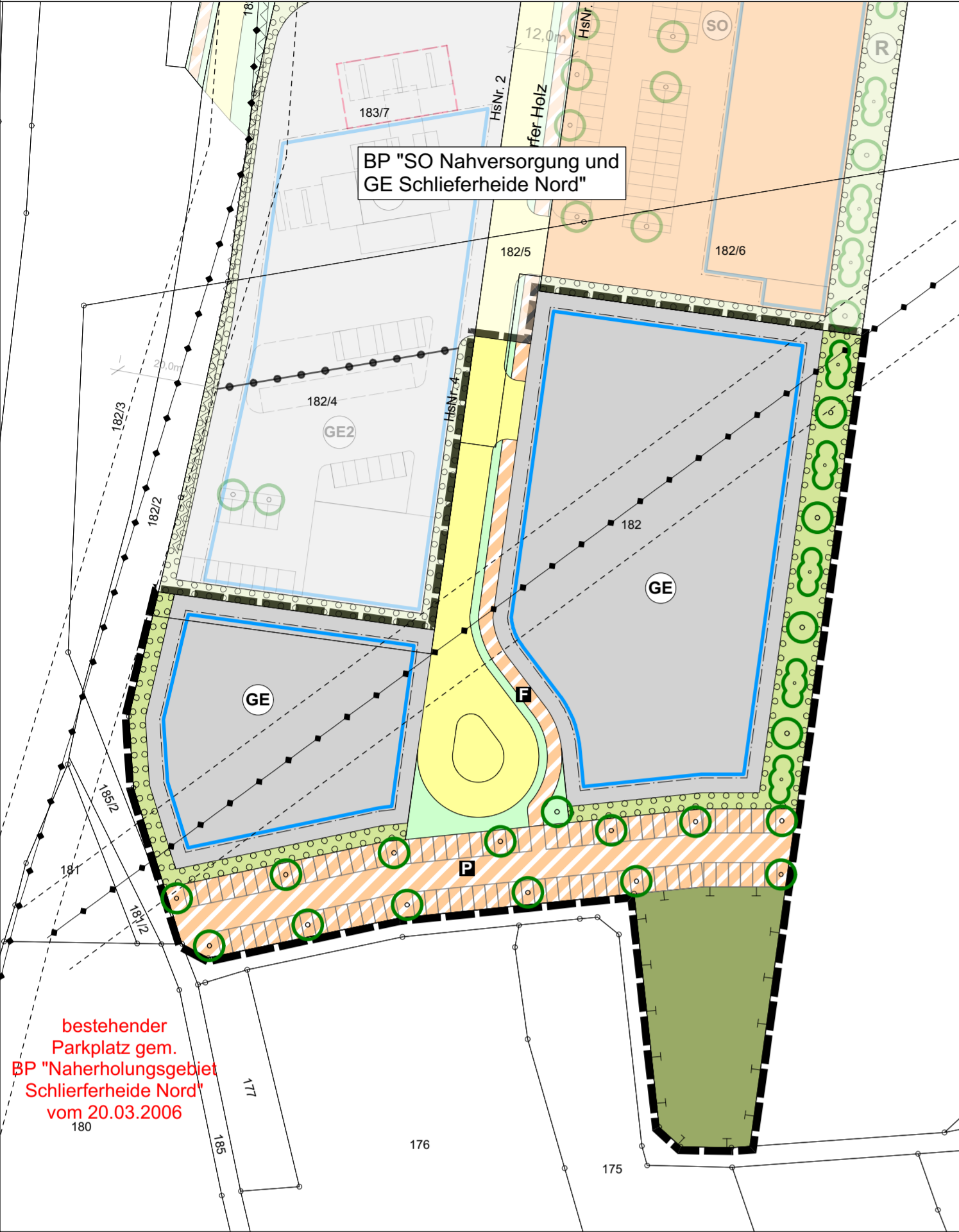


PRÄAMBEL

Die Gemeinde Sengenthal erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

GE Gewerbegebiet

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

— Baugrenze

3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsflächen
- ▨** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentlicher Fußweg
- Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsbegleitgrün

4. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
- Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche
- Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)
- Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke

5. Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

— Freileitung, oberirdisch mit Schutzstreifen

Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Hinweise**
- 57** vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 - mögliche Parkplatzanordnung

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat durch Auslage in der Zeit vom bis stattgefunden.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gemeinde Sengenthal, den

.....
Werner Brandenburger
Erster Bürgermeister

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

(Siegel) Gemeinde Sengenthal, den

.....
Werner Brandenburger
Erster Bürgermeister

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO

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. Einzelhandelsbetriebe sind bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 800 qm 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 Gebäudehöhe beträgt 9,0 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 gilt die offene Bauweise, bei der auch Einzelgebäude bis zu 90 m zulässig sind.

3.2 Baugrenze siehe Planeintrag (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.3 Flächen für Stellplätze
Die Flächen für Stellplätze sind als öffentliche Stellplätze insbesondere für Besucher des Badesees vorgesehen. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Ausgleichsflächen im Geltungsbereich
Innerhalb der festgesetzten Ausgleichsflächen sind extensiv genutzte Gras-Krautfluren zu entwickeln. Mahd jährlich abwechselnd jeweils die Hälfte der Fläche. (Alternativ: Aufforstung mit Laubwald)

5.2 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB wird ergänzt.

5.3 Flächen mit Begrünungsbindung
Flächen mit Begrünungsbindung sind gärtnerisch zu gestalten und wo festgesetzt gem. Pflanzgebot zu bepflanzen (s. B.5.3).

5.4 Pflanzgebote innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen.
Es sind hochstämmige Laub- und Obstbäume bzw. freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste in der Begründung zu verwenden. Die entsprechenden Planeinträge sind bei Baumpflanzungen lagemäßig nicht bindend (Verschiebungen sind möglich, wenn das gestalterische Grundkonzept eingehalten wird).

5.4 Versiegelung
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind innerhalb der Bauflächen wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster).

5.5 Dachwasser und nicht verschmutztes Oberflächenwasser sind vor Ort zu versickern. Flächen mit potentieller Verschmutzung sind zu überdachen. Potentiell verschmutztes Oberflächenwasser ist einer Vorbehandlung zu unterziehen.

6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

6.1 wird ergänzt (falls erforderlich).

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

1. Dachform
zulässig: Pultdach, Flachdach, Satteldach. Dachneigung beim Pult- und Satteldach 5-12° Dachgauben sind nicht zulässig.

2. Einfriedung und Geländeanpassung
Einfriedungen sind mit Drahtgitterzäunen zulässig. Max. Zaunhöhe 1,6 m.

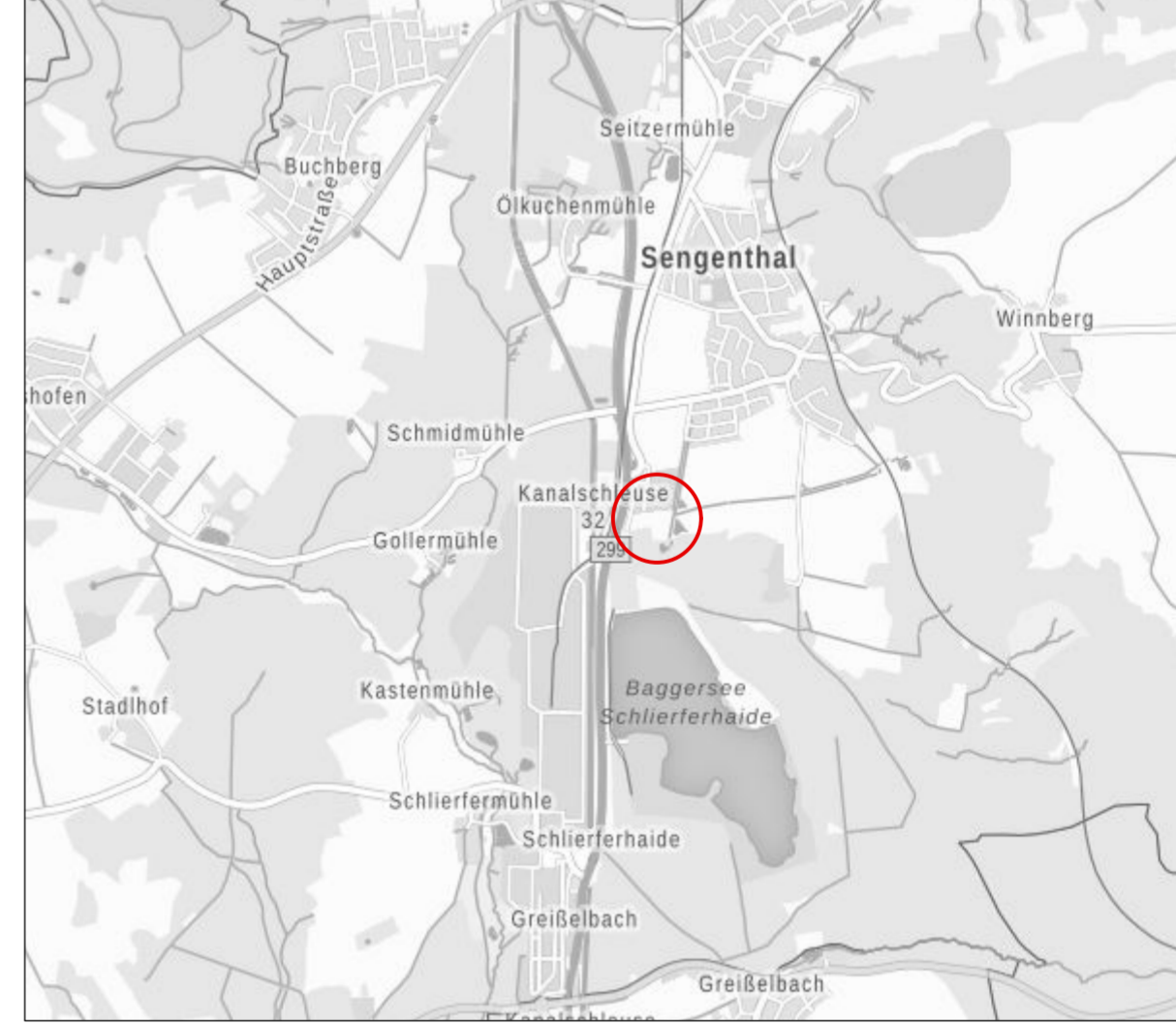
3. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

4. Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen.

D. Hinweise

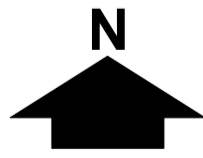
1. Grenzabstände bei Bepflanzungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze

2. 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.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Vorentwurf



Gemeinde Sengenthal
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
"Schlierfer Heide II"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / lb
datum: 23.04.2019 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

