

### A. Präambel

Aufgrund der §§ 8 - 10 i.V.m. § 12 des Baugesetzbuches i. d. Fassung der Bekanntmachung vom ..... (BGBl. ....) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Lauter vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Zimmereibetrieb Johannes Hemmer" (mit Vorhaben- und Erschließungsplan), bestehend aus der Planzeichnung (mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung) und den textlichen Festsetzungen, erlassen:

### B. Festsetzungen

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 1a BauGB und BauNVO

##### 1. Art der baulichen Nutzung

Zimmerei Gebiet für die Errichtung eines Zimmereibetriebs

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Grundflächenzahl  
0,8 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- 2.2 Geschossflächenzahl  
1,6 Geschossflächenzahl (GFZ), Höchstmaß: 1,6
- 2.3 Gebäudehöhen  
FH 8,5 Maximale Firsthöhe: Werkhalle: 8,50 m  
Unterer Bezugspunkt: 267,50 m üNN

##### 3. Bauweise, Baugrenzen

- 3.1 Bauweise  
0 offene Bauweise
- 3.2 Baugrenzen  
Baugrenze

##### 4. Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsfläche (Zu- und Ausfahrt zur/ aus der Staatsstraße)

— Straßenbegrenzungslinie

⋮ Straßenbegleitgrün (Straßengraben, Randsaum)

△ Sichtdreieck

Sichtflächen sind von Anpflanzungen, Zäunen, Stapeln, Haufen etc. freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn aufweisen.

#### 5. Festsetzungen zum Hochwasserschutz und zur Regelung des Wasserabflusses

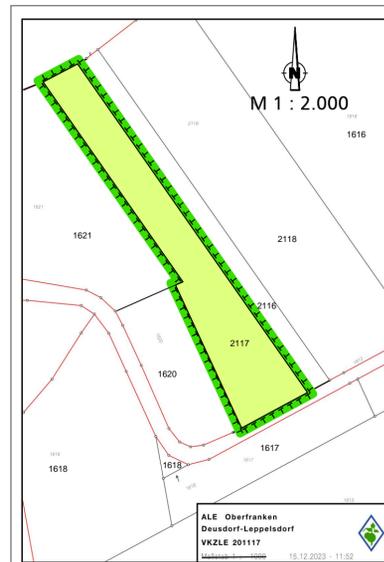
5.1 Erosionsminderung/ Schutz vor Hangwasser  
Am Hang ist oberhalb des geplanten Betriebsgeländes ein mind. 1,0 m hoher, ca. 2,5 m breiter, mit Bäumen und Hecken beplanter Wall als Schutz vor Hangwasser zu errichten. Oberhalb des Walls ist eine mindestens 0,5 m tiefe Mulde anzulegen.

5.2 Dachentwässerung  
Das Oberflächenwasser von den Dächern der Betriebsgebäude ist in einer Zisterne zu sammeln, die über ein Volumen von mindestens 0,03 m<sup>3</sup> je m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche verfügen.

5.3 Dacheindeckung  
Unbeschichtete oder ungeeignet beschichtete Metalldächer aus Zink, Blei oder Kupfer sind nicht zulässig. Die Beschichtung muss die Korrosivitätskategorie C3 sowie die Schutzdauer M nach DIN EN 55634 einhalten.

5.4 Befestigung von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen und Lagerflächen  
Die Wege, Zufahrten, Stellplätze u. Lagerflächen sind wasser- und luftdurchlässig zu befestigen (Schotter, Rasen- oder Fugenpflaster). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen etc. sind nicht zulässig.

#### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (externe Ausgleichsfläche)

extensiv bewirtschaftetes Grünland

Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenze (Gehölzliste laut Begründung zum Bebauungsplan)

#### Begrünung der Wände der Nebenanlagen

Die zu den Außengrenzen des Betriebsgeländes hin freiliegenden Außenwände des Holzlagers sind mit Kletterpflanzen einzugrünen.

Weitere Festsetzungen zum Natur- und Landschaftsschutz unter B.1.5. (Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses)

#### 7. Immissionsschutz

##### Maßnahmen und Anlagen zum Immissionsschutz auf dem Gelände des Zimmereibetriebs:

##### Betriebszeiten

Täglich ca. 3 Std. an Werktagen zwischen 6.30 und 18.00 Uhr (ausnahmsweise auch bis 20.00 Uhr)

##### Außenbereich und Nebenanlagen

Errichtung einer 4,45 m hohen Stahlbetonwand (LS-Wand)

##### Holzlieferung

max. eine LKW-Lieferung pro Tag (LKW > 105 kW)

Materialtransport außerhalb der Halle: mit Elektrogestaplern

##### Werkstatt und Halle

Max. diffuser Innenpegel in Werkstatt und Halle: 85 dB(A)

##### Schalldämmmaße R'w für Außenbauteile:

Außenwand Halle/Werkstatt: mind. 25 dB  
Dach Halle: mind. 25 dB  
Sektionaltore: mind. 20 dB  
Fenster: mind. 25 dB

Türen, Fenster und Sektionaltore sind während des Maschinenbetriebs geschlossen zu halten.

#### 8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

##### Zweckbestimmungen:

- P Stellplätze für PKW
- Tr Überdachte Stellplätze für Transporter/ Kleinlastwagen
- HL Überdachtes Holzlager
- Zi Zisterne (Lage flexibel)
- BW Fläche für eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH für eine Transformatorenstation, Lage/ Größe nach Absprache
- VG Fläche für eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des ZV Veitensteingruppe für einen Hydranten, Lage/ Größe nach Absprache

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

#### II. Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

- 1. Dach  
1.1 Zulässige Dachformen: Satteldach, Pultdach  
1.2 Zulässige Dachneigung: Werkhalle: 10 - 30°  
1.3 Zulässige Dachdeckung: Werkhalle: Sandwichplatten siehe auch: Bl.5.3 "Dacheindeckung"
- 2. Fassade  
Werkhalle: Holztafelkonstruktion mit äußerer Holz-Rhombenschalung  
Farbgestaltung: Natürliche Holzfarbe mit farblichen Nuancen in Erdfarben

#### C. Hinweise

- bestehende Gebäude
- bestehende Flurstücksgrenzen
- 228,99 Höhenangabe m üNN
- Fahrbahnrande und Achse der Staatsstraße
- Baubeschränkungszonen an der Staatsstraße
- Bauverbotszonen an der Staatsstraße

Hinweis zum Bodenschutz/ Altlastenverdacht  
Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Frembestandteile, Verfärbung, Geruch o.ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die Untere Bodenschutzbehörde am LRA Bamberg ist umgehend zu verständigen.

#### Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Höchstzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform (SD - Satteldach)

#### D. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Lauter hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Zimmereibetrieb Johannes Hemmer" in der Sitzung am 18.06.2020 beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 21.07.2022 hat in der Zeit vom 22.08.2022 bis 23.09.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 21.07.2022 hat in der Zeit vom 22.08.2022 bis 23.09.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Lauter hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Lauter, den .....

Ronny Beck, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

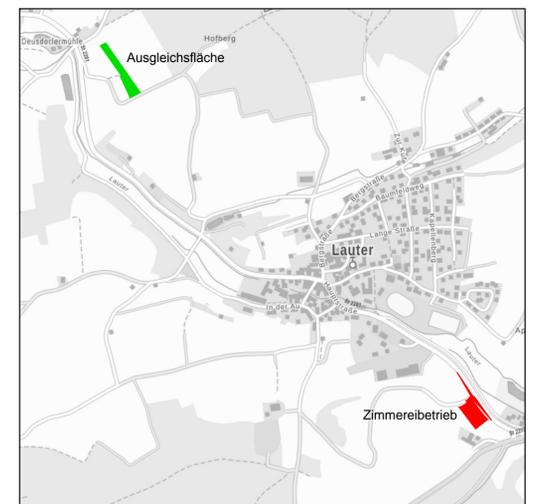
Lauter, den .....

Ronny Beck, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Zimmereibetrieb Johannes Hemmer" ist damit in Kraft getreten.

Lauter, den .....

Ronny Beck, 1. Bürgermeister



Lageübersicht

#### Gemeinde Lauter, Landkreis Bamberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Zimmereibetrieb Johannes Hemmer"

Vorhabenträger: Johannes Hemmer  
Leppelsdorfer Str. 5  
96169 Lauter

DR.-ING. CÄCILIE NEUBAUER  
RAUMLANERIN  
SCHROTTENBERGGASSE 12  
96049 BAMBERG  
FON: 0951/5090286  
FAX: 0951/2974907  
e-mail: caecilie.neubauer@web.de

Entwurf	M 1 : 1.000
Aufgestellt:	18.06.2020
Geändert:	21.07.2022
Geändert:	19.03.2024