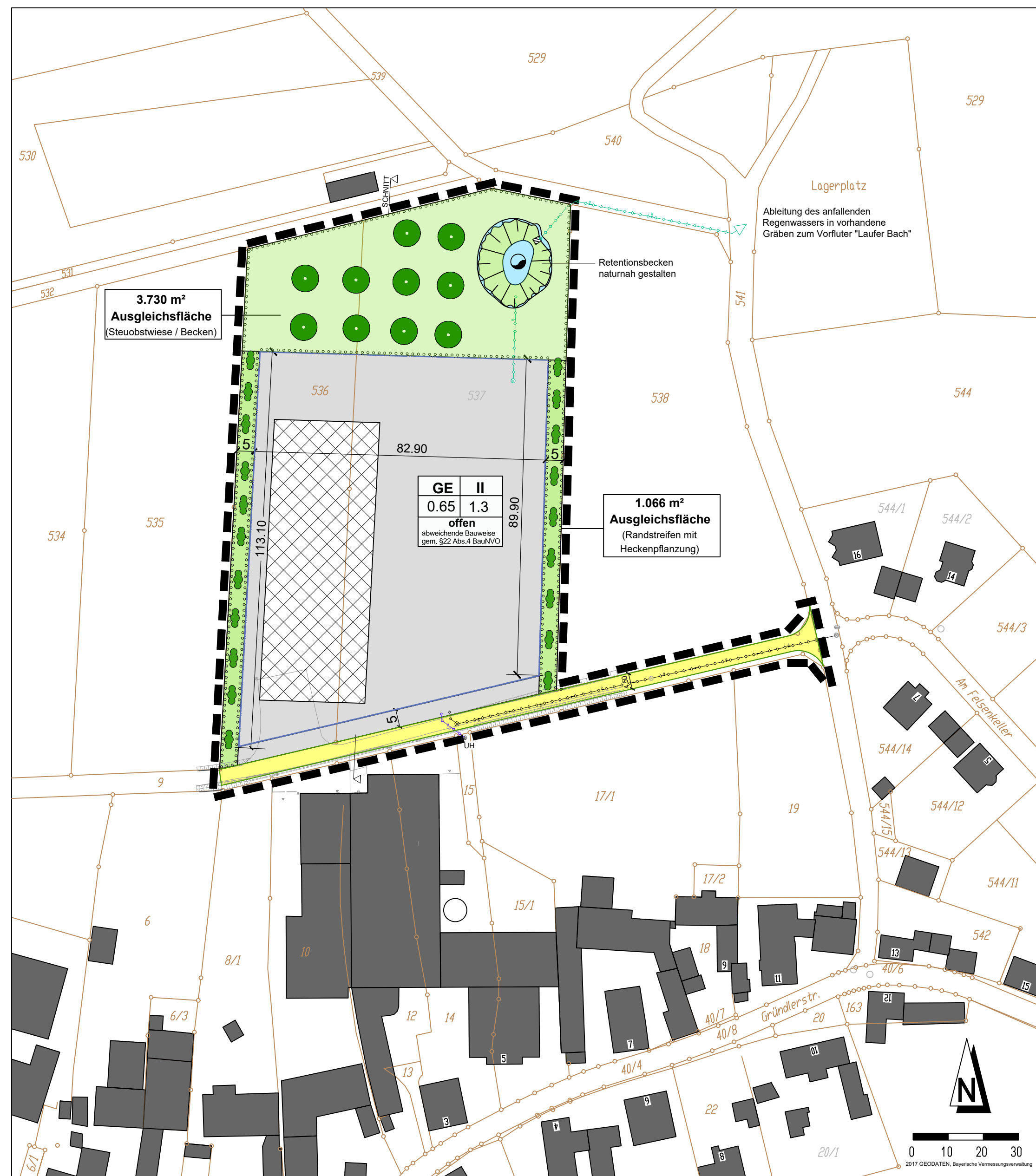
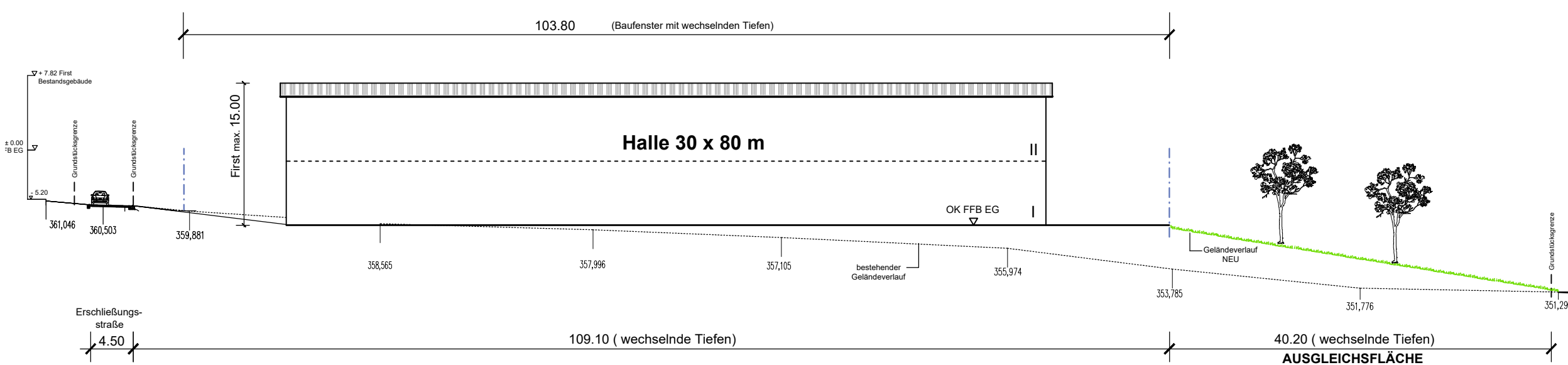


Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH" GT Sassendorf, Markt Zapfendorf

A) PLANZEICHNUNG LAGEPLAN M 1: 1000



GELÄNDESCHNITT 1: 500



B) ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 8 Abs.2 BauNVO)**
Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16,17,19,20 BauNVO)**
 - Zahl der zulässigen Vollgeschosse
Als Höchstmaß werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. **II**
 - Grundflächenzahl GRZ **0,65**
 - Geschossflächenzahl GFZ **1,3**
 - Höhe der baulichen Anlagen
Die maximale Höhe der Gebäude wird auf 15,00 m festgesetzt. Gemessen wird dabei von der Erdgeschossfußbodenebene bis zur Schnittlinie Aussenkante der Außenwand bis zur Oberkante der Dachhaut bzw. Attika. **max. 15,00 m**
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§22, 23 BauNVO)**
 - Baugrenze
 - offene Bauweise
In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig. **o**
- Verkehrflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)**
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche
Haupterschließungsstraße Fahrbahnbreite 4,50 m
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)**

Wasser
Sammelbecken für Regenwasser (Retentionsbecken)
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)**
 - unterirdische Leitungen vorhanden
Abwasserleitung (Mischsystem)
Trinkwasserleitung (private Ringleitung)
 - unterirdische Leitungen geplant
Abwasserleitung (Regenwasser)
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
private Grünflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
Sammelbecken für Regenwasser (Retentionsbecken)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - anzupflanzender Baum
 - anzupflanzender Strauch
- Ausgleichsmaßnahmen**
Als Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen zumEinen innerhalb des Plangebietes auf den ausgewiesenen Flächen mehrreihige, heckenartige Anpflanzungen vorgenommen werden. Es sind Mischpflanzungen aus heimischen Arten anzulegen, bei denen die einzelnen Gehölzarten in Gruppen von jeweils drei bis sieben Stück je Art gepflanzt werden sollten. Der Pflanzabstand beträgt in der Regel 1,20 m x 1,20 m. Die Mindestgröße des Pflanzgutes sollte zwischen 0,80 m und 1,20 m betragen. Desweiteren erfolgt auf den nördlichen Teilflächen der Grundstücke 536 und 537 die Umwandlung strukturarmen Ackerlandes in eine artenreiche Magerwiese aus autochthonem Saatgut und das Anlegen einer Staubstriebe (Hochstämme, Abstand 12 m).
Straucharten für Flächenpflanzungen und Hecken (Pflanzqualität Str., 2xv., 60-100 cm)
Cornus sanguinea - Roter Hartregel
Corylus avellana - Hasel
Prunus spinosa - Schlehe
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Crataegus monogyna - Eingriffiger Weißdorn
Rosa canina - Hundrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum Lantana - Wolliger Schneeball
möglich ist auch vereinzelt das Anpflanzen von Obststräuchern wie
Ribes rubrum - Rote Johannisbeere
Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
Ribes uva-crispa - Stachelbeere
für Einzelbaumpflanzungen - Obstbäume
Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm
Sorten für Staubstriebe in Absprache

Um die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht zu beeinträchtigen, gilt für die betroffenen Grundstücke, dass bei allen Anpflanzungen ein Abstand von mind. 2,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten ist. Eine Heckerpflanzung ist so zu gestalten, dass überhängende Äste und Zweige vermieden werden. Die Ausgleichsmaßnahmen sind für die Dauer des Eingriffs vom Grundstückseigentümer zu sichern, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Das geplante Regenrückhaltebecken wird naturnah gestaltet, u.a. mit flachen Uferböschungen. Ein Dauerstau wird gewährleistet, so dass Amphibien die Möglichkeit zur Ansiedlung bekommen.

- Artenschutzrechtliche Belange**
Eine Baufeldfreimachung ist zum Schutz von Bodenbrütern in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.07. eines jeden Jahres zu vermeiden. Sollten Bodeneingriffe im genannten Zeitraum erforderlich sein, ist das Baufeld vor Beginn der Baumaßnahme durch einen Fachgutachter auf das Vorkommen von Bodenbrütern zu prüfen. Bei Auffinden von Brutstätten sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu bestimmen.
Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der öffentlichen und privaten Grundstücksflächen ausschließlich "insektenfreundliche" Lampen mit einem Spektralbereich > 400nm (z.B. LEDs) zu verwenden, die aufgrund ihrer Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. BayBO)**
 - Stellplätze
Auf den Grundstücken sind ausreichend Stellplätze zu schaffen. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der jeweiligen Gebäudenutzung.
 - Abgrabungen / Aufschüttungen
Abgrabungen und Aufschüttungen zur Angleichung des bestehenden Geländes an das geplante Straßenniveau (s. Geländeschnitt) sind zulässig.

C) HINWEISE

- Denkmalschutz (Art.7 Abs.1 und Art.8 Abs.1- 4 DSchG)**
Im Falle des Auffindens von Bodendenkmalen ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon: 0951/40950; Fax: 0951/409530, unverändert zu belassen (Art. 8 Abs.2, Art. 10 Abs. 2 DSchG). Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis(Art. 7 Abs.1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Grunddienstbarkeit**
Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden mit einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des LRA Bamberg im Grundbuch gesichert. Diese wird vom Markt Zapfendorf ans Landesamt für Umwelt für das Ökoflächenkataster gemeldet.

D) GRUNDLAGEN

- Rechtsgrundlagen**
Grundlage des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. 1 S. 2414), Neugefasst durch Bekanntmachung vom November 2017 (BGBl. 1 S.3634);BauNutzungsverordnung (BauNVO) 2013 - wie BauNVO 1990 Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. Nov. 2017 (BGBl. 1 S. 3786); Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S 588) BayRS 2132-1-1, die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist.
- Zeichnungsgrundlagen**
Die vorliegende Zeichnungsgrundlage ist ein Abzug der digitalen Flurkarte. Diese entspricht dem Stand vom 06.12.2020. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen. Die Darstellungen der Zeichenerklärung entsprechen der Planzeichenverordnung 1990.

E) VERFAHRENSVERMERKE

Der Marktgemeinderat des Marktes Zapfendorf hat in seiner Sitzung am 17.09.2020 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Grundstücke Flnr. 536 und 537 sowie einer Teilfläche des Grundstückes Flnr. 9 der Gemarkung Sassendorf als Gewerbegebiet "Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH" im Gemeindeteil Sassendorf beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes inkl. Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom xx.xx.2020 sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom xx.xx.2020 bis xx.xx.2020 stattgefunden. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am xx.xx.2020 im Amtsblatt Nr. xy des Marktes Zapfendorf.

Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Marktgemeinderats am xx.xx.2020 abgewogen und der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes inkl. Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom xx.xx.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2020 bis xx.xx.2020 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im gleichen Zeitraum.

Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Marktgemeinderats am xx.xx.2020 abgewogen.

Der Markt Zapfendorf hat mit dem Beschluss des Marktgemeinderates vom xx.xx.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH" im Gemeindeteil Sassendorf inkl. Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom xx.xx.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Zapfendorf, den
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt des Marktes Zapfendorf Nr. xy vom xx.xx.2020 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit zu diesem Zeitpunkt in Kraft getreten.

Zapfendorf, den
1. Bürgermeister



Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches



Übersichtskarte

V O R E N T W U R F

Nr.	Änderungen	geändert am	Name	geprüft am	Name
Vorhaben: Betriebsstättenverlängerung Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH					
Vorhaben- und Erschließungsträger: Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH / Herr Stefan Rauh Grundstückstr. 3 96199 Zapfendorf / Sassendorf					
Verfahrensträger: Markt Zapfendorf Herrngasse 1 96199 Zapfendorf					
Landkreis: Bamberg			Projekt-Nr.: 17-016		
Maßstab: 1:500 1:1000		Vorhabenbezogener Bebauungsplan		Tag Name entw. Juli 2020 Wiegand-Räse gez. Juli 2020 Wiegand-Räse gepr.	
Vorhabensträger:			Entwurfsverfasser:		
			HTS - Plan GmbH Büro für Ing.-technische Planungen Hoch-, Tief- und Städtebau Strohstraße 51 96317 Kronach Tel. 09261 6252-0 Fax. 09261 6252-20 E-Mail: info@hts-plan.de		
(Datum)		(Unterschrift)		(Datum)	