), Markt Rattelsdorf, Landkreis Bamberg, M 1:1000**



**PRÄAMBEL**

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt der Markt Rattelsdorf folgende Satzung zum Bebauungsplan "An der Ebinger Straße / Alter Bahnhof":

Für den Bebauungsplan gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 14.09.2017, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO); in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl S. 375)

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

**Art der baulichen Nutzung**

eingeschränktes Gewerbegebiet

**Maß der baulichen Nutzung**

- Geschossflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- Offene Bauweise
- Baugrenze

**Verkehrsfächen**

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Ruhender Verkehr
- Vorschlag Zufahrt (unter Berücksichtigung der Hinweise im Textteil)
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Wasser
- Pumpwerk (PW)

**Grünflächen**

Öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- neu zu pflanzende Bäume, lagemäßig nicht gebunden
- bestehende zu erhaltende Gehölze

**Sonstige Planzeichen**

- Emissionskontingent in dB(A)/m² tags bzw. nachts
- mit Grunddienstbarkeiten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**ZEICHNERISCHE HINWEISE**

- Stromleitung (nachrichtliche Übernahme)
- Gasleitung (nachrichtliche Übernahme)
- Kanal (nachrichtliche Übernahme)
- Fernwasserleitung (nachrichtliche Übernahme)
- Regenwasserkanal geplant
- Schmutzwasserkanal geplant
- Sichtdreieck

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Die Einschränkung besteht darin, dass die zulässigen Emissionen tags bzw. nachts auf folgende Emissionskontingente beschränkt sind:

Emissionskontingent	tags	55 dB(A)/qm
	nachts	30 dB(A)/qm

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO und die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne von § 20 Abs. 2 BauNVO gemäß den Planeinschrieben werden als Höchstgrenze festgesetzt. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

**3. Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Fertigfußboden-Oberkante im Erdgeschoss (FOKEG) darf max. 0,50 m über dem Niveau der angrenzenden Kreisstraße liegen, gemessen an der Eingangs- bzw. Südseite des Gebäudes, senkrecht zur Achse der Kreisstraße. Die maximale Firsthöhe über FOKEG wird mit 9,0 m über dem Niveau der Kreisstraße, gemessen an der Eingangs- bzw. Südseite der Gebäude, festgesetzt.

**4. Bauweise**

Es ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

**5. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

**6. Nebenanlagen**

Die erforderlichen/vorgesehenen Stellplätze sind auf der Bauparzelle nachzuweisen. Stellplätze und Nebenanlagen, wie Einrichtungen zur Müllentsorgung und Gasversorgung, dürfen auch außerhalb der Baugrenze liegen. Es sind jedoch die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung zu beachten. Die Nebenanlagen sind auf 2,50 m Traufhöhe ab Geländeoberfläche zu beschränken. Um die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen, sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln. Stellplätze sind durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterterrassen, Rasengittersteine. Stellplätze sind so anzulegen, dass Fahrzeuge mit ihrer gesamte Länge auf dem Privatgrundstück zu stehen kommen.

**7. Pflanzgebot**

Das Baugebiet ist mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (siehe nachfolgende Pflanzenlisten). Die zu pflanzenden Gehölze sind artenspezifisch zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen. Die Standort der im Plan dargestellten Bäume ist nicht bindend; ihre Anzahl darf nicht unterschritten werden. Für die Hochstammpflanzungen im Parkplatzbereich sind folgende Baumarten vorzusehen: Acer platanoides, Sorbus aucuparia, Tilia cordata (jeweils auch in Arten zulässig).

**Pflanzenliste**

Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten auszuführen. Als Mindestpflanzqualitäten gelten:

- Hochstamm, 3xv, mDb., StU 18 - 20, bei Obstgehölzen: mB., StU 16 - 18
- Hei., 2xv., 125 - 150 (mB. oder ohne, je nach Art und Angebot)
- VStr., 3 - 4 Tr., 60 - 100

**Pflanzenliste Bäume**

- Eberesche
- Gemeine Esche
- Hainbuche
- Spitz-Ahorn
- Stiel-Eiche
- Trauben-Eiche
- Vogel-Kirsche
- Winter-Linde
- Heimische Obstbäume

- Sorbus aucuparia*
- Fraxinus excelsior*
- Carpinus betulus*
- Acer platanoides*
- Quercus robur*
- Quercus petraea*
- Prunus avium*
- Tilia cordata*

**Pflanzenliste Sträucher**

- Gewöhnliche Berberitze
- Eingrifflicher Weißdorn
- Feld-Ahorn
- Felsenbirne
- Gemeiner Hartriegel
- Gemeiner Schneeball
- Haselnuss
- Heckenkirsche
- Hundsrose
- Kornelkirsche
- Liguster
- Pfaffenhütchen
- Schlehe
- Schwarzer Holunder
- Wildbirne
- Wolliger Schneeball

- Berberis vulgaris*
- Crataegus monogyna*
- Acer campestre*
- Amelanchier ovalis*
- Cornus sanguinea*
- Viburnum opulus*
- Corylus avellana*
- Lonicera xylosteum*
- Rosa canina*
- Cornus mas*
- Ligustrum vulgare*
- Euonymus europaeus*
- Prunus spinosa*
- Sambucus nigra*
- Pyrus communis*
- Viburnum lantana*

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut von bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind in Abstimmung mit dem Leitungsträger geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen (s. a. Hinweise Punkt 5).

Die Grünflächen sind extensiv zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel, Ansaat mit heimischen Wiesenpflanzen). Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken nach dem AG BGB Art. 47 und 48 sind zu beachten.

**B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Dachgestaltung**

Als Dachform sind das Flach-, das Pult- und das Satteldach zulässig. Zur Eindeckung sind rote, braune, graue oder schwarze Dacheindeckungen zulässig. Für Nebenanlagen wird das Flachdach festgesetzt.

**2. Einfriedungen**

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf die Höhe der Einfriedung 1,00 m nicht überschreiten. Die Errichtung von Trockenmauern aus regionaltypischem Naturstein bis zu einer Höhe von 1,0 m ist zulässig. Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Sockelmauern bei Zäunen werden - außer zur Erschließungsstraße hin - nicht zugelassen. Der Zaun hat einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden einzuhalten.

**3. Versorgungsleitungen**

Alle Versorgungsleitungen im Gebiet sind unterirdisch zu verlegen.

**HINWEISE**

**1. Bodendenkmale**

Auf folgende Artikel des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird hingewiesen:

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 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 DSchG: 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.

**2. Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Anlagen der Kommune im Bereich der öffentlichen Straße. Zum Schutz gegen Sturzfluten ist auf Maßnahmen wie eine entsprechende Höhenlage FOK-EG und hochgezogene Lichtschächte bzw. auf Maßnahmen gegen Rückstau aus dem Kanalnetz zu achten. Der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) ist Vorrang vor der Einleitung in das Kanalsystem zu geben.

**3. Regenwassernutzung**

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwasser wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Der Bau von Zisternen ist möglich. Pro 100 m² Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ empfohlen. Zisternen benötigen einen Überlauf an die Oberflächenwasserentsorgung des jeweiligen Baugrundstückes. Die Trinkwasserverordnung 2001 in der Fassung von 2015 (TrinkwV) und die DIN 1988 sind einzuhalten. Der Einbau einer Regenwasseremutzungsanlage ist gemäß § 13 der TrinkwV dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen sind gemäß § 17 TrinkwV dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Entnahmestellen von Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch bestimmt ist, müssen bei der Errichtung dauerhaft als solche gekennzeichnet werden und sind erforderlichenfalls gegen nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch zu sichern. Das Anmeldeverfahren zur Inbetriebsetzung von Wasserkundenanlagen der SÜC Energie und H2O GmbH ist einzuhalten einschließlich der Vorlage eines eindeutigen Strangschemas aus dem die klare Trennung zwischen Trinkwasser- und Nichttrinkwassersystem hervorgeht.

**4. Oberboden**

Anfallender Oberboden im Bereich von Baumaßnahmen ist vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzpflanzflächen wieder eingebracht werden oder ist in Abstimmung mit der Kommune extern als Oberboden wiederzuverwenden.

**5. Ver-/Entsorgungsanlagen**

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen, DVGW-Richtlinie GW 125, usw.) sowie Merkblätter (z. B. "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen) zu berücksichtigen. Durch die Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG sowie kommunaler Einbauten nicht behindert werden. Vor Baubeginn sind Erkundigungen über vorhandene Versorgungsleitungen der Deutschen Telekom AG einzuholen beziehungsweise ist die beauftragte Tiefbaufirma dazu zu veranlassen. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen ist vor Baubeginn eine Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung der Bayernwerk AG anzufordern (s. Lageplan Anlage 2a/2b in der Begründung). Ansprechpartner ist das Netzzentrum in Bamberg, Tel.: 0951-30932-0. Gegebenenfalls erforderlich werdende Sicherungsmaßnahmen sind im Zuge der weiteren Planung festzulegen. Freigelegte Gasleitungen dürfen erst dann wieder verfüllt werden, nachdem das Betriebspersonal der Bayernwerk AG diese auf Beschädigungen überprüft hat. Das "Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen" der Bayernwerk AG ist zu beachten, ebenso das "Merkblatt Baumpflanzung im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" der Bayernwerk AG (s. Anlage 3a/3b in der Begründung).

**6. Regenerative Energien**

Die Nutzung von Solarenergie, also der Einsatz von Sonnenkollektoren und/oder von Photovoltaik-Modulen, ist zulässig und wird begrüßt. Die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist ebenfalls zulässig und wird begrüßt. Hier sind die einschlägigen Richtlinien und Vorgaben zum Schutz von Grundwasser zu beachten.

**7. Dach- und Fassadenbegrünung**

Dachbegrünungsmaßnahmen sind zulässig und wünschenswert (Sedum-Gras-Kraut-Begrünung o. ä.). Gleiches gilt für Fassadenbegrünung.

**8. Abfallbeseitigung**

Alle im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind getrennt zu erfassen, zu verwerten oder umweltgerecht zu beseitigen.

**9. Unter-/Kellergeschoss**

Den Bauvorlagen ist ein Geländeschnitt beizufügen. Sollten Keller im Bereich von Grund- und/oder Schichtenwasser zu liegen kommen, wird empfohlen, sie als wasserdichte Wannen auszubilden.

**10. Sonstiges**

Zum Schutz der zu erhaltenden Gehölze am Nordrand des Geltungsbereiches ist für die Zeit der Bauarbeiten ein Bauzaun zu errichten. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind ausreichende und geeignete Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen. Zur Beleuchtung der Straßenanlagen sind insekten schonende Beleuchtungsmittel wie z. B. Natriumdampflampen ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen. Bezüglich des barrierefreien Bauens ist Art. 48 BayBO zu beachten. Auf die DIN 18040-2 und 18040-3 wird verwiesen. Das beim öffentlichen Parkplatz eingetragene Sichtdreieck ist analog auch bei den privaten Grundstücks-/ausfahrten entlang der Kreisstraße zu gewährleisten, um Sichtbeeinträchtigungen und Einschränkungen des Lichttraumprofils durch Bepflanzungen zu vermeiden.



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2017, risby.bayern.de

Übersichtskarte ohne Maßstab

	17.017/8/7	Datum	gez.	gepr.
Vorentwurf	...	...	...	...
Entwurf	18.05.2017	Ba	SF	
Änderung	14.09.2017	Ba	SF	
Änderung	...	...	...	...
Satzung	25.01.2018	Ba	SF	

**BBP An der Ebinger Straße / Alter Bahnhof**

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 16.02.2017 beschlossen, für das Gebiet "An der Ebinger Straße / Alter Bahnhof" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Siegel Datum Bürgermeister

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Siegel Datum Bürgermeister

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Siegel Datum Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 18.05.2017 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Marktgemeinderates vom 18.05.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2017 mit 06.07.2017 öffentlich ausgelegt, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Nach Planänderung und erneuter Billigung am 14.09.2017 erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung vom 13.11.2017 mit 13.12.2017. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 09.10.2017 mit 09.11.2017.

Siegel Datum Bürgermeister

Der Markt Rattelsdorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 25.01.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.09.2017 als Satzung beschlossen.

Siegel Datum Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Siegel Datum Bürgermeister