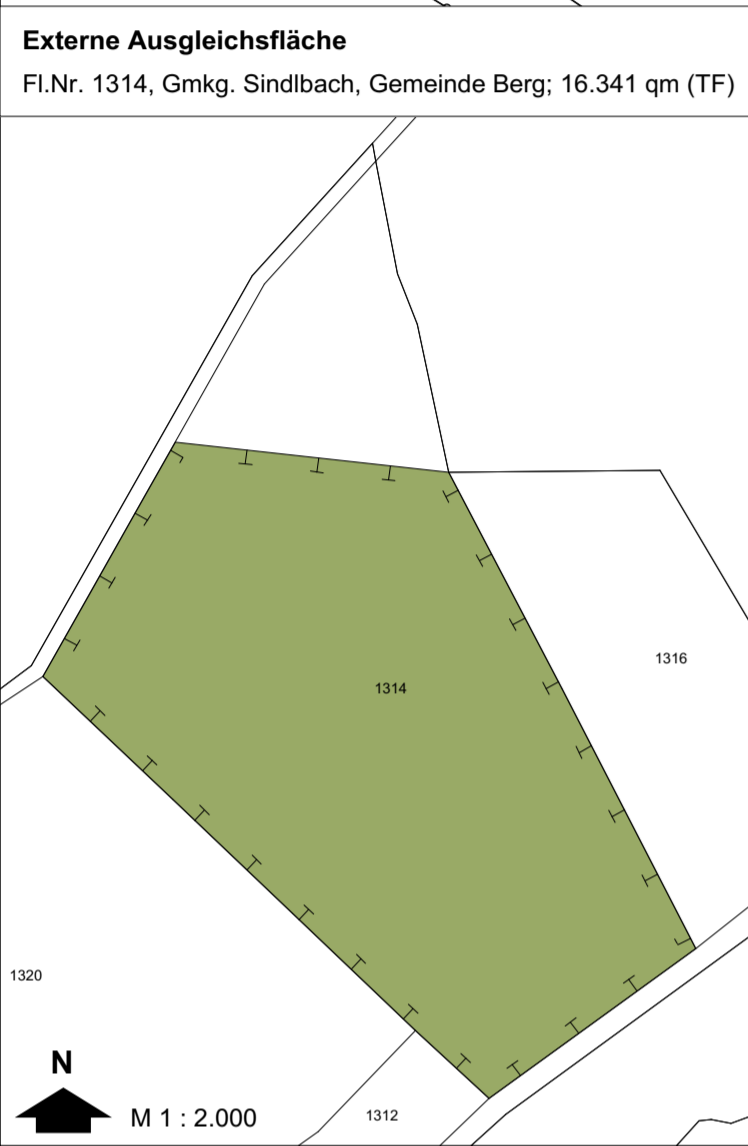


Die Gemeinde Sengenthal erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. 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.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)**
 - GEE Gewerbegebiet mit Einschränkungen
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze
 - a abweichende Bauweise
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Landwirtschaftlicher Weg)
 - Verkehrsbegleitgrün
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - öffentliche Grünfläche
 - Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
 - offener Graben
 - Regenrückhalte- und Versickerungsmulde
 - 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)**
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Pflanzgebot Laubbäume (standortgebunden)
 - Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Hinweise**
- 93 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 - mögliche Parzellierung

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 und DIN 18005

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 - Gewerbegebiet mit Einschränkungen (§ 8 BauNVO)
Einschränkungen ergaben sich aus Gründen des Immissionsschutzes (siehe B.6.1). Wohnungen und Wohngebäude sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. In GEE 1, GEE 2 und GEE 3 sind keine Büro-/Verwaltungsgebäude oder Einzelhandelsbetriebe zulässig. Im GEE 4 und GEE 5 sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, jedoch nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 800 qm.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO): 0,8
 - 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.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Es sind auch Einzelgebäude über 50 m zulässig.
 - Baugrenze siehe Planeintrag (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - Öffentliche Grünflächen
Die dargestellten öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Zuordnung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
Dem Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen wird eine Teilfläche von 16.341 qm der Fl.Nr. 1314, Gmkg. Sindelbach als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird festgesetzt: Naturmaher, standortheimischer Buchenwald. Zudem wird eine Teilfläche von 3.019 qm der Fl.Nr. 216, Gmkg. Forst als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird festgesetzt: Feldgehölz mit artenreichem Saum, standortheimischer Laubbaum. Details und Maßnahmen siehe Begründung.
 - 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 lagernäßig nicht bindend.

- Innerhalb der Bauflächen sind an den künftigen Grundstücksgrenzen 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.
 - 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.
 - 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. Flächen mit potentieller Verschmutzung sind zu überdachen. Potentiell verschmutztes Oberflächenwasser ist einer Vorbehandlung zu unterziehen.
 - Die Beräumung des Baufelds ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder unmittelbar nach Ernte der Feldfrüchte zulässig.
- 6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)**
- Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent LEK in dB	
	Tag (6:00 Uhr - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 Uhr - 6:00 Uhr)
GEE1	65	61
GEE2	66	50
GEE3	65	60
GEE4	67	55
GEE5	65	49

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

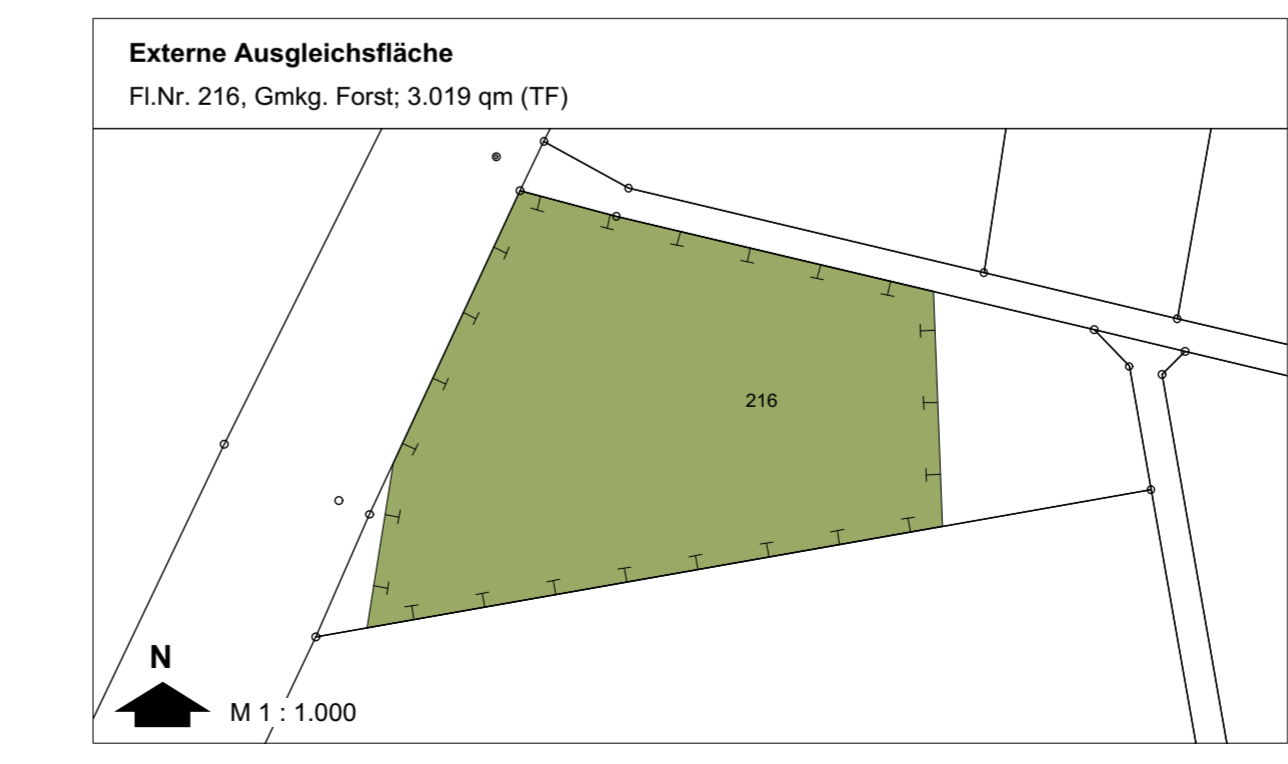
C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

- Dachform
zulässig: alle Dachformen und alle harten Dacheindeckungen.
Dachgauben sind nicht zulässig.
- Fassadengestaltung
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz zu versehen.
Verkleidungen sind zulässig.

- Höhenlage
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,30 m über dem Niveau der Erschließungsstrasse liegen.
Höhenifferenzen müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück durch Abstufung in Form von Erdböschungen oder Natursteinmauern überwunden werden.
- 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.
- Einfriedungen
Einfriedungen sind mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen zulässig. Max. Zaunhöhe 1,6 m, Sockel max. 0,20 m.
- Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen.

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.



Entwurf

Gemeinde Sengenthal

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Reichertshofen - Am Mühlweg III"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / jw
datum: 09.01.2018 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

