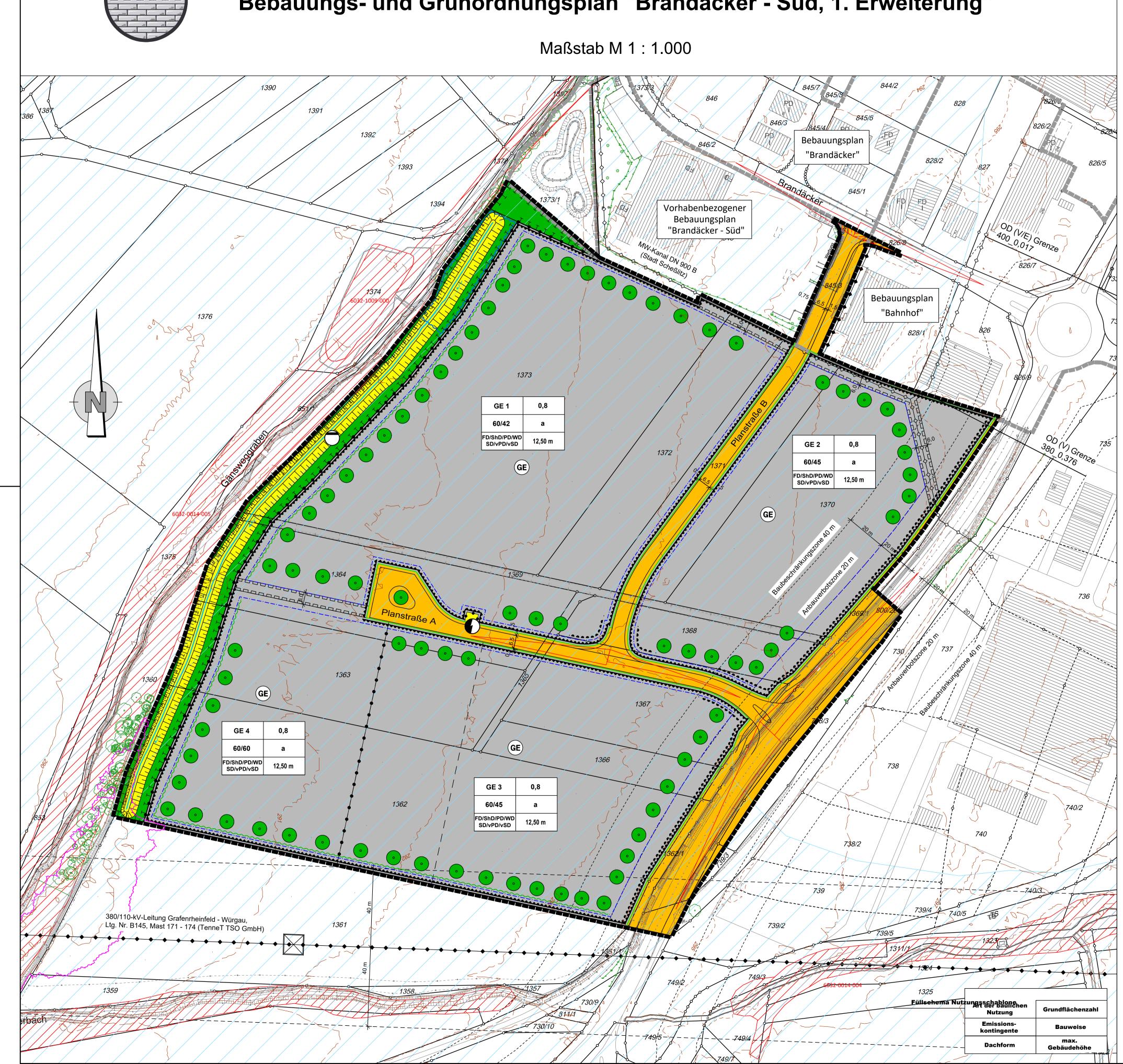
Stadt Scheßlitz

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Brandäcker - Süd, 1. Erweiterung"



PRÄAMBEL

Der Stadtrat der Stadt Scheßlitz beschließt den von der Ingenieuraktiengesellschaft Höhnen & Partner (H & P ausgearbeiteten Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) "Brandäcker - Süd, 1. Erweiterung" in der Fassung vom 14.04.2020 als Satzung. Rechtsgrundlagen des BBPs/GOPs sind

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), das durch Art. 6 des Gesetzes v. 27.03.2020 (BGBI. I S. 587) geändert

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI. I S. 1057) geändert worden ist, sowie

die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBI, S. 588, 1.4.2 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ist die Errichtung privater Grundstücks-, Stell-, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBI. S. 408) geändert worden ist.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiete ("GE1" - "GE4"), § 8 Abs. 1 und Abs. 2 Nrn. 1 - 2 BauNVO 2. Maß der baulichen Nutzung

Maximal (max.) zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO

Abweichende Bauweise (a), Gebäude auch mit Längen über 50 m sind zulässig, § 22 Abs. 4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie (SBL), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Bereiche ohne Grundstücksein-/-ausfahrten, Zaun-, Gartentüren, -tore o. ä., § 9 Abs. 1 Nr.

Öffentliche (öffentl.) Straßenverkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität/Trafostation" § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhal-

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor

schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, § 9

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke, Anfahr-

von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (interne/externe Ausgleichsflächen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BBPs/GOPs, § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet ("GE1" - "GE4") gemäß (gem.) § 8 Abs. 1 und Abs. 2 Nrn. 1 - 2

BauNVO. Die gem. § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO und die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise

zulässigen Nutzungen, baulichen Anlagen und Einrichtungen sowie Einzelhandelsbetriebe, Beherber-

gungsbetriebe, Schank-/Speisewirtschaften, Ferienwohnungen, Bordelle/bordellartige Nutzungen sowie

Die max. zulässige Hauptgebäudehöhe (inkl. Dachaufbauten wie z. B. haustechnische Anlagen. Klima-

geräte, Antennen, Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie o. ä.) wird mit 12,50 m festgesetzt (un-

terer [unt.] Höhenbezugspunkt [HBP]: Oberkante [OK] Rohfußboden [RFB] Erdgeschoss [EG]; oberer

Für die max. zulässige Höhenlage der OK RFB EG gilt ein Maß von 1,0 m. Hierfür werden folgende unt.

a) Für Baugrundstücke, die nur an eine öffentl. Straßenverkehrsfläche grenzen: Höhe fertige Ober-

) Für Baugrundstücke, die im Verhältnis zu den Längen ihrer sonstigen seitlichen/hinteren Grund-

che an der SBL, gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Hauptgebäudeaußenwand

kante (FOK) der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL, senkrecht gemessen auf die Mitte der

stücksgrenzen mit einer hierzu deutlich kürzeren vorderen Grundstücksgrenze an eine öffentl. Stra-

.1 Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,8 festgesetzt.

sichtgeschwindigkeit 50 km/h), § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Pflanzgebot (Fassadenbegrünung), § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

8. Sonstige Planzeichen

Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Maß der baulichen Nutzung

der unt. HBP

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

Speditionen und Logistikunternehmen sind unzulässig.

[ob.] HBP: OK First/Attika bzw. OK Dachaufbauten).

nächstliegenden Hauptgebäudeaußenwand

5. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung

tung", § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB 1.8.3 Westfassaden künftiger Hauptgebäude in den mit "GE1" und "GE4" gekennzeichneten Bereichen, die dort an den jeweiligen Westgrenzen und damit im Übergang zur westlich benachbarten, freien Landschaft liegen, sind zu begrünen (Fensterflächen, Wartungs-/Lüftungsöffnungen, Türen o. ä. sind ausge-6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochnommen). Gleiches gilt für die Südfassaden künftiger Hauptgebäude in den mit "GE3" und "GE4" wasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gekennzeichneten Bereichen, wenn sie an den jeweiligen Südgrenzen und damit im Übergang zur südlich benachbarten freien Landschaft liegen. Diese Fassaden sind jeweils auf ganzer Länge flächig zu Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Rebegrünen. Pro 2,0 m laufender Fassadenlänge/-abwicklung ist mind. ein Klettergehölz (MPQ: Solitär gelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung "Maßnahmen Hochwasser-[Sol.], 3xv. im Container [i. Cont.] 7,5 l, Höhe 100 - 150 cm) zu pflanzen. Die Art der Klettergehölze schutz", § 9 Abs. 1 Nr. 16 b) BauGB (Selbstklimmer, Gerüstkletterer/Ranker) ist freigestellt.

en auch über 50,0 m.

1.4 Verkehrsflächen

der öffentl. Straßenverkehrsfläche(n) einhalten.

schließung dienenden Türen/Tore unzulässig.

1.5 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung.

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Bereich der Furt durch den Gänsweggraben

ge und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

[StU] 20 - 24 cm, aus extra weitem Stand).

dort vorgegebene MPQ gilt hier analog.

des Wasserabflusses

plätze) bzw. von mind. 5,0 m (für Garagen) zur SBL der öffentl. Straßenverkehrsfläche(n) einhalten.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

platz-, Carport- und Garagenein-/-ausfahrten sowie die Errichtung von der fußläufigen Grundstückser-

b) Sonstige untergeordnete Nebenanlagen (z. B. Zäune, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände) sind mit Ausnahme von Masten und ähnlichen, nicht sichtbehindernden Elementen nur bis zu einer

öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Bäume, deren Kro-

1.4.3 Für die auf Privatgrund liegenden Sichtdreiecke (von Bebauung freizuhaltende Flächen) gelten folgende

Höhe von 0,80 m über der FOK der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL zulässig.

nenansatz mind. 1,80 m über der FOK der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL liegt.

1.5.1 In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB Flächen

1.5.2 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB Fläch-

Neu zu errichtende Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Verlegeweise auszuführen

1.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung

b) Herstellung von Auffüllungen im Bereich des bislang abgesenkten Vorlandes bzw. der Uferlinie im

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pfle-

stadtklimaresistenter, heimischer Laubbaum zu pflanzen (Mindestpflanzqualität [MPQ]: Hochstamm [H.],

dreimal verpflanzt [3xv.], mit Draht- [mDb.] oder mit Tuchballen/Ballen [mB.] je nach Art, Stammumfang

Die auf Grundlage der geltenden städtischen Stellplatzsatzung zu pflanzende Baumanzahl kann auf die

sich aus der Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 1.8.1 ergebende Baumanzahl angerechnet werden. Die

1.8.1 Pro angefangener 1.000 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens (mind.) ein standortgerechter,

en für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhaltung" festgesetzt. Die

für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität/Trafostation" festgesetzt.

diesbezüglich relevanten Festsetzungen in Abschnitt III. Ziffer 1.8.4 a) sind zu beachten.

"Hochwasserschutz" festgesetzt. Folgende Maßnahmen sind vorgegeben:

a) Beseitigung/Rückbau der bestehenden Furt im Bereich Gänsweggraben

a) Garagen und Nebengebäude (Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind unzulässig.

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB festgesetzten, in der Planzeichnung (mit der schwarzen T-Linie) zeichnerisch umgrenzten und zum Geltungsbereich des BBPs/ PS gehörenden Teilflächen der Grundstücke mit den FL-Nrn. 1362 (TF) - 1364 (TF), 1369 (TF), 1373 (TF) und 1371/1 (TF) im Umfang von ca. 0,60 ha übernehmen naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion (interne Ausgleichsflächen [AF]) und werden allen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches des BBPs/GOPs zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind. Folgende Maßnahmen werden festgesetzt: a) Entwicklung von Regenrückhaltestrukturen/-becken in Erdbauweise weitestmöglich nach den Vorgaben des naturnahen Gewässerbaus (u. a. mit wechselnde Böschungsneigungen 1 : 1,5 - 1 : 3, organisch geformt/modelliert mit Vor-/Rücksprüngen, Ausführung Sohle mit Vertiefungen, Gumpen,

b) Entwicklung einer nährstoffarmen, extensiven, gewässerbegleitenden Hochstaudenflur mittels einer hierfür geeigneten Saatgutmischung (Ufermischung) aus 50 % Gräsern und 50 % Kräutern (Ansaatstärke ca. 2,0 g/m², zzgl. 2,0 g/m² Schnellbegrünung, zzgl. 6,0 g/m² Füllstoff zum Hochmischen, regional erzeugtes Wildpflanzensaatgut, zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes, Saatgut mit gesicherter deutscher [dt.] Herkunft, Produktionsraum [PR] 7 "Süddt. Berg-/Hügelland", Herkunftsregion [HR] 12 "Fränkisches Hügelland"; Saatgut muss einem hohen Vermehrungs-/Qualitätsstandard entsprechen, wie z. B. der WWW-Standard "WWW-Regiosaaten" oder gleichwertiger Art)

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB festgesetzten, in der Plan-

zeichnung (mit der schwarzen T-Linie) zeichnerisch umgrenzten und zum Geltungsbereich des BBPs/ GOPs gehörenden Teilflächen des Grundstücks Fl.-Nr. 579 (Gmkg. Ehrl) im Umfang von ca. 0,41 ha, das Grundstück Fl.-Nr. 306 (Gmkg. Dörnwasserlos) mit einer Gesamtfläche von ca. 2,36 ha und das Grundstück Fl.-Nr. 231 (Gmkg. Schweisdorf) mit einer Gesamtfläche von ca. 0,84 ha übernehmen naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion (externe AF) und werden allen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches des BBPs/GOPs zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind.

1.8.6 Im Bereich der Fl.-Nr. 579 (Gmkg. Ehrl) werden folgende Maßnahmen festgesetzt: a) Entwicklung einer nährstoffarmen, extensiv genutzten, bunt blühenden, artenreichen Blumenwiese mit niedrig- bis hochwüchsigen Arten, mit Unter-/Mittel-/Obergräsern mit einer hierfür geeigneten Saatgutmischung aus 50 % Blumen und 50 % Gräsern (Ansaatstärke ca. 4,0 g/m², zzgl. 2,0 g/m² Schnellbegrünung, zzgl. 4,0 g/m² Füllstoff, regional erzeugtes Wildpflanzensaatgut, zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes, Saatgut mit gesicherter dt. Her-

kunft, PR 7 "Süddt. Berg-/Hügelland", HR 12 "Fränkisches Hügelland"; Saatgut muss einem hohen Vermehrungs-/Qualitätsstandard entsprechen, wie z.B. der WWW-Standard "WWW-Regiosaaten")) Anpflanzung von zehn krankheitsresistenten, für Franken typischen Obstbäumen/Obstbaumsorten (MPQ: H., 3xv., mDb. od. mB. je nach Art, StU 18 - 20 cm)) Entlang der Grundstückswestgrenze (feldwegbegleitend): Anpflanzung einer durchgehenden, dreireihigen, dornenreichen Feldgehölzhecke; Zusammensetzung: Schlehe 35 %, Weißdorn 15 %, Hol-

under 10 %, Hundsrose 10 %, Roter Hartriegel 5 %, Haselnuss 5 %, Pfaffenhütchen 5 %, Gemeine Heckenkirsche 5 %, Kreuzdorn 5 % und Wolliger Schneeball 5 %. 35 % der Gesamtpflanzenanzahl sind als Heister (MPQ: Hei., 3xv., mB. od. i. Cont., 125 - 150 cm) und als Solitärgehölze (MPQ: Sol., 3xv., mDb. od. i. Cont., 125 - 150 cm), 65 % als verpflanzte Sträucher (MPQ: vStr., i. Cont., 3 Liter, 60 - 100 cm) auszuführen. Zu verwenden sind autochthone Gehölze (Wuchsgebiet 5.1 "Süddt. Hügel-/Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken", aut-07.00 EAB). Der Pflanzabstand innerhalb der Hecke hat 1,20 m x 1,20 m zu betragen.

1.8.7 Im Bereich der Fl.-Nr. 306 (Gmkg. Dörnwasserlos) sind folgende Maßnahmen festgesetzt: a) Die Vorgaben gem. Abschnitt III. Ziffer 1.8.6 a) gelten hier analog. b) Die Vorgaben gem. Abschnitt III. Ziffer 1.8.6 c) gelten hier analog (Ausführungsbereich: Durchgeh-

end feldwegbegleitend entlang südlicher Grundstücksgrenze). c) Die Vorgaben gem. Abschnitt III. Ziffer 1.8.6 c) gelten hier analog; Ausführung jedoch mind. vierreihig (Ausführungsbereich: Grundstücksmitte, durchgehend von Westen nach Osten); inkl. Anpflanzung von mind. 5 Überhältern (Acer campestre, Wildbirne, MPQ: H., 3xv., StU 18 - 20 cm, mDb., aus extra weitem Stand, aut-07.00 EAB)

d) Die Vorgaben gem. Abschnitt III. Ziffer 1.8.6 b) gelten hier analog, jedoch nur fünf Obstbäume (Ausßenverkehrsfläche grenzen: Höhe des höchsten Punktes der FOK der öffentl. Straßenverkehrsfläführungsbereich: Nördliche Grundstückshälfte, als Ergänzung des Obstbaumbestandes in der nord- 2.7 Beleuchtung Für Baugrundstücke, die an zwei öffentl. Straßenverkehrsflächen grenzen (Eckgrundstücke): FOK e) Vorhandene Feldgehölzhecke entlang nördlicher Grundstücksgrenze zwecks Verjüngung auf Stock der jeweiligen öffentl. Straßenverkehrsfläche an der jeweiligen SBL, senkrecht gemessen auf die setzen; bestehende Lücken gem. den Vorgaben in Abschnitt III. Ziffer 1.8.6 c) schließen Mitte der jeweils nächstliegenden Hauptgebäudeaußenwand; der höchste sich ergebende Wert ist

1.8.8 Im Bereich der Fl.-Nr. 231 (Gmkg. Schweisdorf) sind folgende Maßnahmen festgesetzt: a) Die Vorgaben gem. Abschnitt III. Ziffer 1.8.6 a) gelten hier analog. b) Anpflanzung von drei Eichen (Quercus robur, MPQ: H. 3xv., StU 18 - 20, mDb., aus extra weitem Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

1.3.2 Festgesetzt ist die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Zulässig sind Gebäudeläng-Stand, aut-07.00 EAB) im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze c) Entlang nördlicher Grundstücksgrenze innerhalb eines 10 m breiten, grabenbegleitenden Streifens: Anlage von Umgehungsgerinnen, Gewässeraufweitungen, Vorlandabtrag gem. den Vorgaben des Stellplätze. Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, naturnahen Gewässerbaus; punktuelle Ausführung von Initialpflanzungen (Weiden, Erlen, MPQ: wenn sie an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) eine Abstand von mind. 3,0 m (für Carports/Stell-Hei., 3xv., mB., od. i. Cont., 125 - 150 cm, mind. 15 Stück); Entwicklung einer nährstoffarmen, extensiven, gewässerbegleitenden Hochstaudenflur gem. den Vorgaben in Abschnitt III. Ziffer 1.8.4

b); die Fläche des 10-Meter-Streifen wird mit doppelter Fläche zum Ansatz gebracht;

zulässig, wenn sie an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) einen Abstand von mind. 3,0 m zur SBL 1.9 Immissionsschutz Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45 691 weder tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten: Emissionskontingente Lek in dB

Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) | Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)

	"GE1"	60	42
	"GE2"	60	45
	"GE3"	60	45
	"GE4"	60	60
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45 691:2006-12, Abschnitt 5.			

1.10 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen 1.10.1 Im Norden der mit "GE1" gekennzeichneten Bereiche und im Norden/Nordosten der mit "GE2" gekennc) Bepflanzungen (Büsche, Stauden, Hecken u. ä.) dürfen eine Höhe von 0,80 m über der FOK der zeichneten Bereiche sind jeweils mit einem Leitungsrecht (Mischwasserkanal MW BR 900) zu Gunsten der Stadt Scheßlitz zu belastende Flächen wie folgt festgesetzt a) Auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 1371 - 1373 (alle Gmkg. Scheßlitz, Bereich "GE1"): Breite von 6,0 m,

> gerechnet von der jeweils nördlichen Grundstücksgrenz b) Auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 1370 und 1373 (beide Gmkg. Scheßlitz, Bereich "GE2"): Breite 6,0 m gerechnet von der jeweils nördlichen Grundstücksgrenze bzw. im weiteren Verlauf Richtung Südosten auf Teilflächen der Fl.-Nr. 1370 (Gmkg. Scheßlitz) mit einer Breite von 3,0 m beiderseits der

.10.2 In westlicher Verlängerung der "Planstraße A", auf Teilflächen des Grundstücks Fl.-Nr. 1364 (Gmkg. Scheßlitz, Bereich "GE1"), sind mit einem Leitungsrecht (Regenwasserkanal bis DN 1000) zu Gunsten der Stadt Scheßlitz zu belastende Flächen mit einer Breite von 6,0 m festgesetzt. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es gilt Art. 6 BayBO In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 b) BauGB Flächen für den Hochwasserschutz und für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung

Zulässig sind Pult- (PD), Shed- (ShD), Flach- (FD), Walm- (WD) und Satteldächer (SD) inkl. des versetzten Pult- (vPD) und des versetzten Satteldaches (vSD). Dacheindeckungen sind mit rot- oder graubis schwarzgetönten, nicht glänzenden (z. B. glasierten) Materialien auszuführen.

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech (auch aus Titanzink oder verzinktem Metall) sind unzulässig, ebenso aus bleihaltigen Materialien. Ansonsten sind Dacheindeckungen aus beschichtetem Metall unter folgenden Voraussetzungen zulässig: a) Werksmäßig aufgetragene, organische Beschichtungen nach DIN 55634-8 mit hoher Schutzdauer (H) bei mäßiger Korrosionsbelastung (C3) oder b) Beschichtungen, die in Anlehnung an DIN EN ISO 12944-5 bei Korrosivitätskategorie C3 über 15 Jahre Schutzdauer haben oder

c) Beschichtungen mit wie unter a) und b) ausgeführt, vergleichbarem Korrosionsschutz 2.3 Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig. Davon ausgehende, benachbarte schutzwürdige Nutzungen und die öffentl. Straßenverkehrsflächen (inkl. St 2190) beeinträch-

tigende Reflektionen, Spiegelungen und Blendeffekte sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden. Ebenso zulässig ist das Anbringen haustechnischer Anlagen (s. hierzu Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 1.2.2).

Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perlfarben sowie die Verwendung stark kontrastierender Farbkombinationen sind unzulässig. 2 Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig. Davon ausgehende, be-

nachbarte schutzwürdige Nutzungen und die öffentl. Straßenverkehrsflächen (inkl. St 2190) beeinträchigende Reflektionen, Spiegelungen und Blendeffekte sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaß nahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu ver-

Vogelschlag im Bereich von Glasfassaden ist wahlweise durch die nachfolgend genannten Maßnahmen a) Spiegelnde und/oder verspiegelte Fassadenmaterialien sind unzulässig. b) Von Glasfassaden ausgehende Blendeffekte sind unzulässig.

c) Verwendung von Produkten/Lösungen (z. B. auf/in die Scheibe aufzubringende/zu integrierende, UV-Licht absorbierende/reflektierende Aufdampfungen/Beschichtungen, selbstklebende Folien bzw. Applikationen mit Vogelsilhouetten/Birdsticker o. ä.). d) Verwendung von Scheiben mit Streifen-, Punkt-, Rasterstrukturen o. ä., die bei der Herstellung in

die Scheibe eingeätzt, gefräst oder nachträglich als Folientextur aufgeklebt werden e) Verwendung mattierter, halbtransparenter oder farbig (ab-)getönter Gläser/Scheiben Verwendung von Außenjalousien und/oder strukturierter Fassadenvorverkleidungen

Baugrundstück bzw. FOK an der SBL, ob. HBP: OK Zaun) nicht überschreiten. Tore und Türen müssen

in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen. Zäune entlang gemeinsamer Grenzen mit landwirtschaft-

Grenzständige Mauern sind unzulässig. Zäune müssen einen Bodenabstand von mind. 15 cm (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK an der SBL; ob. HBP: UK Zaun) aufweisen. Zaunsockel sind unzulässig. Zaunanlagen (einschließlich Bodenabstand) dürfen eine Gesamthöhe von 2,0 m (unt. HBP: FOK

lichen Nutzflächen sind um 0,50 m versetzt innerhalb des Baugrundstücks zu errichten.

Werbeanlagen sind zulässig, sofern es sich um Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO handelt. Werbean lagen dürfen nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein. Isoliert zu Werbezwecken errichete/aufgestellte Werbeanlagen (hierzu zählen auch mobile/bewegliche Werbeanlagen aller Art, wie z. B. Fahrzeuge, Anhänger o. ä.) sind unzulässig. Die Errichtung privater Werbeanlagen ist ausschließlich auf Privatgrund zulässig. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 9,0 m zulässig (unt. HBP: FOK zukünftiges Gelände; ob. HBP: OK Werbeanlage). Die Erhöhung der FOK des zukünftigen Geländes (z.B. durch die Platzierung der Werbeanlage auf einem Podest/Sockel, auf einer Aufschüttung o. ä.) zur Steigerung der Fernwirksamkeit bzw. zur ergänzenden Aufhöhung der Werbeanlagen ist unzulässig. Fassadenwerbung ist zulässig, sofern sie nicht über die Attika/Traufe hinaus reicht. Beleuchtete Werbeanlagen dürfen im Betrieb weder blinken noch die Farbe wechseln und müssen entblendet (z. B. mittels Leuchten mit begrenzten Leuchtdichten o. ä.) ausgeführt werden. Werbeanlagen mit bewegten Bildern (z. B. über Video-Walls, Outdoor-LED-Großflächenbildschirme o. ä.) sind unzulässig. Die Sichtbarkeit/ Ablesbarkeit/Erkennbarkeit amtlicher Beschilderungen sowie Sichtdreiecke dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden. Die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone der St 2190 ist unzulässig und innerhalb ihrer Baubeschränkungszone nur in Abstimmung mit dem Straßen-

Nicht überbaute Flächen

baulastträger zulässig.

3.1 Ausschließlich die ständig genutzten Fahrgassen (Bereich privater Stellplätze), Grundstückszufahrten, Anlieferungsbereiche, Lagerplätze, Aufstellflächen für Lkws und Maschinen jeder Art, Müllsammelstellen usw. dürfen in gebundenen Bauweisen (z. B. Asphalt, Beton o. ä.) befestigt werden. Alle übrigen zu befestigenden Flächen (z. B. Stellplatzflächen, Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen usw.) sind in versickerungs-/teilversickerungsfähigen Bauweisen auszuführen (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Porenbetonsteinen, Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfugen o. ä.), sofern der örtlich anstehende Untergrund hierfür geeignet und versickerungsfähig ist.

2 Gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO unzulässig ist die Ausführung von Stein-/Schotterflächen, d. h. die flächige Ausführung/Andeckung von Sanden, Splitten, Kiesen, Schottern und/oder sonstigen natürlichen Mineralgemischen im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen (Ausnahmen: Traufstreifen, gewerblich genutzte Lager-/Abstellflächen).

7.1 Die Beleuchtung von Gebäudefassaden, Frei-/Außenanlagen, Lager- und Parkplatzflächen auf Privatgrund sowie von öffentl. Straßenverkehrsflächen darf ausschließlich mit warm- oder kaltweiß leuchtenden LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von </= 4.000 Kelvin ausgeführt werden.

> 2.7.2 Die Beleuchtung von Gebäudefassaden, Frei-/Außenanlagen, Lager- und Parkplatzflächen auf Privatgrund ist mittels geeigneter Maßnahmen (z. B. Blendschutzeinrichtungen, Ausrichtung der Leuchtmittel, Wahl der Lichtpunkthöhe, Positionierung/Standortwahl, Anpflanzung von Sicht-/Blendschutzhecken,

dem Sicht-/Blendschutz dienende bauliche Anlagen wie Wälle o. ä.) so auszuführen, dass eine Aufhellung, Ausleuchtung und/oder Blendung im Bereich benachbarter schutzwürdiger Nutzungen und öffentl. Straßenverkehrsflächen (inkl. St 2190) vermieden werden.

Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern 2.8.1 Aufschüttungen/Abgrabungen sind nur zulässig, sofern sie dazu dienen, die künftigen Bauflächen höh-

entechnisch so zu gestalten, dass das hier anfallende Niederschlagswasser mittels ausreichender Längs-/Querneigungen geordnet den technisch notwendigen Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden kann, sofern sie zur Herstellung ebenflächiger, bebaubarer Flächen/Ebenen notwendig sind und sofern benachbarte landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. sonstige Privatgrundstücke Dritter (z. B. durch ungeordnet abfließendes Niederschlagswasser o. ä.) nicht negativ beeinträchtigt werden. Darüber hinausgehende Veränderungen der bisherigen natürlichen Geländeoberfläche sind unzulässig. 3.2 Die Errichtung grenzständiger Stützmauern ist unzulässig. Im Rahmen von Aufschüttungen/Abgrabung-

en entstehende Höhenversprünge sind mit natürlichen Böschungen zu überwinden/abzufangen. Diese dürfen ein Neigungsverhältnis von 1:1,5 nicht unterschreiten.

Grünordnerische Festsetzungen Die Verwendung von Koniferen zur privaten Grundstückseingrünung ist unzulässig. Für die private VII. KENNZEICHNUNGEN Grundstückseingrünung sind standortgerechte, heimische, stadtklimaverträgliche Gehölzarten mit hoher

Die Ausführungen der Planbegründung (Teil A.) in Kapitel (Kap.) 10.2 ("Boden-, Baudenkmäler, Ensem-

auch als sog. Bienenweide/Bienennährgehölze fungieren. TEXTLICHE HINWEISE

Allgemeine Hinweise

Maß der baulichen Nutzung

bleschutz, landschaftsprägende Denkmäler"), in Kap. 10.3 ("Geologie/Baugrund"), in Kap. 10.4 ("Altlasten"), in Kap. 10.5 ("Geothermie"), in Kap. 10.6 ("Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser") sowie in Kap. 10.7 ("Sonstige Schutzgüter und Belange") sind zu beachten, ebenso die Ausführungen in Kap. 11.6. ("Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen"), in Kap. 11.9 ("Sonstige Planzeichen und Festsetzungen"), in Kap. 11.10 ("Immissionsschutz"), in Kap. 12.9 ("Feuerwehrzufahrten und Feuerwehraufstellflächen"), in Kap. 12.10 ("Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie"), in Kap. 12.11 ("Klimaschutz"), in Kap. 13 ("Artenschutzrechtliche Belange") sowie in Kap. 14 ("Gestalterische Ziele der Grünordnung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen").

Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß und durch darauf basierende Schnittdarstellungen mit Darstellung des Urgeländes, des künftig geplanten Geländes sowie der geplanten baulichen Anlagen (mit Angabe OK RFB EG künftiger Hauptgebäude) nachzuweisen.

Die Einhaltung der im Abschnitt III. Ziffern 1.2.2 und 1.2.3 gemachten Höhenvorgaben ist im Rahmen der

Die Aufteilung der in der Planzeichnung durch die SBL definierten öffentl. Straßenverkehrsflächen ist nur nachrichtlich dargestellt und bleibt der späteren Fachplanung vorbehalten. Die zur Herstellung der öffentl. Straßenverkehrsflächen ggf. notwendigen Böschungen/Randeinfassungen mit Betonrückenstützen o. ä. sind in der Planzeichnung nicht dargestellt. Sofern zukünftig Betonrückenstützen grenzständiger Randeinfassungen der öffentl. Straßenverkehrsflächen entlang der SBL auf Privatgrund liegen sollten, sind diese durch den jeweiligen Eigentümer des Privatgrundstückes zu dulden. Ebenso zu dulden sind in Folge des Baus der öffentl. Straßenverkehrsflächen ggf. entstehende, außerhalb der SBL auf Privatgrund liegende Böschungen. Die Nutzung dieser Böschungen steht dem privaten Grundstückseigentümer nach eigenen Vorstellungen frei. Bepflanzungen und Einfriedungen entlang der St 2190 dürfen nur in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger erfolgen. Die erforderlichen Sicherheitsabstände nach der RPS 2009 (Richtlinie für den passiven Schutz durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) sind einzuhalten.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Die im Plan dargestellten Baumstandorte sind weder lagemäßig noch der Anzahl nach fixiert und ergeben sich ausschließlich gem. den textlichen Festsetzungen in Abschnitt III. Ziffern 1.8.1 und 1.8.2.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung der Höhnen & Partner Ingenieuraktiengesellschaft vom 19.11.2019 ist zentraler Bestandteil des BBPs/GOPs. Die darin gemachten Angaben sind im Rahmen der Bauvorlage zu beachten. Ergänzend zu der Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 1.9 wird empfohlen, öffenbare Fenster schützenswerter Räume von Gebäuden der ersten Baureihe auf der Ostseite des Plangebietes auf von der St 2190 abgewandten Gebäudeseiten zu positionieren, um so die Eigenabschirmung des Gebäudes zu nutzen. Weiterhin wird um Berücksichtigung folgender Hinweise zu den textl. Festsetzungen in Abschnitt III. Ziffer 1.9 gebeten: Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des BBPs, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mind. 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze). Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist ein schalltechnischer Nachweis zur Einhaltung der Emissionskontingente gemäß Abschnitt III. Ziffer 1.9 der textl. Festsetzungen vorzulegen.

Der Stadtrat der Stadt Scheßlitz hat in seiner Sitzung am 04.02.2020 beschlossen, dass gem. § 58 Abs. 2 Nr. 5 BayBO die Anwendung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens ausgeschlossen ist. Insofern gilt das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren. Hier sind die geforderten schalltechnischen Nachweisführungen vorzulegen und es ist darzustellen, dass und wie die dem Schallschutz der umgebenden schutzwürdigen Nutzungen dienenden Vorgaben des BBPs/GOPs eingehalten sind.

Im Sinne des Massenausgleichs und einer möglichst günstigen Energiebilanz ist vorrangig das auf dem Baugrundstück zur Verfügung stehende Material (z. B. aus Abgrabungsbereichen, Baugruben usw.) zu verwenden, sofern dieses hierfür geeignet ist (verdichtungsfähig usw.). Andernfalls darf nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden, der die "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft (LAGA M 20)" sowie die Vorsorgewerte, die sich aus Anhang 2 Nr. 4 zur Bodenschutzverordnung ergeben, einhält.

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung Die mit dem Rückbau der Furt im Bereich Gänsweggraben in Verbindung stehende Auffüllung des bislang abgesenkten Vorlandes bzw. der Uferlinie hat auf Grundlage außerhalb des Bauleitplanverfahrens vorzulegender hydraulischer Berechnungen zu erfolgen, die Genehmigung auf Grundlage hierfür notwendiger wasserrechtlicher Verfahren.

Die in der Planbegründung im Kap. 13.3 ("Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion") erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen und als Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung bzw. mittels städtebaulicher Verträge zu sanktionieren. Sonstige Satzungen

Auf die städtische Entwässerungs- und Stellplatzsatzung wird hingewiesen. Die darin jeweils gemachten Vorgaben sind zu beachten. Im Rahmen der Bauvorlage ist ein Stellplatznachweis zu führen. Gesetze, Richtlinie, Verordnungen, DIN-Normen

Vorhandene Hauptgebäude/Nebengebäude

Höhenschichtlinien (Urgelände Bestand)

Die in der Planurkunde, in der Planbegründung, im Umweltbericht sowie in den Fachgutachten ggf. in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können im Rathaus der Stadt Scheßlitz (Bauamt, 1. Stock, Zimmer 15, Hauptstraße 34, 96110 Scheßlitz) von jedermann nach Voranmeldung während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken für jedermann zur Einsichtnahme frei zur Verfügung.

ZEICHNERISCHE HINWEISE

Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Flurnummern

Anpflanzen Bäumen (unverbindliche Standortvorschläge), zu pflanzende Anzah ergibt sich aus den Festsetzungen)

Bestandsvermessung H & P (Urgelände)

__ _ _ Grundstücksgrenzen geplant (unverbindlicher Vorschlag)

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB.

VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Anbauverbots- (20,0 m, Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG), Baubeschränkungszone (40.0 m , Art. 24 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG) der St 2262 Amtlich kartiertes Biotop gemäß Biotopkartierung Bayern/Flachland (mit Biotop-Nr.) → Bestehende unterirdische Ver-/Entsorgungsleitungen

Faktisches Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ des Gänsweggrabens gemäß hydraulischer Begutachtung (Prof. R. Metzka)

Geltungsbereiche benachbarter rechtskräftiger Bebauungspläne

rockenstresstoleranz und hoher Frosthärte zu verwenden. Weiterhin sind Gehölze zu verwenden, die

Wassersensible Bereiche

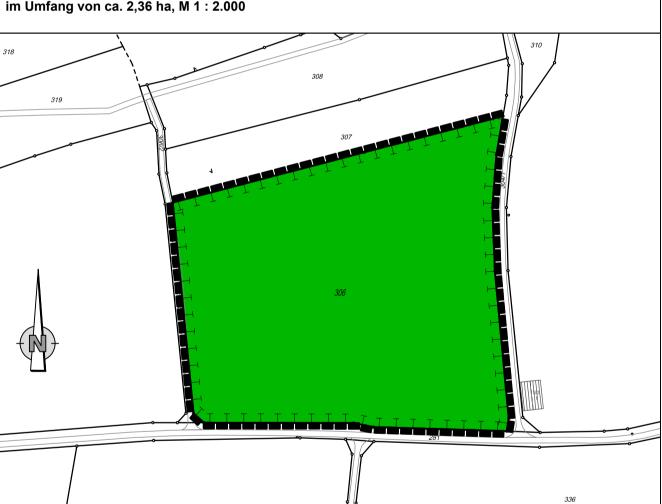


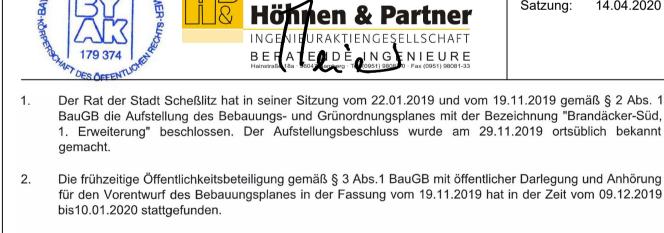
Externe Ausgleichsflächen auf dem Grundstück der Fl.-Nr. 306 (Gmkg. Dörnwasserlos),

Externe Ausgleichsflächen auf dem Grundstück der Fl.-Nr. 231 (Gmkg. Schweisdorf),

im Umfang von ca. 0,84 ha, M 1 : 2.000







Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 Bau-GB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.11.2019 hat in der Zeit vom 09.12.2019 bis 10.01.2020 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.02.2020 wurden die Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.02.2020 bis 27.03.2020 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.02.2020 wurden mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.02.2020 bis 27.03.2020 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Scheßlitz hat mit Beschluss des Rates vom 14.04.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.04.2020 als Satzung beschlossen.

Stadt Scheßlitz, den .

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 19.06.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB Stadt Scheßlitz, den/



ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üb- lichen Dienststunden bei der Stadt Scheßlitz 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 wird hingewiesen.

Größe: 1.505 x 594 G:\SCZ1809\Bauleitplanung\Bebauungsplan\2020-04-14-Unterlagen SB\BBP SB\BBP SB mit Unterschrift.dwg

