



Hinweise

	vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
	vorhandene Gebäude
	mögliche Parzellierung mit Flächengröße

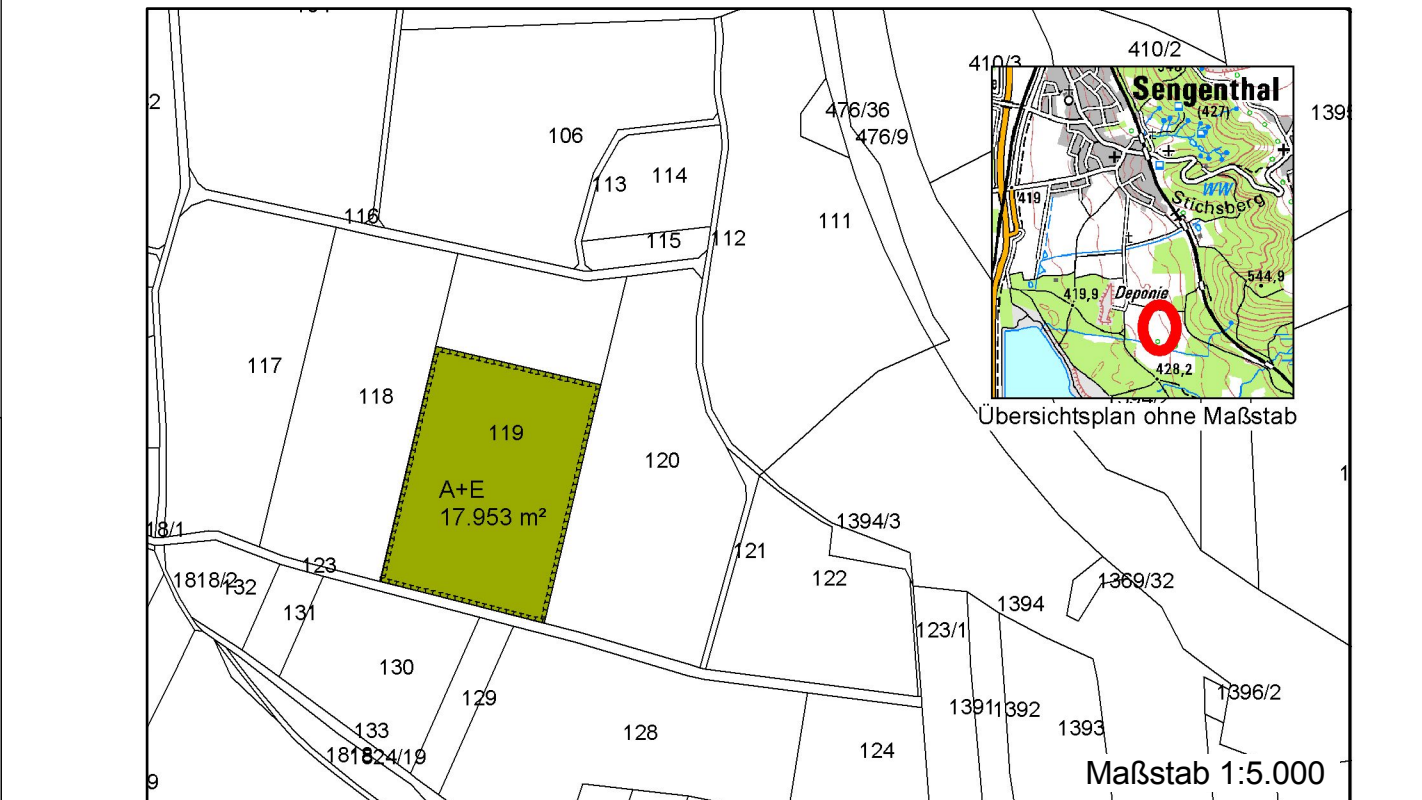
PRÄAMBEL

Die Gemeinde Sengenthal erlässt gemäß §10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797), sowie des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.8.2007 (GVBl. 2007, I S. 588), zuletzt geändert am 27.07.2009 (GVBl. 2009, S. 385) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 8 BauNVO)**
 Gewerbegebiet
- 2. Mass der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)**
 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze
 abweichende Bauweise
- 4. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)**
 Strassenverkehrsflächen
- 5. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)**
 öffentliche Grünfläche
- 6. Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)**
 Regenrückhalte- und Versickerungsmulde
 Offener Graben
- 7. Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)**
 Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 Pflanzgebot Laubbäume (standortgebunden)
 Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke
- 8. Sonstige Planzeichen**
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Zuordnung externe Ausgleichsfläche Fl. Nr. 119, Gemarkung Sengenthal



B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 - 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Wohnungen und Wohngebäude sowie Vergnügungstätten sind nicht zulässig. Im GE 1 sind auch keine Bürogebäude, Verwaltungsgebäude oder Einzelhandelsbetriebe zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - 2.1 Grundflächenzahl GRZ 0,8 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - 2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,0 m, die max. Gebäudehöhe 10,0 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut.
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - 3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Es sind auch Einzelgebäude über 50 m zulässig.
 - 3.2 Baugrenze siehe Planeintrag (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - 4.1 Öffentliche Grünflächen
Die dargestellten öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- 5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - 5.1 Zuordnung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
Dem Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen wird zusätzlich zu der im Geltungsbereich liegenden Fläche eine Teilfläche von 17.953 qm der Fl.Nr. 119 Gmk. Sengenthal als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Ausgleichsmaßnahme wird die Entwicklung von artenreichem Magergrünland durch teilweisen Bodenabtrag und Mahd ohne Düngung durchgeführt.
 - 5.2 Pflanzgebote innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen.
Es sind hochstämmige Laub- und Obstbäume bzw. überwiegend geschlossene Hecken aus standortheimischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste in der Begründung zu verwenden. Die entsprechenden Planeinträge sind bei Baumpflanzungen lagemäßig nicht bindend.
 - 5.3 Innerhalb der Bauflächen sind an den künftigen Grundstücksgrenzen sind zwischen den Parzellen jeweils mind. 2 m breite Grünflächen, an den Grenzen zu öffentlichen Flächen mind. 3 m breite Grünstreifen herzustellen und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Unterbrechungen für die erforderlichen Zufahrten sind zulässig.
 - 5.4 Versiegelung
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster). Wird ein Grundstück zu mehr als 50% versiegelt, sind auf dem Grundstück Maßnahmen zum Wasserrückhalt vorzusehen.
 - 5.5 Dachwasser und nicht verschmutztes Oberflächenwasser ist über die vorhandenen bzw. neu anzulegenden Mulden und Gräben abzuleiten. Wo dies nicht möglich ist, erfolgt die Ableitung getrennt vom Schmutzwasser.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

- Gebäude
 - 1.1 Dachform
zulässig: alle Dachformen und alle harten Dacheindeckungen. Dachgauben sind nicht zulässig.
 - 1.2 Fassadengestaltung
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz zu versehen. Verkleidungen sind zulässig.
 - 1.3 Höhenlage
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,30 m über dem Niveau der Erschließungsstrasse liegen.
Höhendifferenzen müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück durch Abstufung in Form von Erdböschungen oder Natursteinmauern überwunden werden.
 - 1.4 Abstandsflächen
Die Tiefe der Abstandsflächen von allen Außenwänden wird im GE gem. Art. 81 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 Ziff. 6 BayBO 2008 mit 0,4 H (Wandhöhe), mind. jedoch mit 3,0 m festgesetzt.
 - 1.5 Einfriedung und Geländeanpassung
Einfriedungen sind mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen zulässig. Max. Zaunhöhe 1,6 m, Sockel max. 0,20 m.
 - 1.6 Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen.
 - 1.7 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind bis max. 10 qm Fläche nur auf dem Betriebsgelände zulässig. Leuchtwerbung mit blinkenden Zeichen oder Laufschriften etc. ist nicht zulässig.

D. Hinweise

- Es wird angeregt, die Dächer und Fassaden zu begrünen.
- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.
- Grenzabstände bei Bepflanzungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
- Denkmalpflege
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES PLANES

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.05.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 20.10.2009 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan hat vom 26.10.2009 bis 26.11.2009 stattgefunden.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 09.02.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB Abs. 2 in der Zeit vom 05.05.2010 bis 18.06.2010 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 09.02.2010 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2010 bis 18.06.2010 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.

Die Gemeinde hat mit Beschluß vom 20.07.2010 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.02.2010 als Satzung beschlossen.

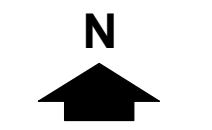
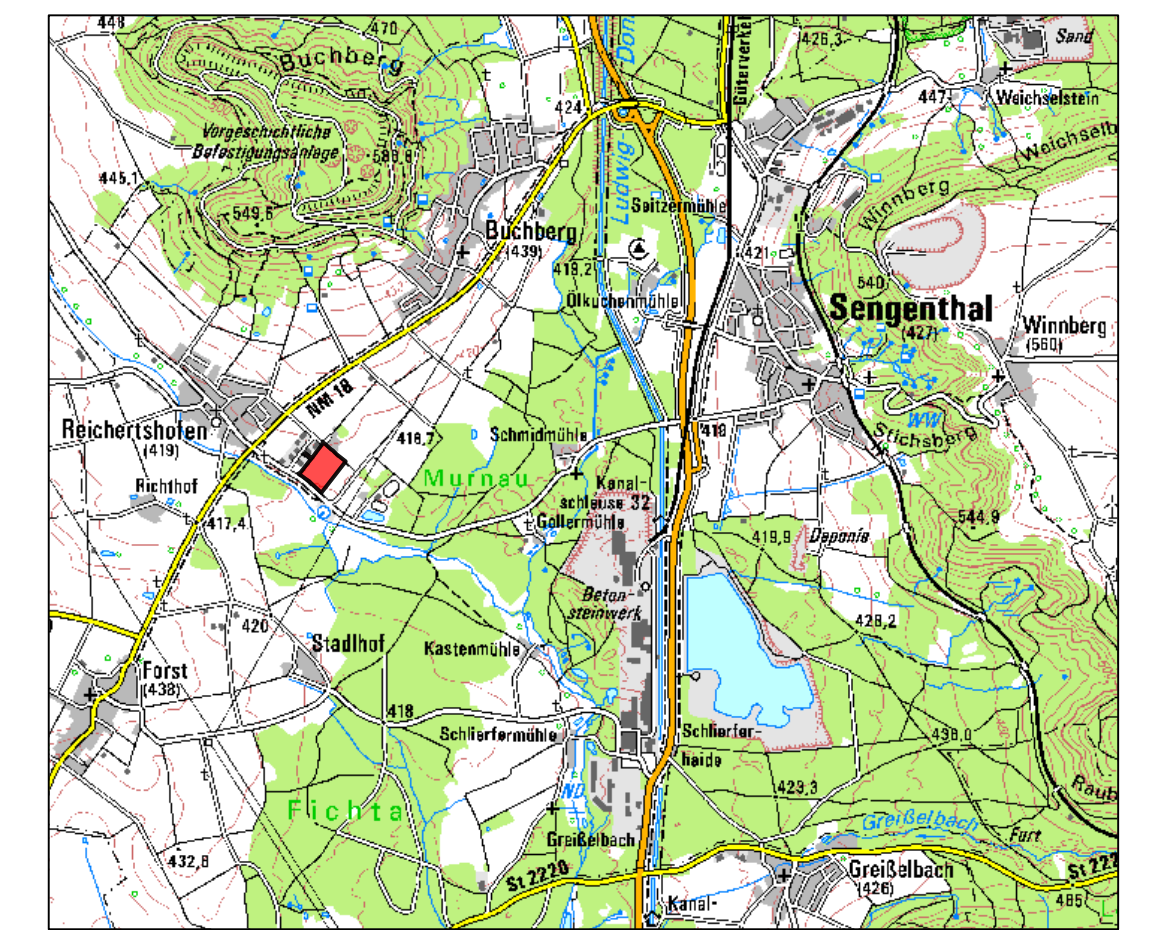
(Siegel) Sengenthal,
Gemeinde Sengenthal

.....
Werner Brandenburger
1. Bürgermeister

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

(Siegel) Sengenthal,
Gemeinde Sengenthal

.....
Werner Brandenburger
1. Bürgermeister



Gemeinde Sengenthal

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Gewerbegebiet Reichertshofen - Am Mühlweg II**

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / tk
 datum: 09.02.10 ergänzt:
TEAM 4 landschafts + ortspanung
 kaus · bauernschmitt · enders
 90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel. 0911/39357-0

