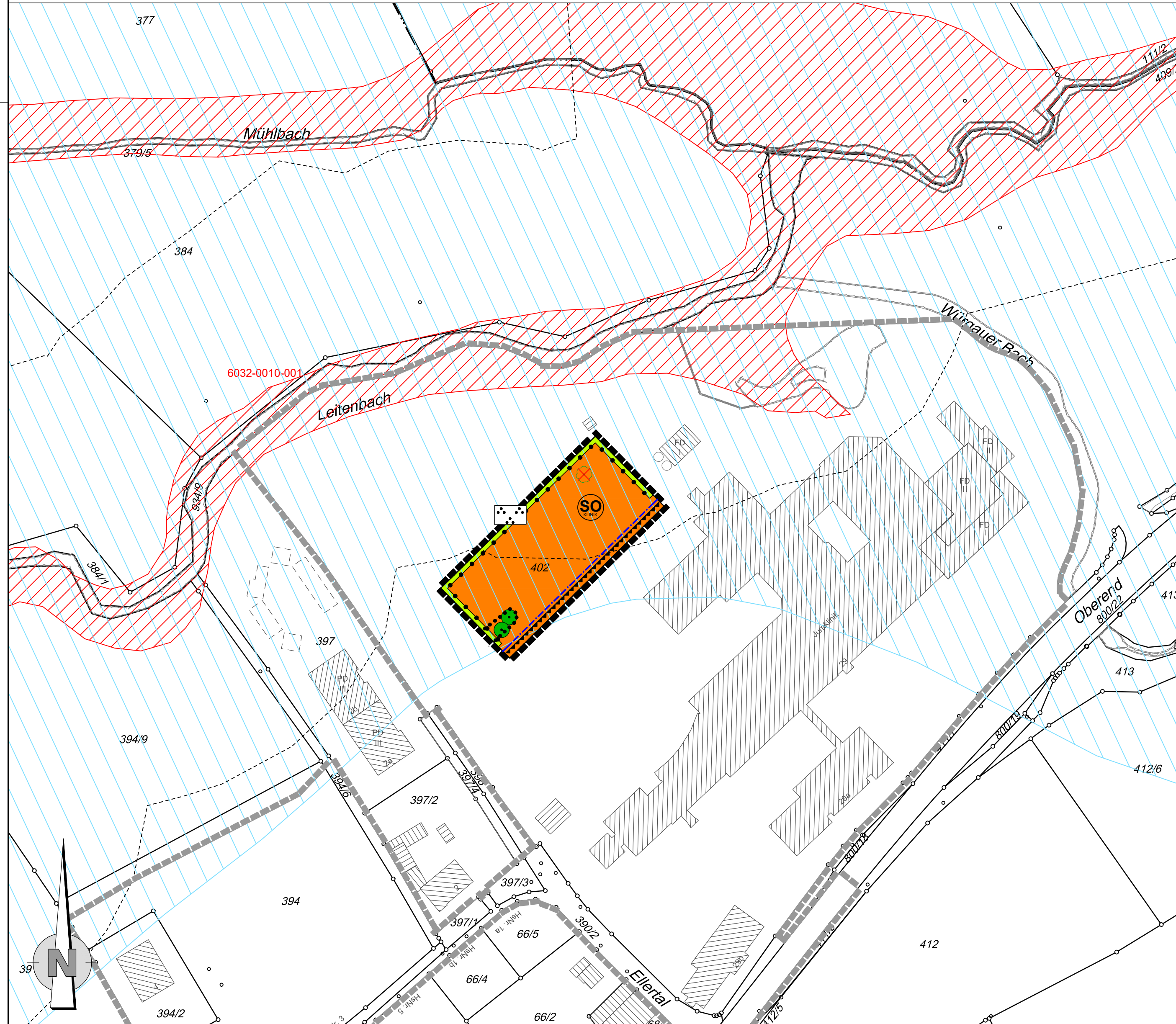




# Stadt Scheßlitz

## 2. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan "Oberend Nord - Ellertal"

Maßstab M 1 : 1.000



(Auszug aus der Digitalen Flurkarte, Stand 07/2020)

### I. PRÄAMBEL

Der Stadtrat der Stadt Scheßlitz beschließt die von der Ingenieuraktiengesellschaft Höhnen & Partner (H & P) ausgearbeitete 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBP/GOP) "Oberend Nord - Ellertal" in der Fassung vom 27.09.2022 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 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) 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 durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

### II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
  - Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Klinik", § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 1 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - Baugrenzen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO
- Grünflächen**
  - Öffentliche (öffentl.) Grünflächen mit der Zweckbestimmung (Zwb.) "Parkanlage Klinik", § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
  - Erhaltung freistehender Einzelbäume, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
  - Rodung freistehender Einzelbäume zulässig, sofern bautechnisch notwendig
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBP/GOP, § 9 Abs. 7 BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 1 Abs. 4 BauNVO
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - Für den Änderungsgeltungsbereich gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Fassung des BBP/GOP "Oberend Nord - Ellertal" (Satzungsbeschluss am 11.10.2016, rechtskräftig seit 10.02.2017) analog.
  - Die Errichtung von Stellplätzen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie die Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung einhalten.
- Örtliche Bauvorschriften**

Für den Änderungsgeltungsbereich gelten die örtlichen Bauvorschriften der rechtskräftigen Fassung des BBP/GOP "Oberend Nord - Ellertal" (Satzungsbeschluss am 11.10.2016, rechtskräftig seit 10.02.2017) analog.
- Grünordnerische Festsetzungen**
  - Für den Änderungsgeltungsbereich gelten die grünordnerischen Festsetzungen der rechtskräftigen Fassung des BBP/GOP "Oberend Nord - Ellertal" (Satzungsbeschluss am 11.10.2016, rechtskräftig seit 10.02.2017) analog.

### IV. TEXTLICHE HINWEISE

- Allgemeine Hinweise**

Die Ausführungen in der Planbegründung in den Kapiteln 7.2 ("Schutzgebiete"), 7.3 ("Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler"), 7.4 ("Geologie/Baugrund"), 7.5 ("Alllasten"), 7.6 ("Geothermie") und 7.7 ("Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser") sind zu beachten, ebenso die Ausführungen in den Kapiteln 8.4.3 ("Niederschlags-

wasserbeseitigung"), 8.6 ("Sonstige Planzeichen und Festsetzungen"), 10 ("Immissionsschutz") und 11 ("Artenschutzrechtliche Belange").

- Sonstige Satzungen**

Es gilt das gemeindliche Satzungsrecht (u. a. Entwässerungssatzung, Stellplatzsatzung).
- Pflanzungen an Grundstücksgrenzen**

Die Zulässigkeit von Pflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen regelt sich nach Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Auf die Informationen in der Broschüre des Bayerischen Justizministeriums mit dem Titel "Rund um die Gartengrenze" wird hingewiesen.
- Gesetze, Richtlinie, Verordnungen, DIN - Normen**

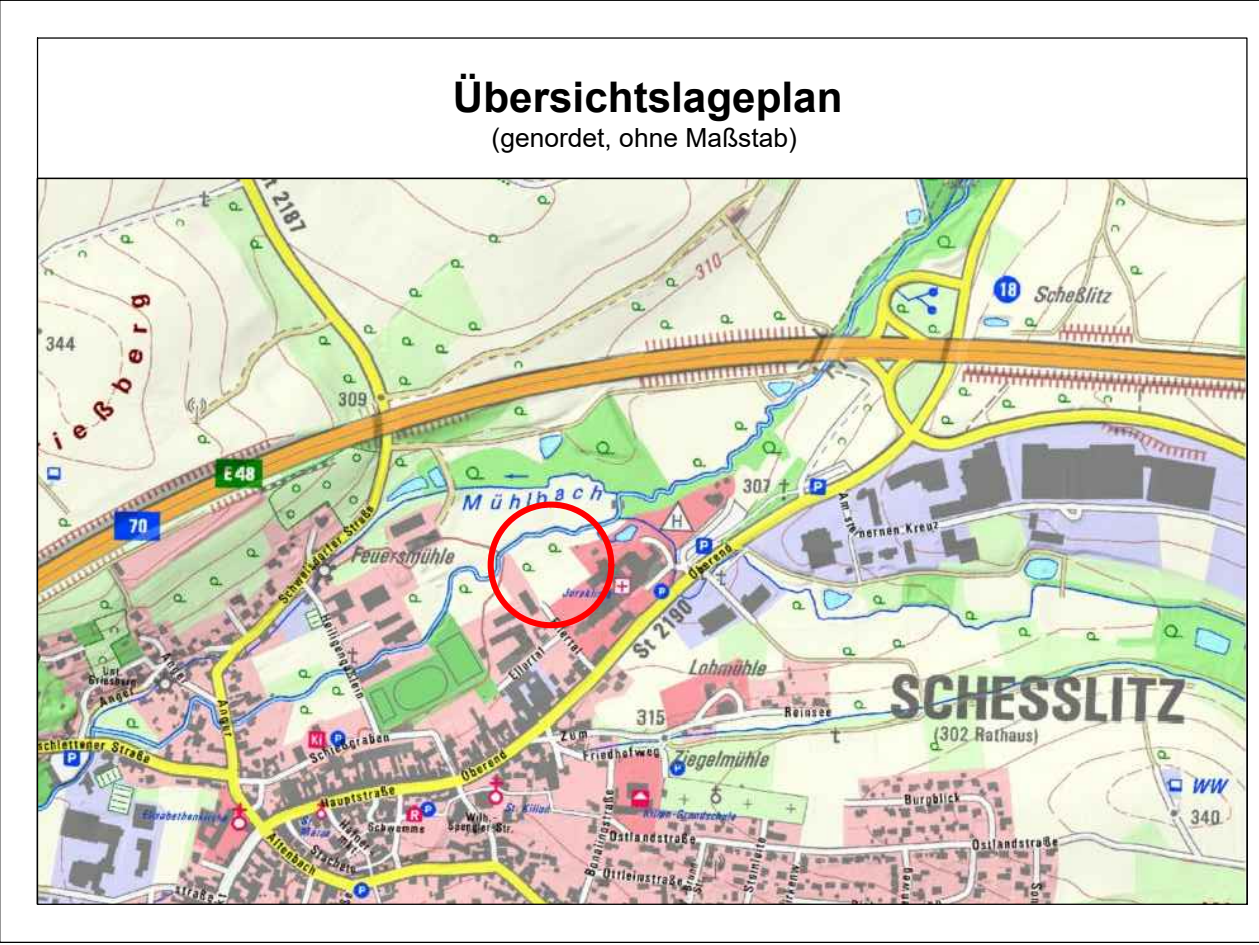
Die in der Planurkunde und in der Planbegründung ggf. in Bezug genommenen DIN - Vorschriften können im Rathaus der Stadt Scheßlitz (Bauamt, 1. Stock, Zimmer 15, Hauptstraße 34, 96110 Scheßlitz) während der allgemein bekannten Dienst-Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentl. Bibliotheken zur Einsicht frei zur Verfügung.

### V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Vorhandene Haupt-/Nebengebäude (gem. amtlicher digitaler Flurkarte (DFK))
- Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Flurnummern (gem. DFK)

### VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Geltungsbereiche benachbarter, rechtskräftiger Bebauungspläne
- Wassersensible Bereiche, mit zeitweise erhöhten Grundwasserständen ist zu rechnen
- Biotop gem. amtlicher Biotopkartierung Bayern/Flachland (mit Biotopnummer)
- Gewässerschutzstreifen (60 m von der Uferlinie)



## Stadt Scheßlitz 2. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan "Oberend Nord - Ellertal"

Entwurfsverfasser:

**Höhnen & Partner**  
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT  
BERATUNGSINGENIEURE

Vorentwurf: 22.03.2022  
Entwurf: 21.06.2022  
Satzung: 27.09.2022

- Der Stadtrat der Stadt Scheßlitz hat in der Sitzung vom 22.03.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Oberend Nord - Ellertal" nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.03.2022 hat in der Zeit vom 11.04.2022 bis 06.05.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.03.2022 hat in der Zeit vom 11.04.2022 bis 06.05.2022 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.2022 bis 26.08.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.06.2022 wurden mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.2022 bis 26.08.2022 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Scheßlitz hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.09.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.09.2022 als Satzung beschlossen.

Stadt Scheßlitz, den 28.09.2022

(Siegell)

1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Stadt Scheßlitz, den 07.10.2022

(Siegell)

1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 28.10.2022 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Scheßlitz zur 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.

Stadt Scheßlitz, den 28.10.2022

(Siegell)

1. Bürgermeister