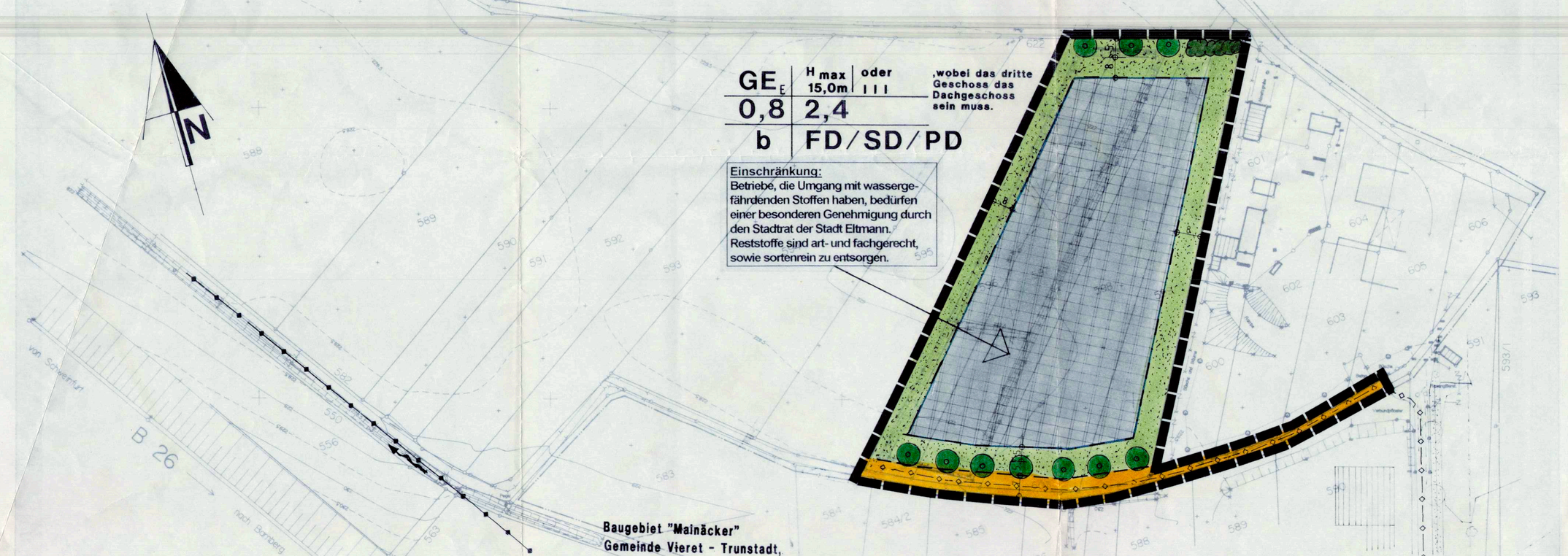
Regierungsbezirk Unterfranken
Stadt Eltmann
Gemarkung Roßstadt

Regierungsbezirk Oberfranken
Gemeinde Oberhaid
Gemarkung Staffelbach



GE$_E$	H max 15,0m	oder III
0,8	2,4	
b	FD/SD/PD	

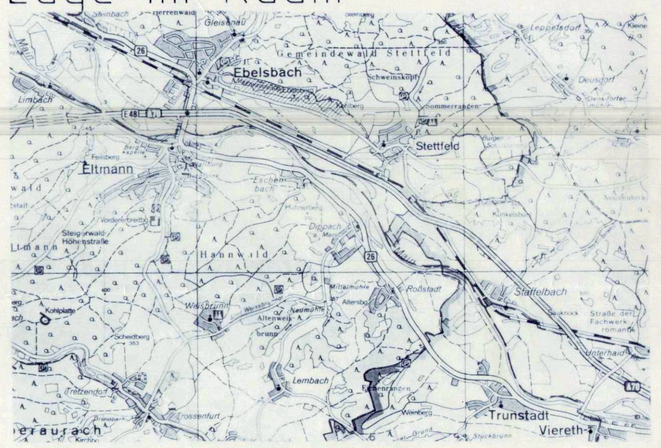
wobei das dritte Geschoss das Dachgeschoss sein muss.

Einschränkung:
Betriebe, die Umgang mit wassergefährdenden Stoffen haben, bedürfen einer besonderen Genehmigung durch den Stadtrat der Stadt Eltmann. Reststoffe sind art- und fachgerecht, sowie sortenrein zu entsorgen.

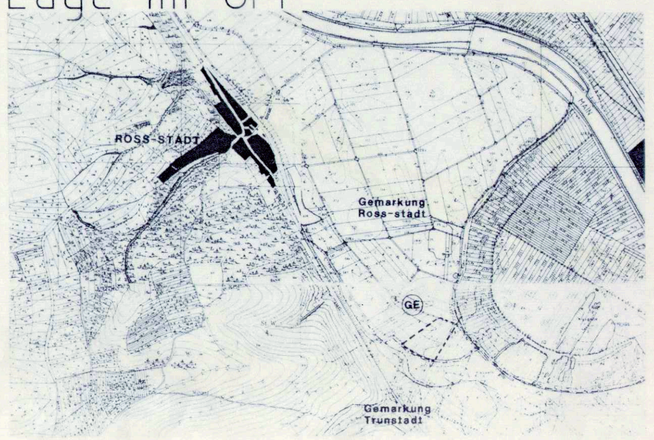
Baugebiet "Mainäcker"
Gemeinde Vieret - Trunstadt,
Landkreis Bamberg

Regierungsbezirk Oberfranken
Gemeinde Vieret
Gemarkung Trunstadt

Lage im Raum



Lage im Ort



PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplanes **"ELLERN"** erfolgt gemäß Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. F. vom 11.09.1989 (BayRS 2020-1-1-J) und § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf Art. 25 GO, § 9 BauGB, der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), Art. 91 Bayer. Bauordnung i. d. F. vom 06.08.1986 (GVBl S. 214) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 und den Planungshilfen für die Bauleitplanung.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat Eltmann hat in seiner Sitzung vom **16.11.1993** die Aufstellung des Bebauungsplanes **"ELLERN"** beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 4. Jan. 1994 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 24. Feb. 1994 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes **"ELLERN"** i. d. F. vom 22. Dez. 1994 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 9. Aug. 1995 bis 22. Sep. 1995 öffentlich ausgelegt.
~~13. Feb. 1995 bis 14. März 1995~~

Nach der Änderung des Geltungsbereiches wurde der Entwurf des Bebauungsplanes, **"ELLERN"** i. d. F. vom 22. Dez. 1994 mit Begründung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13. Feb. 1995 bis 14. März 1995 erneut öffentlich ausgelegt.
Die Träger öffentlicher Belange wurden über diese erneuten Auslegung schriftlich verständigt.

STADT ELTMANN
1. Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 5. Aug. 1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

STADT ELTMANN
1. Bürgermeister

Der Stadt-/Gemeinderat hat den Bebauungsplan **"ELLERN"** i. d. F. vom 9. Mai 1995 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

STADT ELTMANN
1. Bürgermeister

Anzeigeverfahren / Genehmigung

Der Bebauungsplan ist dem Landratsamt Haßberge gem. § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch angezeigt worden.

i. A. Grey
Siegel, Unterschrift
Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Die Genehmigung des Bebauungsplanes / wurde am 03.04.1996 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu den üblichen Dienststunden in der **Stadt Eltmann** zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 5 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 und 2 BauGB ist hingewiesen worden.

STADT ELTMANN
1. Bürgermeister

Eltmann 05. März 1996

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

1.0 ALLGEMEINES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes **"ELLERN"** umfaßt eine Fläche von 1,25 ha

2.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die bauliche Nutzung des Baugebietes **"ELLERN"** wird entsprechend der BauNVO § 8 als Gewerbegebiet **[GE]** festgesetzt, wobei die in der Zeichnung ausführlich genannten Einschränkungen gelten.

3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgelegt:

GE$_E$

Grundflächenzahl	(GRZ)	0,8
Geschoßflächenzahl	(GFZ)	2,4

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: **III**, wobei das dritte Geschoß das Dachgeschoß sein muß.

4.0 BAUWEISE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Als Bauformen sind Hallengebäude nutzungsgerechter Art und Verwaltungsgebäude zugelassen.

Die Dachneigung wird nicht festgesetzt.

Bei Gebäudeabmessungen über 20,00 m sind in mind. diesem Abstand räumliche oder optische Gliederungen durch Fassadenrück- oder -vorsprünge bzw. Lichtbänder vorzusehen.

5.0 FESTSETZUNG ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

5.1 Fassadenmaterialien

Die Gebäude sind mit Gasbeton, Trapezblech, oder Putzfassaden zu erstellen. Sichtbetonoberflächen und Holzverkleidungen sind ebenfalls zulässig.

5.2 Dachformen und Materialien

Die Dächer sind als Satteldach, Pultdach oder Flachdach zulässig. Als Dacheindeckungsmaterialien werden Eindeckungen aus Tonziegeln, Betondachsteinen oder Trapezblech (bei Sattel- und Pultdächern) zugelassen.

6.0 HÖHENFESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

6.1 Firsthöhe

max. 15,00 m ab OK. Gelände bei I bis III - geschossiger Bebauung.

Erdgeschoßfußboden max. 0,50 m über OK. Gelände.

7.0 Nebenanlagen

7.1 Böschungen und Abgrabungen

Auffällig steile Böschungen und Abgrabungen sind unzulässig. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nur wenig verändert oder gestört werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m sind unzulässig. Die Böschungen sind mit heimischen Hecken und Sträuchern zu bepflanzen.

7.2 Unversiegelte Flächen

Um den Wasserhaushalt des Gebietes nicht zu sehr zu stören, sind 20 % der überbauten Flächen als Grün- bzw. unversiegelte Flächen zu erhalten.

Begrünte Dach- und Fassadenflächen können mit einbezogen werden.

7.3 Stellplätze

Befahrbare und wasserdurchlässige Bodenbeläge sind zulässig. Als Materialien Rasengittersteine, Rasenpflaster, wassergebundene Decke oder vergleichbare Materialien zugelassen. In Zufahrtsbereichen ist eine Vollversiegelung zulässig. Pro 6 Stellplätze ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.

Die jeweils für die geplante Nutzung notwendige Anzahl der Stell- und Parkplätze ist auf dem eigenen Grundstück des Bauwerbers bereitzustellen.

8.0 ERSCHLIESSUNG

Die Stadt Eltmann führt keine Erschließungsmaßnahme durch. Bauwerber müssen für die notwendige Erschließung [Straße, Wasser, Kanal] selbst Sorge tragen und die dafür anfallenden Kosten vollständig übernehmen.

Hinweis: Diese Festsetzung ist bei eventueller späterer Veräußerung von Gewerbeflächen separat vertraglich weiterzugeben.

Eine Versorgung mit Wasser und Entsorgung der Abwasser kann aus topographischer und finanzieller Sicht nicht in Richtung der Stadt Eltmann erfolgen.

Ansiedlungswillige müßten hier Verträge mit der Gemeinde Viereth-Trunstadt, Landkreis Bamberg, schließen, sofern keine Einzellösung in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt getroffen wird.

Mit Einreichung der Baugenehmigungsunterlagen ist eine Sicherstellung der Ver- und Entsorgung nachzuweisen.

9.0 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind entlang der Außenkante des ausgebauten Fahr- und Gehweges zulässig, sofern eine Höhe von 1,10 m nicht überschritten wird. Für höhere Zäune ist eine Zurücksetzung von 0,50 m in die Grundstücksfläche gefordert.

Sie dürfen nicht in das Lichtraumprofil der Verkehrsflächen hineinragen. Bei Ausführung in Maschendraht ist eine Vor- und Hinterpflanzung mit einer Hecke vorzusehen.

Die Errichtung von Mauern ist nicht gestattet. Sockel bis zu einer max. Höhe von 0,30 m sind zulässig.

Die Höhe der Einfriedungen darf 2,00 m nicht übersteigen.

10.0 ABFALLSAMMELSTELLEN, LAGERHALTUNG

Mülltonnen, Abfallsammelbehälter, Wertstoffsammelbehälter und Lagergut sind vom Einfahrtsbereich nicht einsehbar anzuordnen, bzw. in geschlossenen Boxen oder Hallen unterzubringen.

11.0 GRÜNFLÄCHEN

11.1 Pflanzgebote

Pflanzgebote von Einzelbäumen oder Gruppen (Hochstämme) für die Gestaltung des Straßenraumes, sowie zur freien Landschaft sind binden einzuhalten. Geringfügige Abweichungen gegenüber dem eingezeichneten Standort sind zulässig.

Folgende heimische Gehölzarten sind zu verwenden:

Bäume: Stieleiche, Spitzahorn, Süßkirsche, Winterlinde, Hainbuche, Rotbuche, Esche, Eberesche, Rotdorn, Birke, Walnuß, Schwarzerle.

Sträucher: Kornelkirsche, Wolliger Schneeball, Pfaffenhütchen, Haselnuß, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose, Liguster, Roter Hartriegel, Salweide, Feldahorn, Holunder, Heckenkirsche, Johannisbeere.

11.2 Gestaltungsfestlegungen

Entlang der späteren Grundstücksgrenzen zu privaten Nachbargrundstücken wird ein Flächenpflanzgebot von 3,00 m Breite festgesetzt.

Geschnittene Hecken und nicht heimische Pflanzen sind als Abgrenzung zur freien Landschaft unzulässig.

11.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für spätere Bebauung und Versiegelung

Folgende Ausgleichsverhältnisse werden in Ansatz gebracht:

Schwarzdecke, bzw. überbaute Fläche	1,0	0,8
Vollpflaster	1,0	0,5
Flächendeckende Pflanzgebote werden im Verhältnis	1,0	1,0
begrünte Dächer	1,0	0,5 angerechnet

Die Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb der Grundstücksgrenzen nachzuweisen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Haßberge anhand eines Qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Darin sind Aussagen zu treffen über:

- die Durchführung und Einbindung in die Landschaft mit Benennung der Pflanzenarten und Pflanzengrößen.
- die versiegelten Flächen, die auf ein unabdingbares Maß zu beschränken sind.
- die Gestaltung der Restflächen, die möglichst naturnah erfolgen soll.
- die Begrünung von großflächigen Fassaden und Dächern.

12.0 BODENDENKMALPFLEGE

soweit Bodenfunde auftreten, sind diese umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege, Bamberg, Schloß Seehof, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Haßberge anzuzeigen.

13.0 BODENSCHÄTZE

Vor der Bebauung ist eine Auskiesung der Flächen zulässig. Für den Abbau der Sand- und Kiesvorkommen ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Die Verfüllung der Flächen ist zulässig und unter Berücksichtigung eventueller Rekultivierungsvorschriften durchzuführen.

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.0 NUTZUNGSSCHABLONE

A	B
C	D
E	F
G	

A Art der baulichen Nutzung
B max. Firsthöhe bei Hallengebäuden, bzw. max. Zahl der Vollgeschosse
C Grundflächenzahl GRZ
D Geschoßflächenzahl GFZ
E Bauweise
F Dachform
G Einschränkungen

2.0 ABGRENZUNG (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB

Neue Grundstücksgrenzen als mögliche Teilung

3.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE$_E$ **Gewerbegebiet** nach § 8 BauNVO mit den in den textlichen Festsetzungen genannten Gestaltfestsetzungen zur Erhaltung einheitlicher baugestalterischer Absichten, mit den in der Zeichnung ausführlich beschriebenen Einschränkungen.

Flächensignatur Gewerbegebiete

4.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16/17 BauNVO)

III Maximale Anzahl der Vollgeschoße 3, wobei das dritte Geschoß das Dachgeschoß sein muß

0,8 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO

2,4 Geschoßflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

5.0 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

b besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO), Gestaltung funktionsunterlagert

FD/SD/PD Dachform: Satteldach, Pultdach oder Flachdach

6.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

7.0 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentlich gewidmete, privat zu errichtende Verkehrsfläche mit Maßangaben Fahrverkehr

PLANSTRASSE Straßenbezeichnung

8.0 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Um den Wasserhaushalt des Gebietes nicht zu sehr zu stören, sind 20 % der überbauten Flächen jedes Grundstückes als Grün- bzw. unversiegelte Flächen zu erhalten.

Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen (Hochstamm) für die Gestaltung des Straßenraumes, sowie als Abgrenzung zur freien Landschaft. Das Pflanzgebot gilt für private Grünflächen.
Geringfügige Abweichungen gegenüber dem eingezeichneten Standort sind möglich.

Flächenpflanzgebot für Laubgehölze (kleinkronige Bäume und Sträucher) zur Eingrünung zur freien Landschaft und zu bestehenden Gewerbeflächen hin.

Grünflächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.
Sie sind auch im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen für spätere Bebauung und Versiegelung im notwendigen Umfang zu bepflanzen.

9. HINWEISE

bestehende Haupt- und Nebengebäude

Flurstücksnummern

Bestehende Flurstücksgrenzen

Böschungen

Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch

Freileitung vorhanden, oberirdisch

Vorfluter, vorhanden

312 Höhenschichtlinien

Gemarkungsgrenze

Flächen für Versorgungsanlagen (§5 u. 9 BauGB)
Transformatorstation

Nr.	Änderungen	geä. am	Name	gepr. am	Name
f	Abwägung vom 26.04.1995	09.05.1995	Lewetz	09.05.1995	
e	Einarbeitung lt. Beschluß vom 14.12.94	22.12.1994	Lewetz		
d	Einarbeitung Beschluß vom 02.11.94	22.11.1994	Lewetz		
c	Änderung des Geltungsbereiches	31.10.1994	Lewetz	02.11.1994	
b	lt. Besprechung LRA Haßberge vom 27.06.1994	06.07.1994	Becker		
a	lt Stadtratsbeschluß vom 25.05.1994	08.06.1994	Becker		

Vorhaben:	**Stadt Eltmann ST Roßstadt Gewerbegebiet**	Anlagen:	**Begründung Erläuterungsbericht**	
Landkreis:	**Haßberge**	Plan Nr.	**1 d**	Projekt Nr.
Maßstab:	**1 : 1000**	**Bebauungsplan "ELLERN" mit integriertem Grünordnungsplan**	Tag	Name
		entw.	30.3.94	Lenk/Becker
		gez.	30.3.94	Lenk/Becker
		gepr.	30.3.94	Becker

Vorhabensträger:
Stadt Eltmann
Marktplatz 1
8729 Eltmann/Main
30. Juni 1995 Datum
Stadt Eltmann 1. Bürgermeister Unterschrift

Entwurfsverfasser:
Technisches Büro Werner
Oskar Serrand-Straße 3a
8729 Eltmann/Main
30.06.1995 Datum
Unterschrift

PLGR 0.63m²