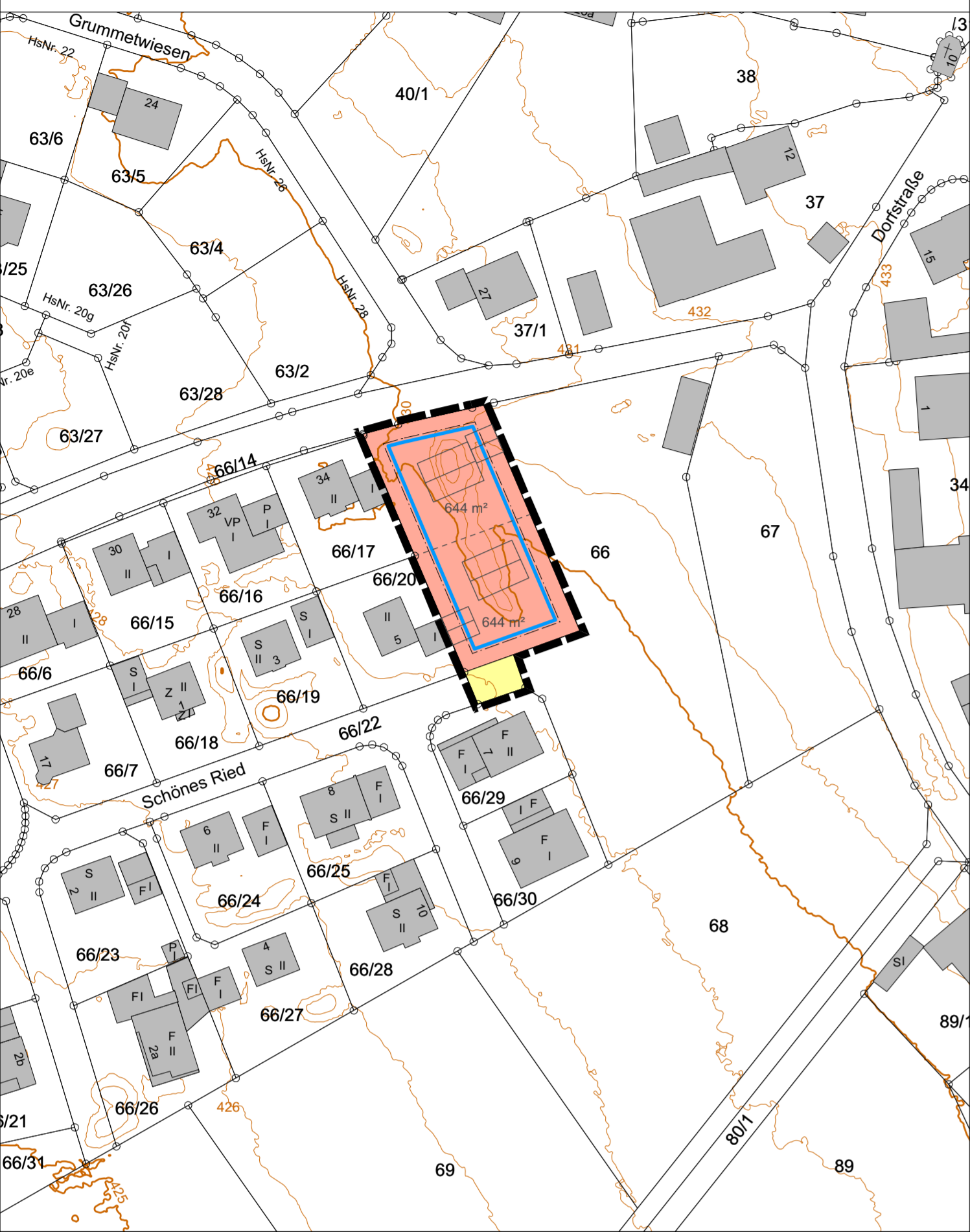


Die Gemeinde Sengenthal erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) 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.



B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse
Maximal II Vollgeschosse zulässig.
Regelbeispiel A: EG + DG. Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.
Regelbeispiel B, C, D: EG + 1. OG
 - Grundflächenzahl GRZ: 0,35 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei E+D mit Satteldach 4,00 m (Regelbeispiel A) beim Zelt Dach bzw. Satteldach mit EG + OG 6,00 m (Regelbeispiel B) und beim Pultdach max. 6,00 m an der niedrigeren Seite (Regelbeispiel C). Die Firsthöhe beträgt generell max. 9,0 m. Beim Flachdach beträgt die max. Gebäudehöhe inkl. Attika 6,50 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Zur Höhenlage der Gebäude siehe C.1.7.
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)
Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Nur Einzelhäuser zulässig.
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
 - Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen bis insgesamt 20 m² zulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen
Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkröniger Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen.
 - Versiegelung
Maximal 15 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden. Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, sind wasserundurchlässige Beläge zu wählen (z. B. Rasenpflaster, Schotterterrassen).

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

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

Sonstige Planzeichen

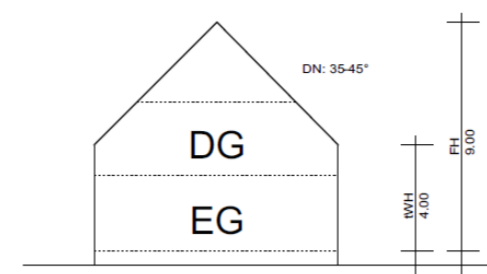
☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

- ☐ 57 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- ☐ 2 680 mögliche Parzellierung (mit Parzellen-Nr. / Parzellengröße ca. m²)
- ☐ 420 Höhen in m ü. NN
- ☐ mögliche Gebäudestellung

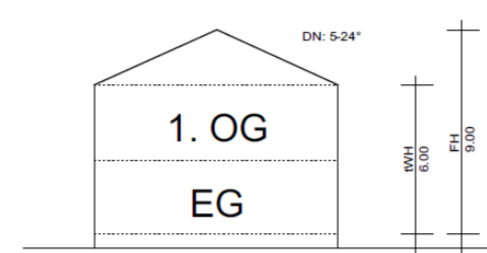
Regelbeispiel A:

EG + DG; SD 35°- 45°; Traufseitige Wandhöhe 4,00 m; Firsthöhe 9,0 m



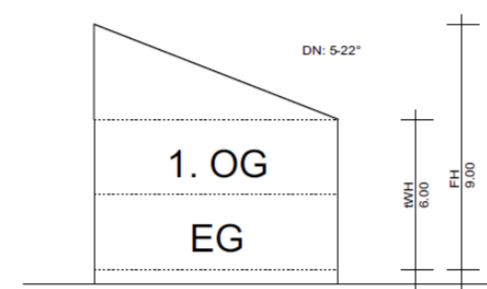
Regelbeispiel B:

EG + 1. OG; ZD/SD/WD, 5°- 24°; Traufseitige Wandhöhe 6,00 m; Firsthöhe 9,0 m



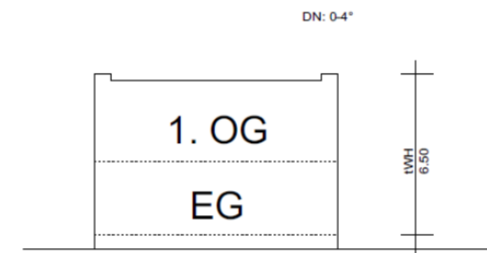
Regelbeispiel C:

EG + 1.OG; PD, 5°- 22°; Niedrigere Wandhöhe 6,0 m; Firsthöhe 9,0 m



Regelbeispiel D:

EG + 1.OG; FD, 0°- 4°; Wandhöhe 6,50 m (inkl. Attika)



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

- Wohngebäude
 - Gebäudeform
Es wird ein rechteckiger Grundriss empfohlen; Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfirstrichtung zu liegen. Anbauten aller Art (z.B. Zwerchhäuser, Wanderker, Gebäudevor- und rücksprünge, Überdachungen usw.) sind bis zu einer Tiefe von 3,00 m und einer Breite von 40% der Wandbreite zulässig. Winkelhäuser sind zulässig.
 - Dachform
zulässig: Satteldach, Walmdach, Zelt Dach, Pultdach, Flachdach. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortsgang max. 20 cm betragen. Überdachungen von Balkonen bei Pultdächern sind bis max. 1,50 m Balkontiefe zulässig.
 - Dachneigung
Die Neigung muss beim Satteldach zwischen 35° und 45° (Regelbeispiel A) bzw. zwischen 5° und 24° bei den Regelbeispielen B und C. Flachdach 0-4° (Regelbeispiel D).
 - Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun oder anthrazit zu erfolgen. Bei Pultdächern ist auch eine Deckung in Blech zulässig. Dachgauben sind mit Satteldach oder als Schleppegauben zugelassen; eine Verbindung von Einzelgauben ist nicht zulässig. Die maximale Gaubenbreite beträgt 2,50 m. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen, Eindeckung wie Hauptdach. Die Gesamtlänge darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5 m (gemessen wird von der Außenwand). Sonnenkollektoren sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Aufgeständerte Sonnenkollektoren sind nur beim Flachdach zulässig. Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
 - Fasadengestaltung
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Holzverkleidungen sind zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Als Material sind der regionalen Bauweise entsprechende Baustoffe zu verwenden, dies gilt auch für Plattenbeläge, Wetterschutzdächer, Geländer, Wintergärten etc. Werden Fassadenverkleidungen angebracht, so sind senkrechte Holzschalungen in natürlicher Farbgebung zu verwenden. Holzhäuser mit senkrechter Schalung sind zulässig.
 - Stellung der baulichen Anlagen
Die Hauptfirstrichtung muss parallel oder 90° gedreht zur Straße verlaufen.
 - Höhenlage
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,50 m über dem zukünftigen Niveau der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist der an das Straßenniveau angrenzende Mittelpunkt der Grundstückseite.
 - Nebengebäude ohne Feuerstätte (z. B. Holzlege, Freisitze etc.) sind zulässig.
 - Soweit diese als Grenzbau ausgeführt werden, wird abweichend von den Abstandsflächenvorschriften der BayBO folgendes festgesetzt
 - sie sind nur an den Grundstücksflächen zulässig, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen (seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen) und
 - die Wandhöhe darf an der Grundstücksgrenze max. 2,0 m betragen und
 - je Grundstücksgrenze darf die Grenzbebauung 9,0 m nicht überschreiten.
- Garagen und Carports
 - Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen großformatig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt für PKW bei Garagen mind. 5 m, bei Carports mind. 2 m.
 - Dachform bei Garagen
Satteldach, Dachneigung max. 5° Differenz zum Wohngebäude, beidseitig gleich; oder abgeschlepptes Dach. Bei Garagen und Carports sind auch begrünte Flachdächer zulässig. Dacheindeckung beim Satteldach, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude. Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Der Stauraum vor den Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden. Die maximale Länge der Grenzgaragen beträgt 9,0 m.
 - Stellplätze
Für jede Wohneinheit sind zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachzuweisen (in Garagen, in Gemeinschaftsgaragen, auf Carports oder Stellplätzen auf den Privatgrundstücken).

- Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Stützmauern, betonierte Mauern zur straßenzugewandten Seite hin werden nicht zugelassen. Der Sockel für Einfriedungen darf maximal 0,20 m hoch sein. Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßkörper als beplanzbare Böschungen ausgeführt werden. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen. Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken.
Zur Einfriedung der Grundstücke sind Holzlatenzäune oder Metallzäune mit senkrechten Stäben mit einer Höhe von 1,0 m bis 1,2 m über Oberkante Straße bzw. natürliches Gelände zulässig. An seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch grüne Maschendrahtzäune in Verbindung mit Kletterpflanzen oder Laubholzhecken zulässig. Trockenmauern aus Naturstein sind zulässig.
- Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßkörpers bzw. zur Herstellung der sonstigen öffentlichen Flächen notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.

D. Hinweise

- Es wird angeregt, die Dächer und Fassaden zu begrünen.
- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden.
Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln (z. B. in Zisternen) und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden oder durch Sickerschächte auf dem Grundstück zurückzuführen.
Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten.
Die Installation von Brauchwasseranlagen ist dem Gesundheitsamt Neumarkt i. d. OPf. anzuzeigen. Außerdem sind Brauchwasseranlagen nach der Fertigstellung vom Betreiber der öffentlichen Wasserversorgungsanlage abnehmen zu lassen.
- Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern (Rückstauenebene: OK Straße). Die erhöhten Anforderungen an die Kellerabdichtung sind zu beachten. Schichten- und Grundwasser ist nicht auszuschließen.
- Grenzabstände bei Bepflanzungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mind. 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mind. 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 BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
Wegen evtl. auftretendem Schichtenwasserzufluss und schwankendem Grundwasserspiegel wird die Errichtung einer "weißen Wanne" dringend empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan als Planungsvorhaben der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- In der Bekanntmachung wurde gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.
- 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 Gemeinderats 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 zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel) Gemeinde Sengenthal, den

Werner Brandenburger
Erster Bürgermeister



Gemeinde Sengenthal

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

"Kirchweg IV"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / lb
datum: 08.06.2021 ergänzt:

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

