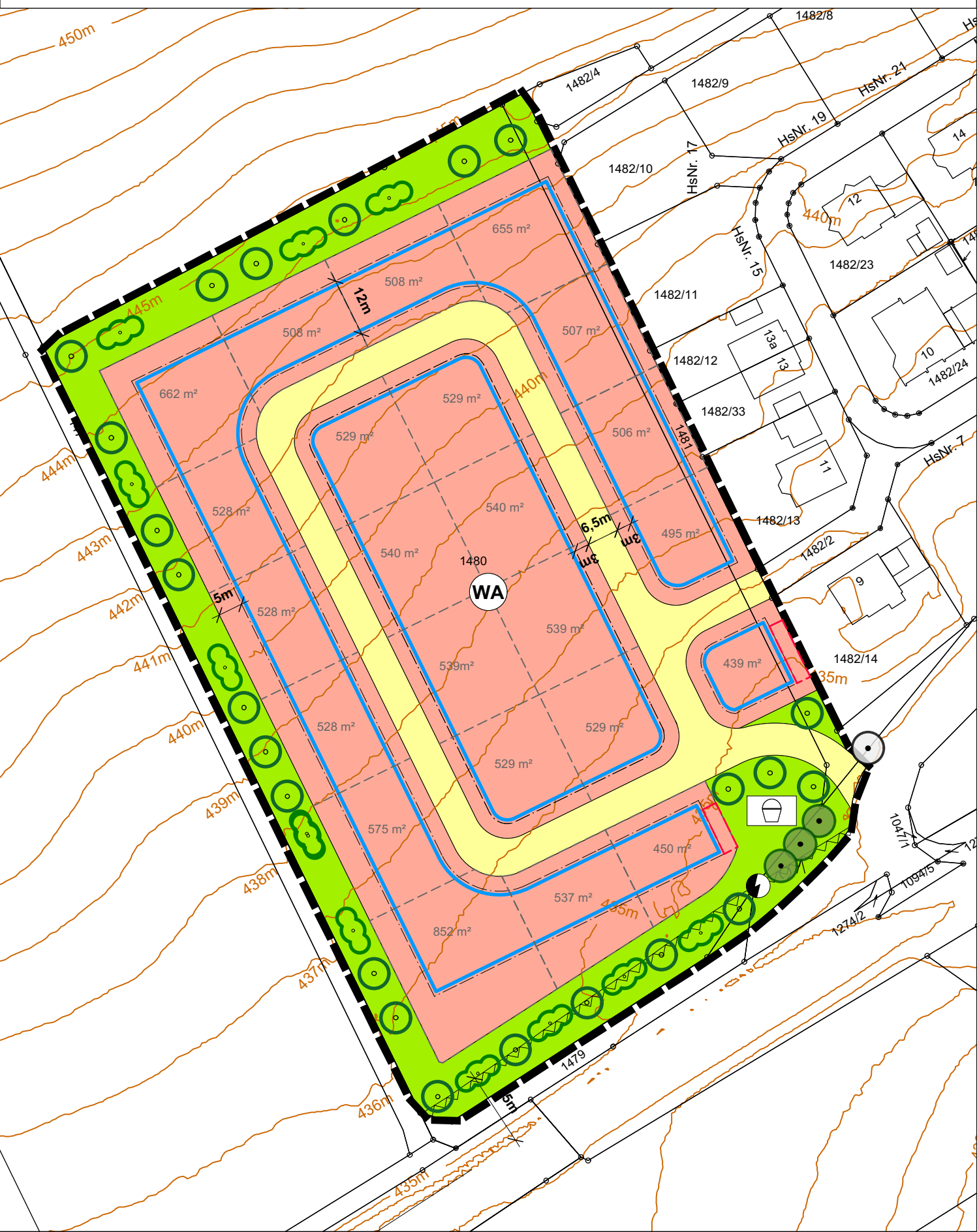


PRÄAMBEL

Die Gemeinde Sengenthal erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) 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 13.12.2016 (GVBl. S. 335) 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 12.07.2017 (GVBl. S. 375) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) diesen Bebauungsplan als Satzung.



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

- 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 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
Regelbeispiel A: EG + DG. Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.
Regelbeispiel B, C, D: EG + 1. OG, Regelbeispiel E: EG.
 - 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/Walmdach bzw. Satteldach mit EG + OG 6,00 m (Regelbeispiel B) und beim Pultdach max. 5,40 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-Fußbodenebene (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Zur Höhenlage der Gebäude siehe C.1.6.
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauNVO)
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. Doppelhäuser sind nicht zulässig. Einem Doppelhaus steht hierbei gleich, wenn Gebäude auch Gebäudeteile so aneinander gebaut werden, dass sie zwar eine Einheit bilden und lediglich die trennende gemeinsame Grundstücksgrenze fehlt. D.h. es ist nicht zulässig, dass es nur noch einer Grundstücksteilung bedarf, um zwei oder mehr selbständige Gebäude(teile) zu erhalten.
 - 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.
- Öffentliche Grünflächen**
Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten. Zur Bepflanzung sind ausschließlich standortheimische Gehölze zulässig (Ausnahme: Spielplatz). Es sind Baumpflanzungen aus Laubbäumen, Obstbäumen als Hochstamm sowie freiwachsende Hecken und Gebüsche zulässig. Nicht bepflanzte Teilbereiche sind als Gras-Krautsäume zu entwickeln und max. 1-2 mal jährlich zu mähen (Ausnahme: Grünflächen um den Spielplatz).
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sowie für Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25)
 - Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkröniger Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen, um das Baugelände zu durchgrünen.
 - 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).
 - Kies- oder Schotterbeete mit weniger als 80% Bepflanzung sind nicht zulässig.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

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

Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

0,35 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

offene Bauweise
- Verkehrsflächen** (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen
- Grünflächen** (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Spielplatz
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§9 Abs.1 Nr. 25 und Abs.6 BauGB)

Pflanzgebot Obst- bzw. Laubbäume (nicht standortgebunden)

Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke

zu erhaltender Baum
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

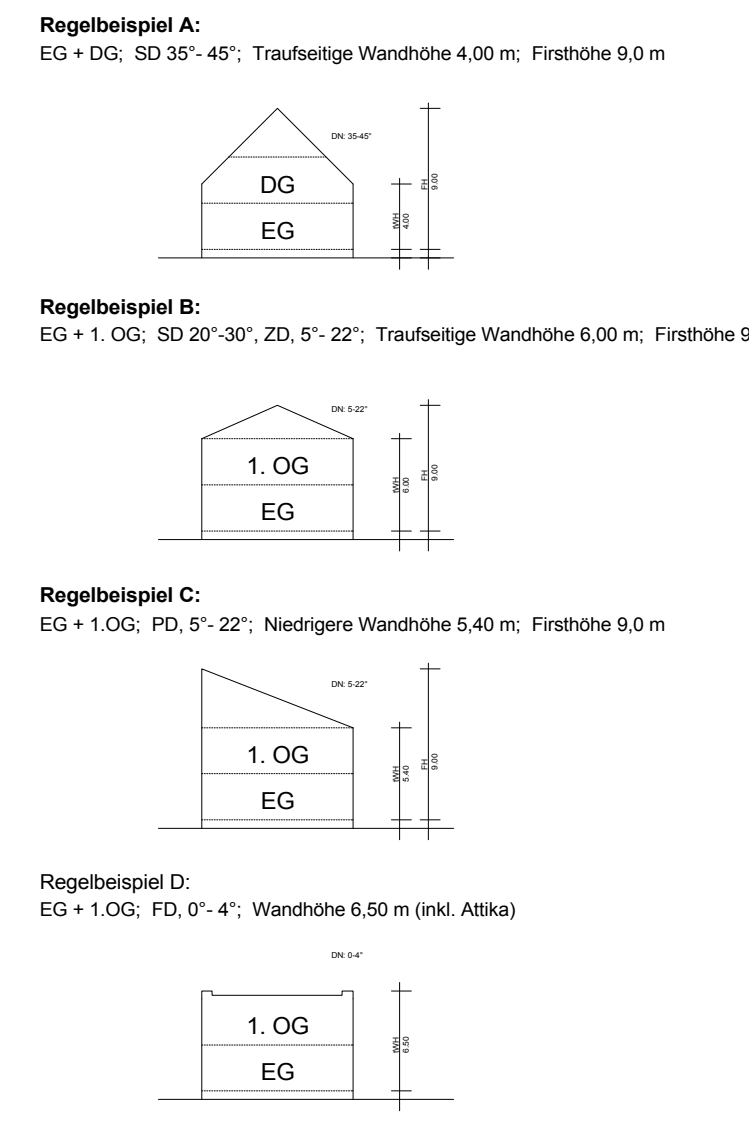
Trafostation

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.
 - Dachform
zulässig: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach, Flachdach. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortgang max. 20 cm betragen. Überdachungen von Balkonen bei Pultdächern sind bis max. 1,50 m Balkontiefe zulässig.
 - Dachneigung
Die Neigung muss beim Regelbeispiel A zwischen 35° und 45° bzw. bei den Regelbeispielen B und C zwischen 5° und 20°, beim Regelbeispiel E zwischen 5° bis 25° liegen. Flachdach 0-4° (Regelbeispiel D).
 - Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat in rot bzw. rotbraun oder anthrazit zu erfolgen. Bei Pultdächern ist auch eine Deckung in Blech (rotbraun, grau) 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 verlechen, 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 anzuschließen. 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. Geringe Abweichungen sind zulässig.
 - Höhenlage
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,20 m über dem zukünftigen Niveau der Erschließungsstraße liegen (Bezugspunkt ist der an der Erschließungsstraße angrenzende Mittelpunkt der Grundstücksgrenze) oder bergeitig maximal mit dem vorhandenen Gelände identisch sein (Bezugspunkt ist hier der höchste Schnittpunkt des Geländes mit dem Gebäude).
 - 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, Stellplätze
 - Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
Garagen und Carports sind auf Privatgrund innerhalb der Baugrenzen bzw. der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen großmässig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt für PKW bei Garagen und Carports mindestens 5 m.

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)
 - Flächen für Nebenanlagen

- Hinweise**
- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 - Höhen über NN
 - mögliche Parzellierung



- Dachform bei Garagen
Satteldach, Dachneigung max. 5° Differenz zum Wohngebäude, beidseitig gleich; Flachdach oder Pultdach. Bei Garagen und Carports sind begrünte Flachdächer erwünscht. Dacheindeckung beim Satteldach, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude. Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig. Der Stauraum vor den Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden. Die maximale Länge der Grenzgaragen beträgt 9,0 m, die mittlere Wandhöhe 3,00 m ab natürlichem Gelände.
 - Für jede Wohneinheit sind zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachzuweisen (in Garagen, in Gemeinschaftsgaragen, auf Carports oder Stellplätzen auf den Privatgrundstücken).
 - Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im Bereich um das Gebäude auf einer Tiefe von max. 4,0 m um das Gebäude zulässig (bezieht sich bei Terrassen auf die Oberkante der Auffüllung bzw. Abgrabung). An den Grundstücksgrenzen sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur im Bereich von Garagenzufahrten o.ä. zulässig, ansonsten sind Geländeunterschiede durch Erdböschungen oder max. 0,30 m Betonsockel zu überwinden, Natursteinmauern sind bis zu 1,0 m zulässig.
 - Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufliegen. 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 Straßenkörper 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 Holzlattenzäune 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 Maschenrähltzäune in Verbindung mit Kletterpflanzen oder Laubholzhecken zulässig. Trockenmauern aus Naturstein sind zulässig.
 - Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers bzw. zur Herstellung der sonstigen öffentlichen Flächen notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.
- D. Hinweise**
- Es wird darauf hingewiesen, dass auf Höhe des Obergeschosses auf der südöstlichsten Parzelle während der Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr) erhöhte Verkehrslärmmissionen auftreten können. Schutzbedürftige Außenwohnbereiche des Obergeschosses (z. B. Balkone), die im Anschluss an die Südostfassade (vgl. Abbildung 6) entstehen, sollten daher durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente oder andere bauliche, gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen (z. B. erhöhte Brüstungen) so abgeschirmt werden, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert IGWWA.Tag = 59 dB(A) der 16. BImSchV eingehalten wird.
Für alle drei südlichen Parzellen gilt, dass die Schlafräume möglichst auf der abgewandten nördlichen Gebäuseite anzuordnen sind. Falls Schlafräume nur über die Südfassade belüftet werden können, sollte durch eine Lüftungsanlage ein ausreichender Luftwechsel auch bei geschlossenem Fenster gewährleistet werden.
 - Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Für die anfallende Dachtwasserung 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.
 - Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern (Rückstauebene: OK Straße). Die erhöhten Anforderungen an die Kellerabdichtung sind zu beachten. Wegen evtl. auftretendem Schichten- bzw. Hangwasserzufluss wird die Errichtung einer "weißen Wanne" dringend empfohlen. Auf die Gefahr des Hangwasserzuflusses wird ausdrücklich hingewiesen. Sicherungsmaßnahmen werden empfohlen.
 - 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.
 - Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärme-pumpen) gelten in der Summe folg. Immissionsrichtwerte für Lärm an fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A).
 - Auf Immissionen aus der Landwirtschaft wird hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 09.08.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2020 bis 05.06.2020 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 09.08.2019 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2020 bis 05.06.2020 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.07.2020 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.07.2020 als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gemeinde Sengenthal, den

.....

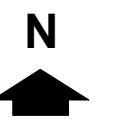
Werner Brandenburger
Erster Bürgermeister

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



Gemeinde Sengenthal

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Buchberg-Süd II"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / jw
datum: 14.07.2020 ergänzt:

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