

Präambel

Die Gemeinde Sengenthal erlässt aufgrund der einschlägigen Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan "Reichertshofen - Am Mühlweg IV" mit seinen Festsetzungen als Satzung.

A Festsetzungen mit Planzeichen

GRZ 0,8	Grundflächenzahl entsprechend § 19 BauNVO max. 0,8
WH 10,0 m	Wandhöhe maximal 10,0 m
FH 10,0 m	Firsthöhe maximal 10,0 m
TurmH 15,0 m	Turmhöhe maximal 15,0 m
a	abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO
	Baugrenze nach § 23 BauNVO
	Flächen für den Gemeinbedarf entspr. § 9 (1) Nr. 5 BauGB hier: Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Pflanzgebot Laubb Baum, nicht standortgebunden; siehe auch C § 6 (3)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

B Hinweise durch Planzeichen

	bestehende Grundstücksgrenzen
87	bestehende Flurnummern
	Höhenlinien (Urgelände vor Erschließungsmaßnahmen)

C Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Es wird entsprechend § 9 (1) 5. BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf -Zweckbestimmung Feuerwehr- festgesetzt.
- (2) Es sind sämtliche Nutzungen zulässig, die im räumlichen, funktionellen und gestalterischen Zusammenhang eines Feuerwehrgerätehauses notwendig sind, einschließlich Stellplätze für den durch die Feuerwehrnutzung verursachten Bedarf.
- (3) Weiterhin zulässig ist im Plangebiet die Errichtung einer Bahn für Eisstockschießen

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl sowie aus den in der Planzeichnung eingetragenen Wand-, First- und Turmhöhen.

- (2) Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl können Flächen, die dauerhaft wasser- und gasdurchlässig befestigt sind, unberücksichtigt bleiben.
- (3) Bei der Fläche für den Gemeinbedarf kann entsprechend § 19 (4), 3. Satz 4 BauNVO von der sich aus § 19 (4), 3. Satz 2 BauNVO ergebenden Grenze abgesehen werden.
- (4) Die zulässige Wandhöhe WH wird von der Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss (EFOK) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder von der EFOK bis zum oberen Abschluss der Wand gemessen.
- (5) Die zulässige Firsthöhe FH bei geneigten Dächern wird von der Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss (EFOK) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut gemessen.
- (6) Die zulässige Turmhöhe TurmH wird von der Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss (EFOK) bis zum höchsten Punkt des Turmes gemessen. Die Bruttogrundfläche eines Turmes für ein Feuerwehrgebäude darf 10 m² nicht überschreiten.
- (7) Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten oder ähnliches.

§ 3 Bauweise

- (1) Entsprechend § 22 (4) BauNVO wird abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind auch Einzelgebäude über 50 m Länge zulässig.

§ 4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Offene Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 5 Höhenlage der baulichen Anlage

- (1) Gebäude sind zu anzulegen, dass die Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss (EFOK) maximal 0,30 m über dem Niveau der neuen Erschließungsstraße im Westen liegt.

§ 6 Grünordnerische Festsetzungen

- (1) Nicht überbaute private Baugrundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.
- (2) Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst vollständig einer Nutzung zuzuführen.
- (3) Innerhalb des Straßenbegleitgrüns der öffentlichen Verkehrsflächen sind Laubbäume 2. Wuchsortnung der Liste 1, Punkt 1.1. in der Anzahl gemäß Planzeichnung zu pflanzen. Verwendet werden heimische Gehölze, die Pflanzung von Straßenbaum-Sorten ist jedoch zulässig. Die Pflanzflächen müssen eine Mindestgröße von 4 qm aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein. Mit Park- und Stellplätzen und Einfahrten ist ein Mindestabstand von 1m zu den Baumstandorten einzuhalten. Die verbleibenden Flächen des Straßenbegleitgrüns sind mit einer artenreichen, standortgerechten Wiesensaatgutmischung anzusäen oder mit standortgerechten bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Bei Ausfall von neu zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern sind zur Sicherung des Bestandes Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- (4) Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.
- (5) Die festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Bei Ausfall von neu zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern sind zur Sicherung des Bestandes Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- (6) Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu versiegeln. Dazu sind Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen oder wassergebundene Decken zu verwenden.
- (7) Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist nach Möglichkeit auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie synthetischer Düngemittel zu verzichten.
- (8) Nadelholzhecken sind im gesamten Baugebiet unzulässig.

Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft außerhalb des Baugebietes:

- (9) (E1-E3) An anderen Stellen als am Ort des Eingriffs in Natur und Landschaft werden gemäß §1a (3) BauGB Teilflächen (Flächengrößen siehe Punkt 4.2. Flächenbilanz der Eingriffsregelung) aus dem Ökokonto der Gemeinde Sengenthal als Ausgleichs- und Ersatzflächen festgesetzt. Sämtliche Flächen sind bereits hergestellt und werden zur Erreichung der Entwicklungsziele entsprechend fachgerecht durch den Landschaftspflegeverband Neumarkt gepflegt. Diese Ausgleichsflächen und die darauf festgesetzten Maßnahmen werden allen Grundstücksflächen im Baugebiet gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB zugeordnet.

I. Liste der zu pflanzenden standortheimischen Gehölzarten für den Naturraum „Mittlere Frankenalb“ gem. § 6 (3) 1.1. Bäume 2. Ordnung, Hochstamm, 3x verpflanzt, SU 14/16

Artenauswahl (Beispiele):	Feld-Ahorn	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Acer campestre	Hainbuche	Malus sylvestris	Wildapfel
Carpinus betulus	Vogelkirsche	Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Holzbirne	Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus communis	Mehlbeere	Sorbus graeca	Pannonische Vogelbeere
Sorbus aria	Eisbeere		
Sorbus torminalis			

D Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen) nach Art. 81 BayBO

§ 1 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Es sind alle Dachformen mit harten Bedachungen zulässig; Dachgauben sind nicht zulässig. Eine extensive Dachbegrünung ist allgemein zulässig und ausdrücklich erwünscht.
- (2) Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dächern sind im Baugebiet allgemein zulässig und ausdrücklich erwünscht. Eine Aufständerung dieser Anlagen, außer bei Flachdächern, ist nicht zulässig.
- (3) Bei der äußeren Gestaltung sind die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen in Struktur, Form, Maßstäblichkeit, Farbe und Materialien aufeinander abzustimmen. Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig.

§ 2 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung an straßenseitigen Außenwänden oder Einfriedungen zulässig. Sie dürfen einen Anteil von 3% der einzelnen Fassadenflächen nicht überschreiten.
- (2) Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig.
- (3) Werbeanlagen dürfen die Verkehrssicherheit auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.

§ 3 Freileitungen

- (1) Freileitungen sind unzulässig.

§ 4 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind als Holz-, Metallgitter- oder Metallgewebezaune mit einer max. Höhe von 1,60 m zulässig. Sockelhöhe maximal 0,20 m.

§ 5 Auffüllungen, Abgrabungen

- (1) Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit als möglich zu erhalten. Auffüllungen und Abgrabungen sind nur in dem für eine ordnungsgemäße Nutzung notwendigen Umfang zulässig.
- (2) Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen. Freigelegte Böschungen sind zu begrünen.
- (3) Soweit sich aus topographischen Gegebenheiten die Notwendigkeit zur Herstellung von Stützmauern ergibt, sind diese als max. 0,60 m hohe Beton- oder Natursteinmauern zulässig.
- (4) Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen. Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

§ 6 Freiflächengestaltungspläne

- (1) Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren sind zu den Bauvorlagen Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

§ 7 Abstandsflächen

- (1) Die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) wird angeordnet. Jedoch beträgt die Abstandsfläche im gesamten Plangebiet 0,4 H, mindestens 3,0 m.

§ 8 Außenbeleuchtungen

- (1) Für nächtliche Beleuchtungen dürfen nur gedämpfte gelbliche Lichtquellen eingesetzt werden. Die Lichtquellen dürfen nicht in die Umgebung strahlen, damit die umliegenden nachtaktiven Populationen an Fluginsekten (Nahrungsquellen für Fledermäuse) nicht in einem erheblichen Maß geschädigt werden. Die Lichtfarbe von nächtlichen Beleuchtungen muss zwischen 1.800 und 3.000 Kelvin (K) liegen.1
- (2) Absatz (1) gilt nicht, falls sich auch feuerwehrtechnischen Gründen der Bedarf an anderen Lichtquellen ergibt.

§ 9 Sonstiges

- (1) Die Hallentore sowie die Rüstflächen des Feuerwehrgerätehauses sind in südwestlicher Richtung, also in Richtung der Gemeindeverbindungsstraße Sengenthal-Reichertshofen zu orientieren.
- (2) Im Falle einer Errichtung einer Stockbahn ist diese im südöstlichen Grundstücksteil vorzusehen.

E Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems sollen befestigte Flächen (Stellplätze, Fußwege, Grundstückszufahrten) wasserdurchlässig gestaltet und fahrbahnbegleitende Grünstreifen und Gehölzpflanzungen angelegt werden.
- Um eine sparsame Verwendung von Grund- und Trinkwasser zu erreichen, wird der Einbau von Anlagen zur Regenwassernutzung angeregt.
- Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
- Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischen zu lagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.
- Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.
- Da die an das Baugebiet angrenzenden Flächen landwirtschaftlich genutzt werden, ist durch die landwirtschaftliche Nutzung mit unvermeidbaren Emissionen (Geruch, Lärm, Staub) zu rechnen.
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Teilfläche E3 ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.
- Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.
- Das Vorhaben befindet sich im wassersensiblen Bereich.
- Im Bereich des Vorhabens ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sofern Bauteile in das Grundwasser (Bauwasser oder dauerhafte Einbindung) einbinden, ist ein Wasserrechtverfahren erforderlich.Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu erhöhtem Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Derartige Risiken sollen ebenfalls bei der Gebäude- und Freiflächenplanung berücksichtigt werden. Diese Schutzmaßnahmen sind vom Bauherrn eigenverantwortlich durchzuführen.
- Bei Bauvorhaben ist unter Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften ein Entwässerungskonzept aufzustellen.

F Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Raumordnungsverordnung (RoV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Sengenthal hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.06.2021 hat in der Zeit vom 11.10.2021 bis 12.11.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.06.2021 hat in der Zeit vom bisstattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Sengenthal hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gemäß §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vomals Satzung beschlossen.

Sengenthal, den

(Siegel)

W. Brandenburger, 1. Bürgermeister

- Ausgefertigt

Sengenthal, den

(Siegel)

W. Brandenburger, 1. 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 214 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Sengenthal, den

(Siegel)

W. Brandenburger, 1. Bürgermeister



Gemeinde Sengenthal



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Gemeinbedarfsflächen

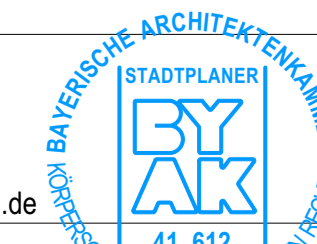
"Reichertshofen - Am Mühlweg IV"



Datum: 08.02.2022

gezeichnet: Iberl

Burgstraße 7
92331 Parsberg
Tel. 09492/5538
Fax. 09492/6185
info@architekt-iberl.de



Architekturbüro

IBERL

Alois Iberl Dipl. Ing. FH Architekt