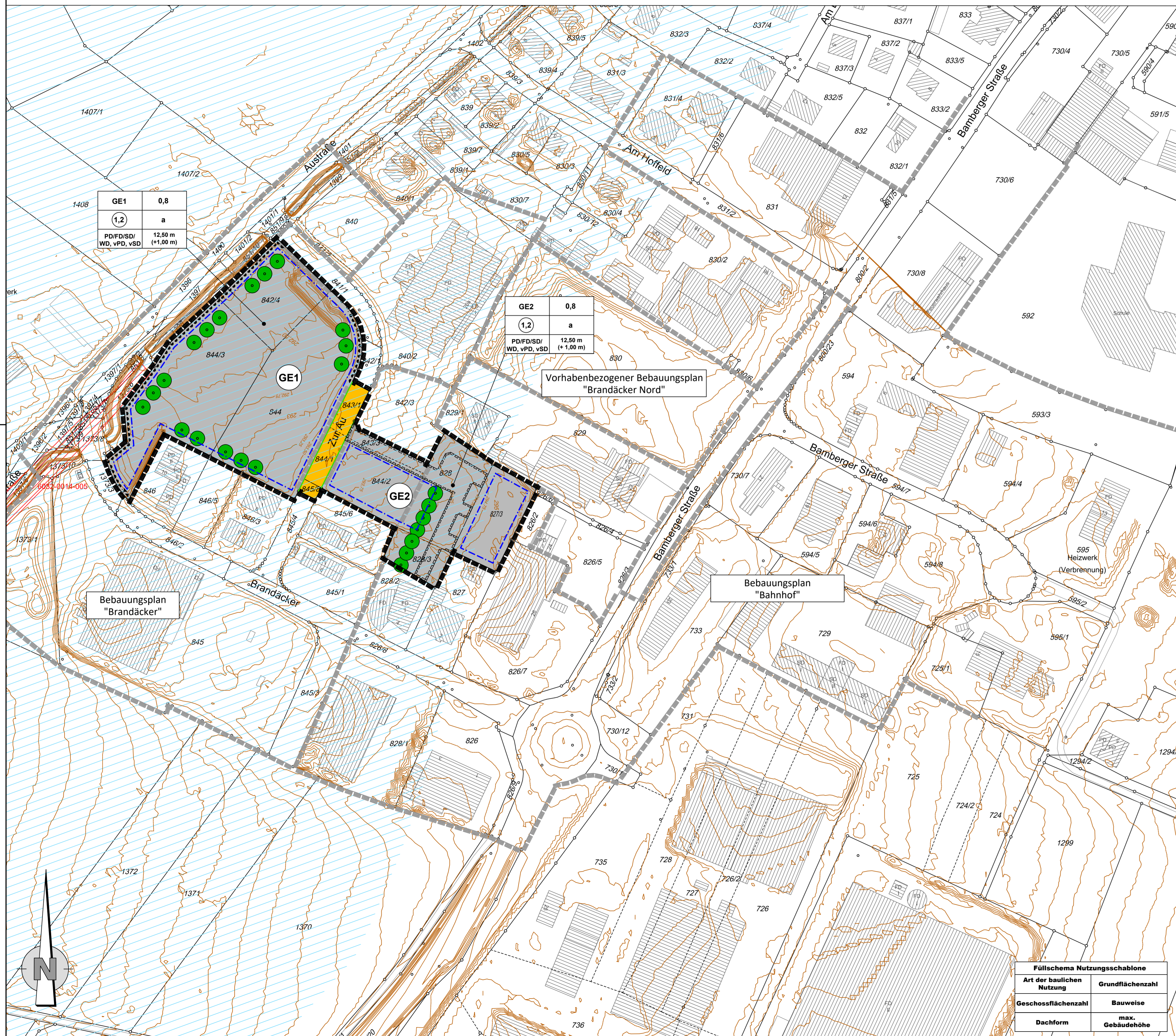




# Stadt Scheßlitz

## 1. Änderung Bebauungsplan "Brandäcker" mit 1. Änderung Bebauungsplan "Bahnhof"

Maßstab M 1 : 1.000



**I. PRÄAMBEL**

Der Stadtrat der Stadt Scheßlitz beschließt die von der Ingenieurlösungsgesellschaft Höhen & Partner (H & P) ausgearbeitete 1. Änderung Bebauungsplan (BBP) "Brandäcker" mit 1. Änderung Bebauungsplan "Bahnhof" in der Fassung vom 19.05.2020 als Satzung. Rechtsgrundlagen des BBPs sind

das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,

die **Bauordnungsverordnung (BauVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

die **Planzonenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie

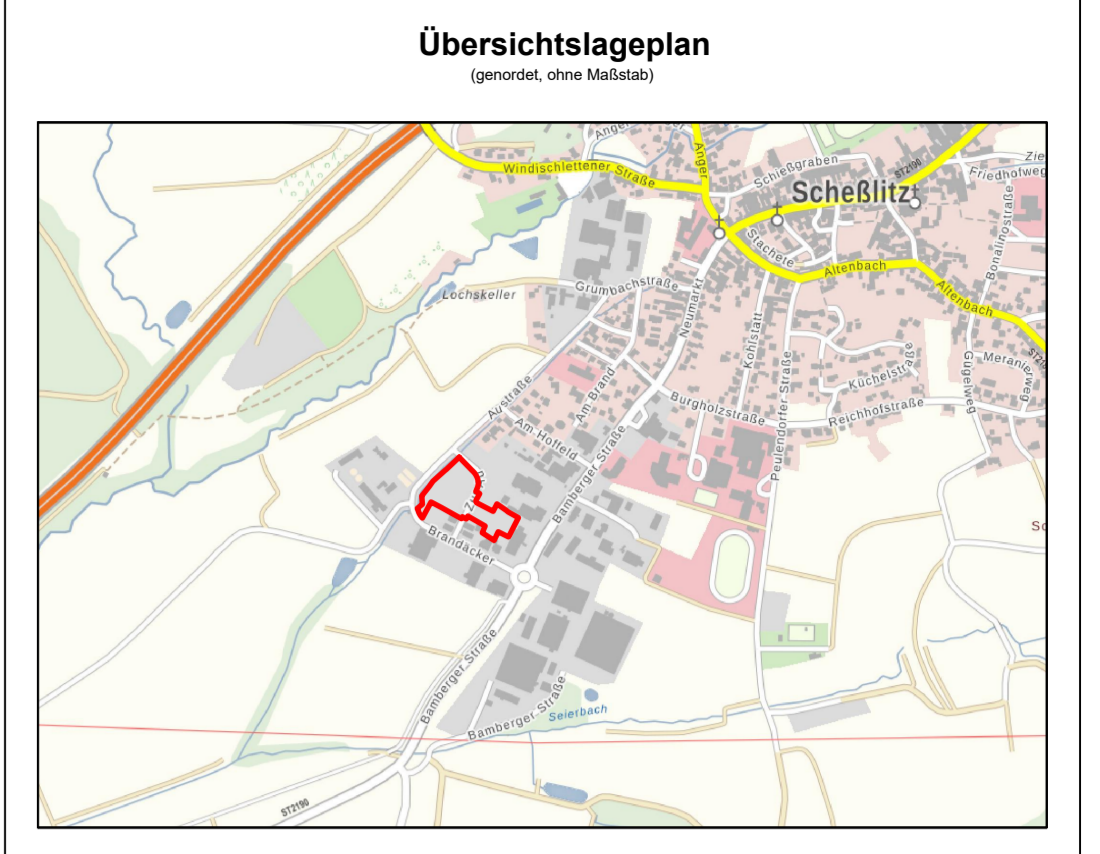
die **Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist.

- II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
    - GE Gewerbegebiete ("GE1" und "GE2"), § 8 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3 Nrn. 1 - 2 BauNV
  - 2. Maß der baulichen Nutzung**
    - 0,8 Maximal (max.) zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNV
    - 1,2 Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), § 20 Abs. 2 BauNV
  - 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
    - Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNV
    - a Abweichend Bauweise (a), Hauptgebäude mit Längen über 50,0 m sind zulässig, § 22 Abs. 2 BauNV
  - 4. Verkehrsflächen**
    - Öffentliche (öffentl.) Straßenverkehrsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
    - Straßenbegrenzungslinie (SBL), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
    - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Zaun-, Gartentüren, -tore o. ä., § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
  - 5. Sonstige Planzeichen**
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BBPs, § 9 Abs. 7 BauGB
    - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
    - 1.1 Art der baulichen Nutzung**  
Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet ("GE1" und "GE2") gemäß (gem.) § 8 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3 Nrn. 1 - 2 BauNV. Zulässig sind weiterhin Räume und Gebäude für freie Berufe. Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungstätten, Bordelle und bordellartige Nutzungen.
    - 1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
1.2.1 Festgesetzt wird eine max. zulässige GRZ gem. § 19 Abs. 1 BauNV von 0,8 sowie eine max. zulässige GFZ gem. § 20 Abs. 2 BauNV von 1,2.  
1.2.2 Die max. zulässige Höhe von Hauptgebäuden wird mit 12,50 m festgesetzt (unterer [unt.] Höhenbezugspunkt [HBP]; Oberkante [OK] Rohfußboden [RFB] Erdgeschoss [EG], oberer [ob.] HBP; OK First/Attika). Das vorgenannte Maß darf durch Dachaufbauten (z. B. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie, haustechnische Anlagen, Klimageräte, Antennen o. ä.) um max. 1,0 m überschritten werden.  
1.2.3 Für die zulässige Höhenlage der OK RFB EG gilt ein Maß von mind. 0,30 m bis max. 0,70 m über dem Höhenniveau der öffentl. Straßenverkehrsfläche. Für die max. zulässige Höhenlage der OK RFB EG gelten folgende Unt. HBP:  
a) Für Baugrundstücke, die nur an eine öffentl. Straßenverkehrsfläche grenzen: Höhe fertige Oberkante (FOK) der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Hauptgebäudeaußenwand.  
b) Für Baugrundstücke, die an zwei öffentl. Straßenverkehrsflächen grenzen (Eckgrundstücke): FOK der jeweiligen öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Hauptgebäudeaußenwand; der höchste sich ergebende Wert ist der unt. HBP.
  - 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
1.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 Abs. 3 BauNV durch Baugrenzen festgesetzt.  
1.3.2 Festgesetzt ist die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNV. Zulässig sind Gebäudelangm auch über 50,0 m.  
1.3.3 Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) einen Abstand von mind. 3,0 m (für Stellplätze, Carports) bzw. von 5,0 m (für Garagen) zur SBL einhalten.  
1.3.4 Die Errichtung von Nebenanlagen (z. B. Flächen, Einrichtungen und/oder bauliche Anlagen für die Müllabfuhr, Lager-, Abstellflächen, Fahrradstellplatzüberdachungen o. ä.) ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) einen Abstand von mind. 3,0 m zur SBL einhalten.
  - 1.4 Verkehrsflächen**  
1.4.1 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen werden öffentl. Straßenverkehrsflächen festgesetzt.  
1.4.2 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ist die Errichtung privater Grundstücks-, Stellplatz- und Garagenein-/ausfahrten sowie die Errichtung von Einfriedungsanlagen gehörenden Toren/Türen unzulässig.
  - 1.5 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**  
Für alle neuen Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine unterirdische Verlegungswiese festgesetzt.
  - 1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
1.6.1 Pro angefangener 500 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche (Gewerbebetriebsfläche) ist mindestens (mind.) ein standortgerechter, stadtklimaresistenter Laubbau zu pflanzen (Mindestpflanzqualität [MPQ]: Hochstamm [H], dreimal verpflanzt [3x], mit Draht-/In-B-J oder Tüchchen/Ballen [mb] je nach Art, Stammumfang [StU] 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand).  
1.6.2 Die ggf. auf Grundlage der städtischen Stellplatzsatzung notwendig werdende Anzahl neu zu pflanzender Bäume kann auf die sich aus der Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 1.6.1 ergebende Pflanzenanzahl angerechnet werden. Die dort vorgegebene MPQ gilt hier analog.
  - 1.7 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**  
1.7.1 Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen der Fl.-Nr. 843/3 und 844/2 (beide Gemarkung [Gmk.] Scheßlitz) werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Eigentümer der Grundstücke mit den Flur-Nummern [Fl.-Nm.] 827/3, 828, 828/2 und 828/3 (alle Gmk. Scheßlitz), zu Gunsten der Stadt Scheßlitz sowie zu Gunsten der Feuerwehr/Rettungsdienste zu belastende Flächen festgesetzt.

- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
  - 2.1 Abstandsflächen**  
Es gilt Art. 6 BayBO.
  - 2.2 Dachgestaltung**  
Zulässig sind Pult-, (PD), Flach-, (FD), Sattel-, (SD) und Walmdächer (WD), inkl. des versetzten Pult-, (VPD) und des versetzten Satteldaches (vSD).  
2.2.2 Flach-/Pultdächer von Garagen und Carports sind mind. mit einer extensiven, flächigen Dachbegrünung (z. B. als Anspritzbegrünung oder als Sedum- / Sprossensatz) zu versehen.  
2.2.3 Dachindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech (auch aus Titanzink oder verzinktem Metall) sind unzulässig, ebenso sind zinsfähigen Materialien. Ansonsten sind Dachdeckungen aus beschichtetem Metall unter folgenden Voraussetzungen zulässig: Werkmäßig aufgetragene, organische Beschichtungen nach DIN 55 634-8 mit hoher Schutzdauer (H) bei mäßiger Korrosionsbelastung (C3) oder Beschichtungen, die in Anlehnung an DIN EN ISO 12 944-5 bei Korrosivitätskategorie C3 über 15 Jahre Schutzdauer haben oder Beschichtungen mit vergleichbarem Korrosionsschutz.  
2.2.4 Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig. Davon ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende 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 sind Dachaufbauten (s. hierzu Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 1.2.2).
  - 2.3 Fassadengestaltung**  
2.3.1 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) sowie die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perlfarben sind unzulässig.  
2.3.2 Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig. Davon ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und Blendeffekte sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden.  
2.3.3 Vogelschlag im Bereich von Glasfassaden ist wahrweise durch die nachfolgend genannten Maßnahmen zu vermeiden/minimieren:  
a) Spiegelnde und verspiegelte Fassadenmaterialien sowie von Glasfassaden ausgehende Blendeffekte sind unzulässig.  
b) Verwendung von Produktlösungen (z. B. auf die Scheibe aufzubringende/zu integrierende UV-Licht absorbierende/reflektierende Aufdampfungen/Beschichtungen, selbstklebende Folien bzw. Applikationen mit Vogelsilhouetten/Birdsticker o. ä.) bzw. Verwendung von Scheiben mit Streifen-, Punkt-, Rasterstrukturen o. ä., die bei der Herstellung in die Scheibe geätzt, gefräst oder nachträglich als Folientur aufgebracht werden.  
c) Verwendung matterter, halbtransparenter oder (ab-)getönter Scheiben bzw. von Außenjalousien und/oder strukturierter Fassadenverkleidungen.
  - 2.4 Einfriedungen**  
Einfriedungen i. S. grenztändiger Mauern sind unzulässig. Zaunanlage müssen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m (unt. HBP; FOK Baugrundstück bzw. FOK öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze; ob. HBP: Unterkante Zaun) aufweisen. Zaunsockel sind nur an der vorderen Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von max. 0,20 m zulässig (unt. HBP; FOK öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze; ob. HBP: OK Zaunsockel). Zaunanlagen (inkl. Bodenabstand bzw. Zaunsockel) dürfen eine Gesamthöhe von max. 2,0 m (unt. HBP; FOK Baugrundstück bzw. FOK öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze; ob. HBP: OK Zaun) nicht überschreiten. Tore und Türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen.
  - 2.5 Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind zulässig, sofern es sich um Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNV handelt und sie folgenden Vorgaben entsprechen: Sie dürfen nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) auf Privatgrund angebracht sein. Isoliert zu Werbezwecken errichtete/aufgestellte Werbeanlagen (auch mobiler/beweglicher Art, wie z. B. Fahrzeuge, Anhänger o. ä.) sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 8,0 m zulässig (unt. HBP; FOK Baugrundstück; ob. HBP: OK Werbeanlage). Die Erhöhung der FOK Baugrundstück (z. B. durch die Steigerung der Fernwirksamkeit bzw. zur ergänzenden Aufhöhung der Werbeanlage ist unzulässig. Fassadengestaltung 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.
  - 2.6 Nicht überbaute Flächen**  
Ausschließlich die ständig genutzten Fahrgassen im Bereich privater Stellplätze, Grundstückszufahrten, Umfahrungen, Anlieferbereiche, Müllsammelstellen sowie Aufstell-/Lagerflächen für Lkws, Maschinen, Container o. ä. dürfen in gebundenen Bauweisen (z. B. Asphalt, Beton o. ä.) befestigt werden. Alle übrigen zu befestigenden Flächen (z. B. für Stellplätze, Fahrräder o. ä.) sind in versickerungs- bzw. in teilversickerungsfähigen Bauweisen auszuführen (z. B. mit Schotterrasen, Rasenpflaster, sicherfähigem Betonpflaster z. B. mit Porenbetonsteinen, Betonpflaster mit Split- oder Rasenfügen o. ä.), sofern der örtlich anstehende Untergrund hierfür geeignet und versickerungsfähig ist.
  - 2.7 Beleuchtung**  
Für Baugrundstücke im Bereich der privaten Baugrundstücke (jeweils inkl. dazugehöriger Gebäudeaußenfassaden, Frei-/Außenanlagen, Stellplätze usw.) und der öffentl. Straßenverkehrsflächen sind wie folgt auszuführen: Eine Aufhellung, Ausleuchtung und/oder Blendung benachbarter schutzwürdiger Nutzungen sind durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Errichtung von Blendeschutzwänden/-wänden, Anpflanzung von Sicht-/Blendschutzhecken, Ausrichtung der Leuchtmittel, Wahl der Lichtpunktgröße, Positionierung/Standortwahl o. ä.) zu vermeiden. Zulässig ist ausschließlich die Verwendung warm- oder kaltweiß leuchtender LED-Lampen mit Farbtemperaturen <= 4.000 Kelvin.
- 3. Grünordnerische Festsetzungen**  
Die Verwendung von Konifern zur Grundstückseingrünung ist unzulässig.
- IV. TEXTLICHE HINWEISE**
  - 1. Allgemeine Hinweise**  
Die Ausführungen der Planbegründung in Kapitel (Kap.) 10.2 ("Boden-, Baudenkmal, Ensemble-, landschaftsprägende Denkmäler"), in Kap. 10.3 ("Geologie/Baugrund"), in Kap. 10.4 ("Altlasten"), in Kap. 10.5 ("Geothermie") sowie in Kap. 10.6 ("Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser") sind zu beachten, ebenso die Ausführungen in Kap. 11.5.3 ("Niederschlagswasserbewirtschaftung"), in Kap. 11.6 ("Missionsschutz"), in Kap. 12.6 ("Untergrounde, Nebenanlagen"), in Kap. 12.10 ("Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen"), in Kap. 12.11 ("Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie"), in Kap. 12.12 ("Klimaschutz") sowie in Kap. 14 ("Gestalterische Ziele der Grünordnung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen").  
2. **Maß der baulichen Nutzung**  
Die Einhaltung der in Abschnitt III. Ziffern 1.2.2 - 1.2.3 gemachten Vorgaben ist im Rahmen der Bauvorsorge durch ein Geländeaufmaß und durch darauf basierende Geländeschritte mit Darstellung des Ugeländes, des künftig geplanten Geländes sowie der geplanten baulichen Anlagen (mit Angabe OK RFB EG und OK First/Attika künftiger Hauptgebäude) nachzuweisen.  
3. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind weder lagernäßig noch der Anzahl nach fixiert und ergeben sich ausschließlich gem. den Festsetzungen (s. Abschnitt III. Ziffern 1.6.1 und 1.6.2). Die diesbezüglich relevanten Hinweise in der Planbegründung (s. Kap. 11.6) sind zu beachten.  
4. **Sonstige Satzungen**  
Auf die städtische Entwässerungs- und Stellplatzsatzung wird hingewiesen. Die darin gemachten Vorgaben sind zu beachten. Im Rahmen der Bauvorsorge ist ein Stellplatznachweis zu führen.  
5. **Gesetze, Richtlinien, Verordnungen, DIN-Normen**  
Die in der Planzeichnung begründeten ggf. in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können im Rathaus der Stadt Scheßlitz (Bauamt, 1. Stock, Zimmer 15, Hauptstraße 34, 96110 Scheßlitz) zu jedermann nach Voranmeldung während der bekannten Dienst-/Öffnungszeiten 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.

- V. ZEICHNERISCHE HINWEISE**
- Vorhandene (vorh.) Hauptgebäude/Nebengebäude
  - Vorh. Grundstücksgrenzen mit Flurnummern
  - Höhenachtnichtlinien Ugelände
  - Anpflanzen von Bäumen (unverbindlicher Standortvorschlag, zu pflanzende Anzahl ergibt sich aus den Festsetzungen)
  - Grundstücksein- bzw. Ausfahrt (unverbindlicher Standortvorschlag)
  - VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
  - Biotop gemäß Biotopkartierung Bayern/Fischland mit Angabe der Biotop-ID
  - VII. KENNZEICHNUNGEN**
  - Wassersensible Bereiche; die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Kap. 10.6.2 der Planbegründung sind zu beachten



## Stadt Scheßlitz 1. Änderung Bebauungsplan "Brandäcker" mit 1. Änderung Bebauungsplan "Bahnhof"

Entwurfsvorläufer

**Höhen & Partner**  
INGENIEURKUNDTUNGEN  
BEBAUUNGSPLANUNG

Entwurf: 22.10.2019  
Entwurf: 18.02.2020  
Satzung: 19.05.2020

- Der Stadtrat der Stadt Scheßlitz hat in seiner Sitzung vom 22.10.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung 1. Änderung Bebauungsplan "Brandäcker" mit 1. Änderung Bebauungsplan "Bahnhof" nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.11.2019 ortsblich bekannt gemacht.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.11.2019 bis 20.12.2019 beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.10.2019 wurden mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.11.2019 bis 20.12.2019 öffentlich ausgestellt.
  - Zu dem erneuten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.03.2020 bis 14.04.2020 erneut beteiligt.
  - Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.02.2020 wurden mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.03.2020 bis 14.04.2020 erneut öffentlich ausgestellt.
  - Die Stadt Scheßlitz hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.05.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.05.2020 als Satzung beschlossen.
- Stadt Scheßlitz, den 20. MAI 2020
- (Siegel)
- Bürgermeister
7. Ausgefertigt: 26. MAI 2020
- Stadt Scheßlitz, den 26. MAI 2020
- (Siegel)
- Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 05.06.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Planbegründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Scheßlitz zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtmäßigkeit des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Stadt Scheßlitz, den 05. JUNI 2020
- (Siegel)
- Bürgermeister