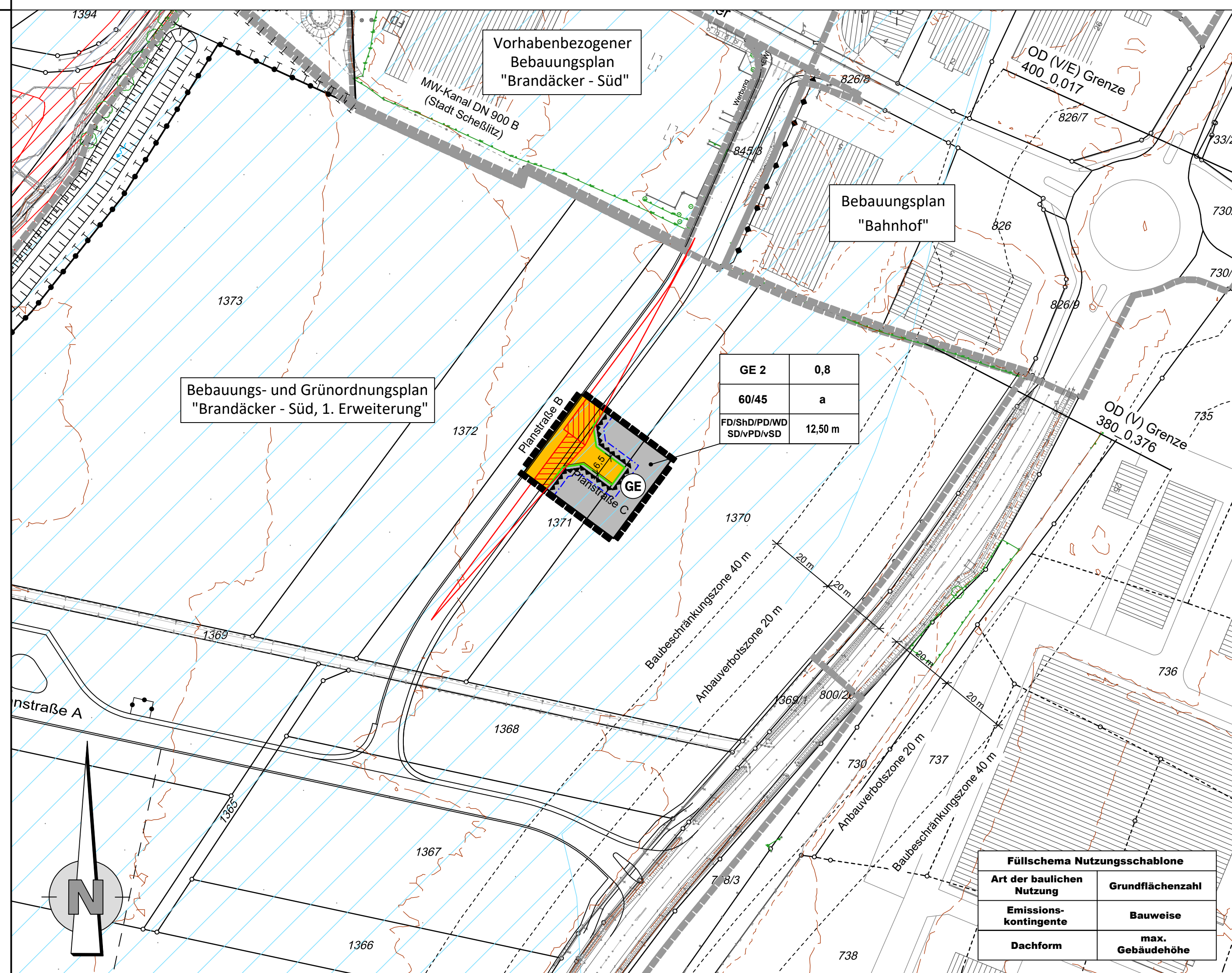




# Stadt Scheßlitz

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

Maßstab M 1 : 1.000



### I. PRÄAMBEL

Der Stadtrat der Stadt Scheßlitz beschließt die von der Ingenieuraktiengesellschaft Höhen & Partner (H & P) ausgearbeitete 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBP/GOP) "Brandäcker - Süd, 1. Erweiterung" in der Fassung vom 18.05.2021 als Satzung. Rechtsgrundlagen des BBP/GOP sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie
die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist.

### II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet ("GE2"), § 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 BauNVO
4. Verkehrsflächen: Planstraße B/C: Öffentliche (öffentl.) Straßenverkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Straßenbegrenzungslinie (SBL), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5. Sonstige Planzeichen: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BBP/GOP, § 9 Abs. 7 BauGB; Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke, Anfahrtschwindigkeit 50 km/h), § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Art der baulichen Nutzung: Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet ("GE2") 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, Beherbergungsbetriebe, Schank-/Speisewirtschaften, Ferienwohnungen, Bordelle/bordellartige Nutzungen sowie Speditionen und Logistikunternehmen sind unzulässig.
1.2 Maß der baulichen Nutzung: 1.2.1 Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,8 festgesetzt. 1.2.2 Die max. zulässige Hauptgebäudehöhe (inkl. Dachaufbauten wie z. B. haustechnische Anlagen, Klimageräte, Antennen, Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie o. ä.) wird mit 12,50 m festgesetzt (unterer [unt.] Höhenbezugspunkt [HBP]; Oberkante [OK] Rohfußboden [RFB] Erdgeschoss [EG]; oberer [ob.] HBP; OK First/Attika bzw. OK Dachaufbauten). 1.2.3 Für die max. zulässige Höhenlage der OK RFB EG gilt ein Maß von 1,0 m. Hierfür wird folgender unt. HBP definiert: Für Baugrundstücke, die im Verhältnis zu den Längen ihrer sonstigen seitlichen/hinteren Grundstücksgrenzen mit einer hierzu deutlich kürzeren vorderen Grundstücksgrenze an eine öffentl. Straßenverkehrsfläche grenzen: Höhe des höchsten Punktes der FOK der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL, gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Hauptgebäudeaußenwand
1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: 1.3.1 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 Gebäudelängen auch über 50,0 m. 1.3.3 Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) einen Abstand von mind. 3,0 m (für Carports/Stellplätze) bzw. von mind. 5,0 m (für Garagen) zur SBL der öffentl. Straßenverkehrsfläche(n) einhalten. 1.3.4 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) einen Abstand von mind. 3,0 m zur SBL

der öffentl. Straßenverkehrsfläche(n) einhalten.

- 1.4 Verkehrsflächen: 1.4.1 In den in der Planzeichnung flächig orange gekennzeichneten Bereichen werden öffentl. Straßenverkehrsflächen (Planstraßen B und C) festgesetzt. 1.4.2 Für die auf Privatgrund liegenden Sichtdreiecke (von Bebauung freizuhaltende Flächen) gelten folgende Vorgaben: Garagen und Nebengebäude (Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind unzulässig. 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 Höhe von 0,80 m über der FOK der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL zulässig. Bepflanzungen (Büsche, Stauden, Hecken u. ä.) dürfen eine Höhe von 0,80 m über der FOK der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Bäume, deren Kronenansatz mind. 1,80 m über der FOK der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL liegt.

- 1.5 Immissionsschutz: Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>eq</sub> nach DIN 45 691 weder tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten:

Table with 3 columns: Teilfläche, Emissionskontingente L<sub>eq</sub> in dB (Tag 6.00 Uhr - 22.00 Uhr, Nacht 22.00 Uhr - 6.00 Uhr). Row for "GE2" shows values 60 and 45.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45 691:2006-12, Abschnitt 5.

### IV. TEXTLICHE HINWEISE

- 1. Allgemeine Hinweise: Die übrigen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzung sowie die textlichen Hinweise der rechtskräftigen Planurfassung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Brandäcker - Süd, 1. Erweiterung" (Satzungsbeschluss: 14.04.2020, rechtskräftig seit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 19.06.2020) gelten auch für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung unverändert weiter.
2. Gesetze, Richtlinie, Verordnungen, DIN-Normen: Die in der Planurkunde und in der Planbegründung ggf. in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können im Rathaus der Stadt Scheßlitz (Bauamt, 1. Stock, Zimmer 15, Hauptstraße 34, 96110 Scheßlitz) von jeder/jedem 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 öffentl. Bibliotheken für jede/jeden zur Einsichtnahme frei zur Verfügung.

### V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

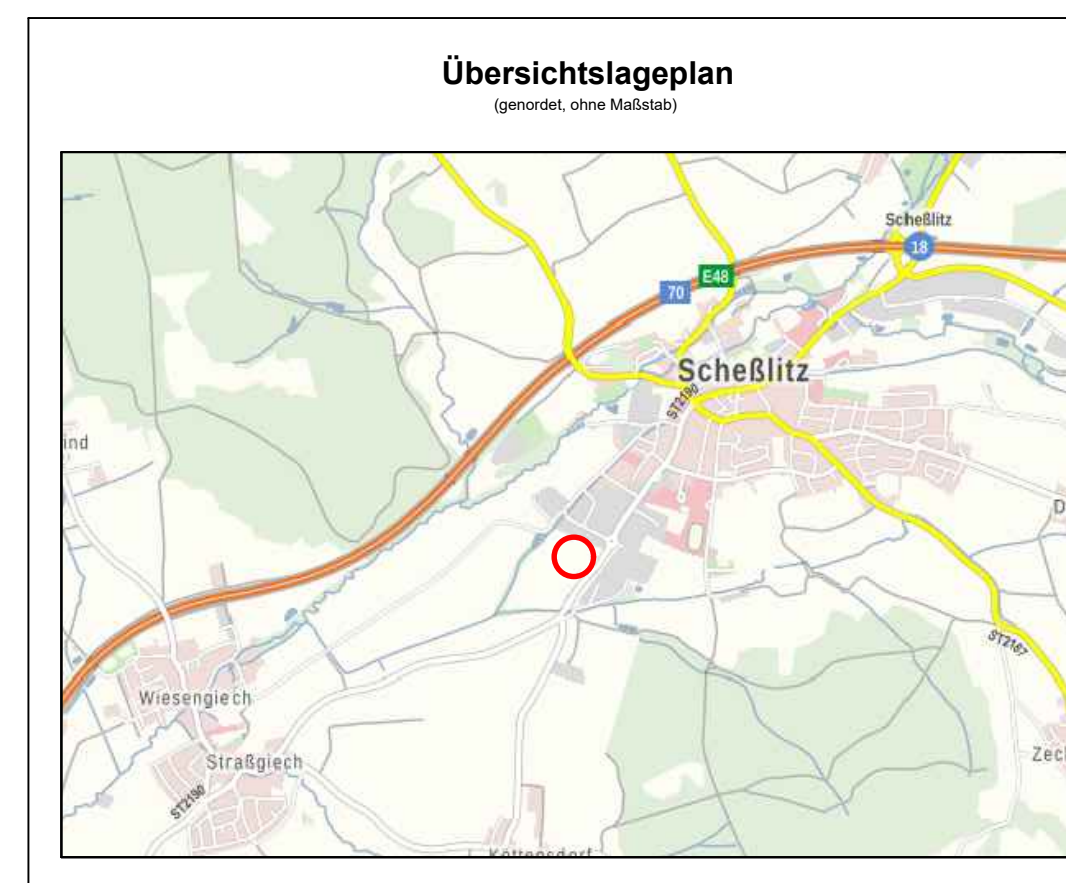
- Vorhandene Hauptgebäude/Nebengebäude
Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Flurnummern
Höhenschichtlinien (Urgelände Bestand)
Bestandsvermessung H & P (Urgelände)
Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB.

### VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Geltungsbereiche benachbarter rechtskräftiger Bebauungspläne
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

### VII. KENNZEICHNUNGEN

- Wassersensible Bereiche



## Stadt Scheßlitz 1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan "Brandäcker-Süd, 1. Erweiterung"

Logos of 'AK' (Architekten) and 'Höhnen & Partner' (Ingenieuraktiengesellschaft). Includes contact information and dates: Entwurf: 16.02.2021, Satzung: 18.05.2021.

- 1. Der Stadtrat der Stadt Scheßlitz hat in der Sitzung vom 16.02.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Brandäcker-Süd, 1. Erweiterung" nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.03.2021 bis 23.04.2021 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.02.2021 wurden mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.03.2021 bis 23.04.2021 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Scheßlitz hat mit Beschluss des Stadtrates vom 18.05.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.05.2021 als Satzung beschlossen.

Official stamps and signatures of the Mayor and Council members. Dates: 19. MAI 2021, 21. MAI 2021, 23. MAI 2021.