

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)**
 - GE Gewerbegebiet
 - SO Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Nahversorgung
 - 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
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Öffentliche Verkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fuß- und Radweg
 - Verkehrsbegleitgrün
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche
 - Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)
 - Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke
 - Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
 - Freileitung oberirdisch (20 kV) mit Baubeschränkungsbereich (8,0 m)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Überdachungen, s. textl. Festsetzungen B.3.3)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 - Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung Nahversorgung (§ 11 Abs. 2 BauNVO) Zulässig sind folgende Betriebsformen und Verkaufsflächen (VKF):
 - Lebensmitteldiscounter 1.200 qm VKF incl. Backshop, Metzger, Ladengeschäft
 - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) Wohnungen und Wohngebäude sowie Vergnügungstätten sind nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 800 qm zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - Grundflächenzahl GRZ 0,8 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - 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.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) Es gilt die offene Bauweise, bei der auch Einzelgebäude bis zu 100 m zulässig sind.
 - Baugrenze siehe Planeintrag (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen Stellplätze und allgemeine Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Bereich der abgegrenzten Fläche für Nebenanlagen sind Überdachungen ohne Seitenwände bis zu einer Höhe von 4,5 m zulässig.
- 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 2.310 qm der Fl.Nr. 1023 Gmkg. Raitenbuch als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird festgesetzt: Kalkbuchenwald mit wärmeliebedendem Saum und extensiv genutztes Grünland mit Wildobst. Zudem wird eine Teilfläche von 3.127 qm der Fl.Nr. 1314, Gmkg. Sindlbach als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird festgesetzt: Naturnaher, standortheimischer Laubwald. Details und Maßnahmen siehe Begründung.
 - Flächen mit Begrünungsbindung Flächen mit Begrünungsbindung sind gärtnerisch zu gestalten und wo festgesetzt gem. Pflanzgebot zu bepflanzen (s. B.5.3).
 - 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).

- Versiegelung Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster).
 - 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)**
- Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006 12 Im Plangebiet wird das Emissionsverhalten der Nutzungen als besondere Festsetzung über die Art der Nutzung im Sinne von § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO durch Emissionskontingente nach DIN 45691:2006 12 geregelt. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle richtungsabhängig für zwei verschiedene Abstrahlrichtungen angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m ²]	MI Nord		WA Nordost	
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
SO: $S_{EK} \sim 6.400 \text{ m}^2$	58	48	58	45
GE 1: $S_{EK} \sim 4.065 \text{ m}^2$	59	51	59	48
GE 2: $S_{EK} \sim 2.355 \text{ m}^2$	57	44	58	46

S_{EK} : Emissionsbezugsfläche = als SO bzw. GE festgesetzte Fläche

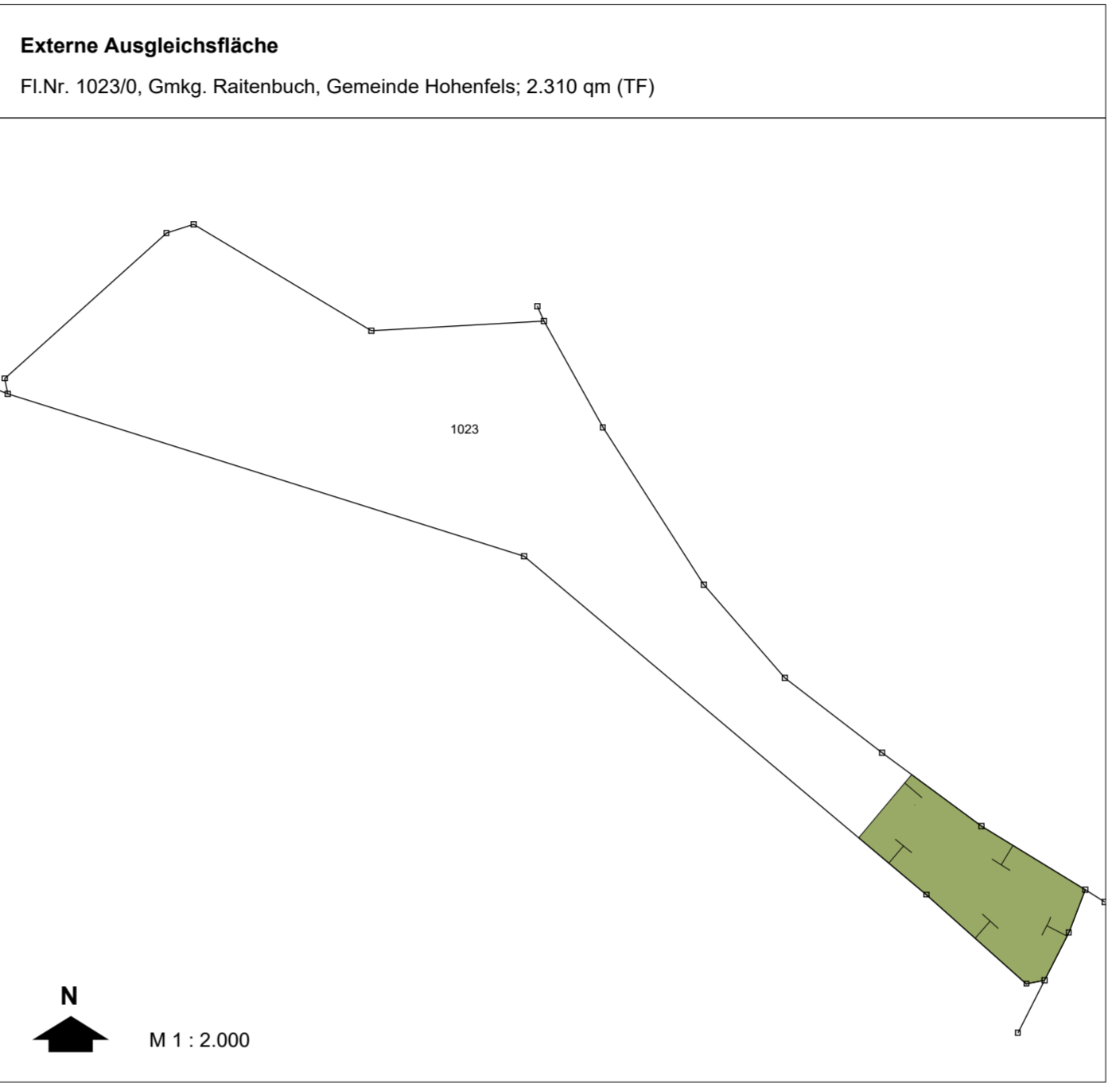
Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006 12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006 12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung. Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden. Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets.

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

- Dachform zulässig: Pultdach, Flachdach, Satteldach. Dachneigung beim Pult- und Satteldach 5-12° Dachgauben sind nicht zulässig.
- Einfriedung und Geländeanpassung Einfriedungen sind mit Drahtgitterzäunen zulässig. Max. Zaunhöhe 1,6 m.
- Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen.

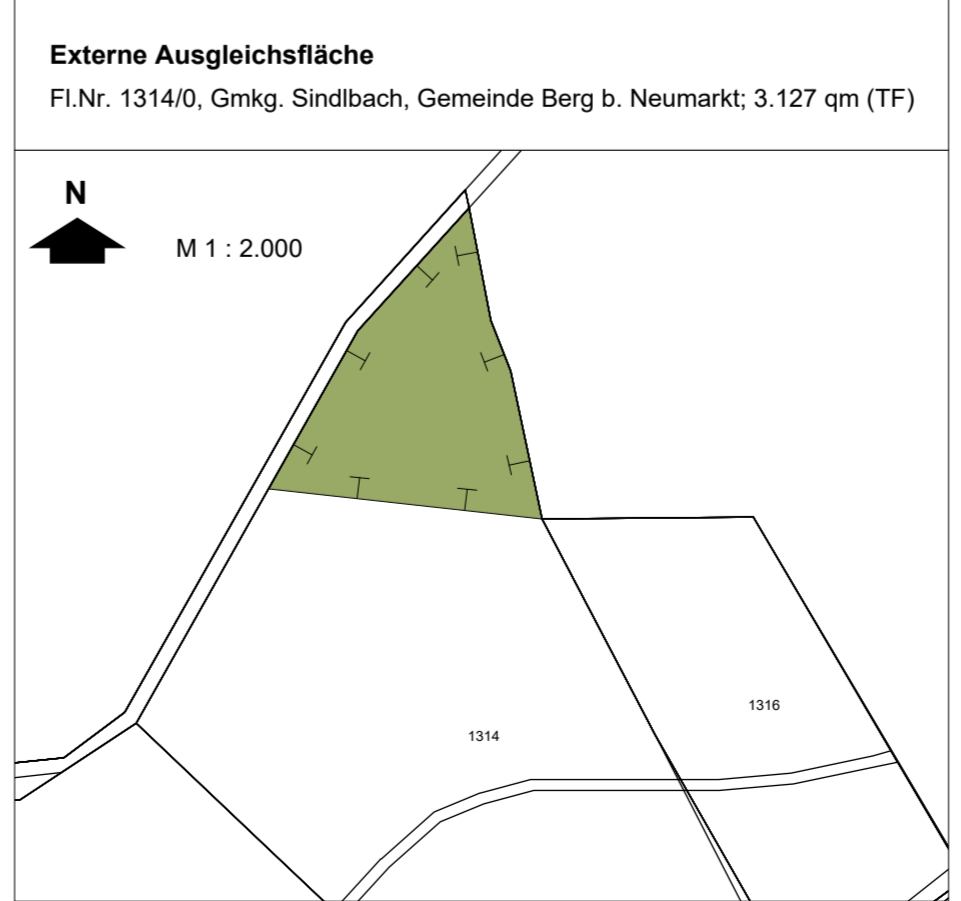
Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- mögliche Gebäudestellung
- mögliche Parkplatzanordnung



D. Hinweise

- 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.
- Schallschutz In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschenwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_{IK} übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006 12 errechnen.



VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.05.2017 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 09.05.2017 hat in der Zeit vom 10.07.2017 bis 18.08.2017 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 09.05.2017 hat durch Auslage in der Zeit vom 17.07.2017 bis 18.08.2017 stattgefunden.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.09.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.09.2017 bis 25.10.2017 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.09.2017 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2017 bis 25.10.2017 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.11.2017 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.11.2017 als Satzung beschlossen.

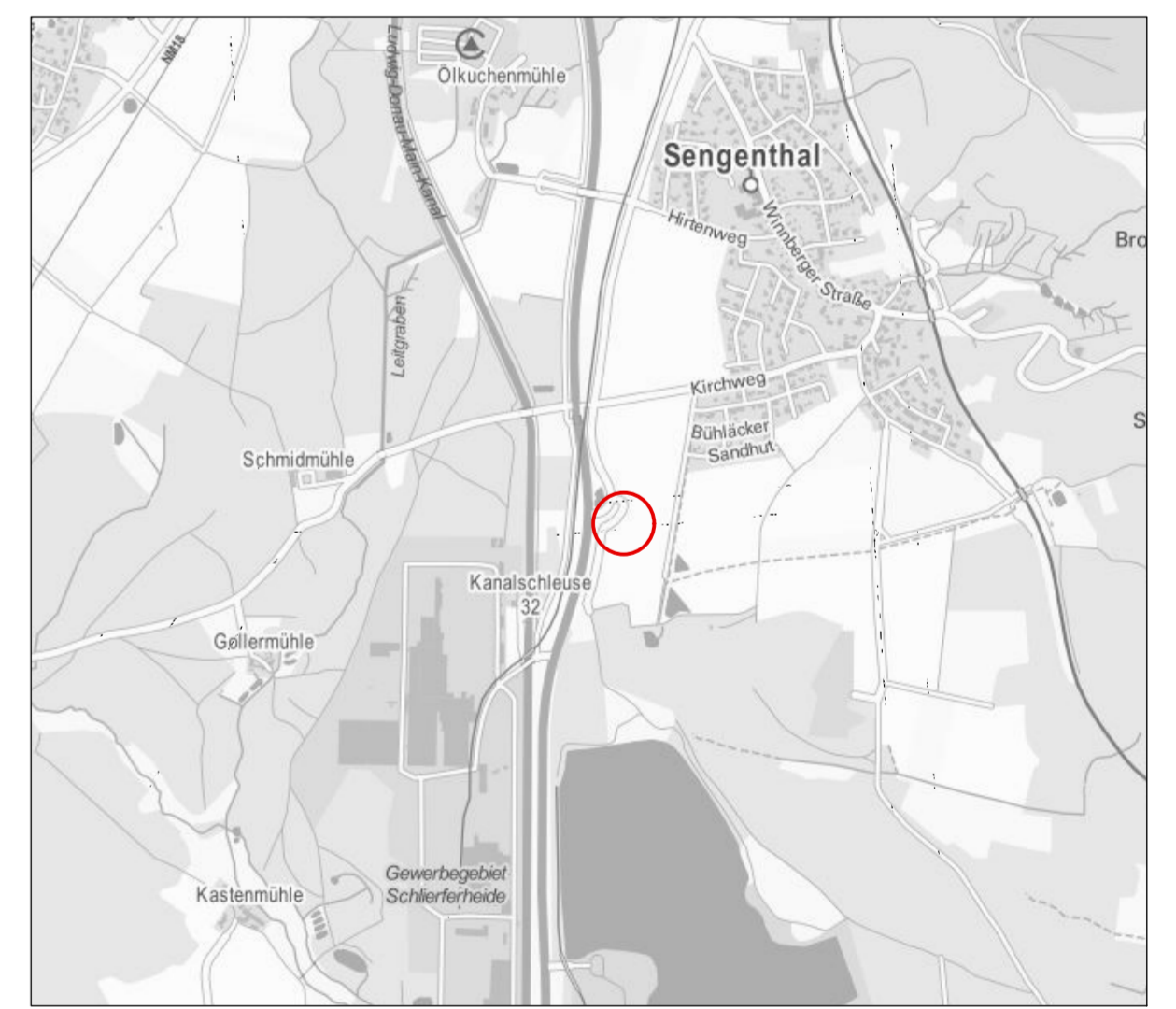
(Siegel) Gemeinde Sengenthal, den

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 "SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / jw
datum: 07.11.2017 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschnitt • Enders
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 Nürnberg odenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de