



Stadt Senden Bebauungsplan "Am Stadtpark, 1. Änderung"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

DIE BAUERISCHES BAUORDNUNG (BauBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.09.2007 (GVBl. 2007, S. 588, BayRS 2132-1) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1999 (BGBl. I S. 3611) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1. WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Nicht ständige Handwerksbetriebe, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Schank- und Spielwirtschaften

1.1.1.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Schank- und Spielwirtschaften

1.1.1.3. Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.2. MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.2.1. Zulässig sind:

- Selbstständige Einzelhandelsbetriebe bis maximal 800 m² Verkaufsflächen sowie ergänzende selbstständige Einzelhandelsbetriebe bis maximal 150 m² Verkaufsfläche
- Geschäfte- und Büroparkgebäude
- Anlagen für gewerbliche und sportliche Zwecke
- Schank- und Spielwirtschaften

1.1.2.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe - Spielstätten
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.1.2.3. Die unter § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2. MAZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1. z.B. MAZ Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.2.1. Das oberste Geschoss ist als Staffelfgeschoss (S) auszubilden. Die Grundfläche des Staffelfgeschosses darf eine Fläche von max. 70% des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

1.2.2.2. z.B. MAZ maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.2.3. Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen für die Anlagen von Gärten und Stellplätzen mit ihren Zufahrten

- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
- um bis zu 50% innerhalb des Mischgebietes max. bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

(19 Abs. 4 Sätze 1 u. 2 BauNVO).

1.3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1. o offene Bauweise

1.3.2. a abgewinkelte Bauweise

1.3.2.1. Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1. Baugrenzen

1.5. FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.5.1. St Fläche für Stellplätze

1.5.1.1. Innerhalb der Fläche für Stellplätze ist pro 5 Stellplätze ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen

1.6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1. öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.6.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich

1.6.3. Öffentlicher Gehweg

1.6.4. Verkehrsgrün

1.7. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

1.7.1. Fläche für Versorgungsanlagen

1.7.2. Trafostation

1.7.3. Energieversorgung

1.8. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.8.1. Öffentliche Grünflächen

1.8.1.1. Die öffentlichen Grünflächen sind überwiegend als Vegetationsfläche anzulegen und zu erhalten. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen können Fußwege, Aufenthaltsplätze und Kinderspielflächen errichtet werden.

1.8.2. Spielplätze ohne Standortfestlegung

1.9. FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

1.9.1. Fläche zur Ableitung und Versickerung des anfallenden, gering verschmutzten Niederschlagswassers

1.10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.10.1. Begrenzung der Bodenversiegelung

Gangenaufbauten, private und öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengitterstein, Plaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.

1.11. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.11.1. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer sowie sonstige Ruheräume) in Wohngebäuden im Bereich der ersten Bauweise entlang der Lange Straße sind zu den verkehrseitigen Seiten hin zu orientieren.

1.11.2. Die Öffnungs- und Auslassöffnungen der Einzelhandelsbetriebe im Mischgebiet (MI) werden auf den Zeitraum von 6:00 Uhr morgens bis 22:00 Uhr abends beschränkt.

1.12. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1.12.1. Flächen für Pflanzgebiete 1 und 2

1.12.1.1. **Pfl. 1**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist mit Rasen sowie auf 50% der Fläche mit Stäuben der Artenliste 2 zu bepflanzen. Pflanzliste: 1 Strauch je 3 m² Pflanzgebietsfläche

1.12.1.2. **Pfl. 2**

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten.

1.12.2. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist auf den privaten Grundstücken ein standortgerechter Laubbau der Artenliste 1 zu pflanzen.

1.12.3. Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstanzstärke beträgt 10 cm.

1.12.4. Artenlisten

1.12.5.1. Artenliste 1 - Bäume

Pflanzgröße: Hochstamm oder Stammbruch, STU mind. 19/20 cm.

Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior "Wieshof's Gloria" - Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus calleryana - Birne
Quercus robur - Steiche

1.12.5.2. Artenliste 2 - Sträucher

Cornus sanguinea - Hartweigl
Corylus avellana - Hasel
Corylus europaea - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehdorn
Rosa canina - Hundrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wollige Schneeball

1.13. FLÄCHE FÜR AUSGLEICHMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

1.13.1. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

1.13.1.1. Die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Pflanzgebietes sind dicht mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 und 2 zu bepflanzen.

1.13.2. Externe Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft ist eine Gesamtfläche von 4,40 ha notwendig. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen keine ausreichenden Ausgleichsflächen zur Verfügung. Abzüglich der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anrechenbaren Ausgleichsflächen besteht ein verbleibender Kompensationsbedarf von 2,82 ha, der auf den externen Ausgleichsflächen, den nachfolgenden Maßnahmen zugeordnet wird.



1.14. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.14.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.14.2. Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

1.15. NUTZUNGSSCHABLONEN

WA	MAZ	MAZ	MAZ
WA	MAZ	MAZ	MAZ
MAZ	MAZ	MAZ	MAZ
MAZ	MAZ	MAZ	MAZ

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

2.1. BAUKÖRPER

Doppel- und Reihenhäuser sind bezüglich Außenmaße, Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und der äußeren Gestaltung aufeinander abgestimmt herzustellen.

2.2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge sind als Vegetationsfläche unter Verwendung von Stauden, Gräsern und Gehölzen gärtnerisch zu gestalten. Es sind überwiegend standortstimmliche Laubbäume zu verwenden.

Private Wege und Platzflächen sind versickerungsfähig herzustellen oder in die seitlich angrenzenden Freiflächen zu entwässern.

2.3. STELLPLÄTZE

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

2.4. ENFRIEDRUNGEN

Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,0 m betragen.

Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind ohne Sockel auszuführen.

2.5. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen an oder auf Dachflächen sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen bis max. 1,0 m² je Gebäude zulässig. Sie dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden.

Innerhalb des Mischgebietes (MI) dürfen Werbeanlagen pro Einzelanlage 10 m² und bezogen auf alle Anlagen eine Gesamtfläche von 20 m² pro Fassadenlänge nicht überschreiten.

An der Grundstücksanfahrt zum Mischgebiet ist eine Werbestele bis zu einer Höhe von 7,0 m zulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1. Hochspannungsfreileitung der RWE

300 kV Hochspannungsfreileitung der RWE (Dalmensingen - Meitingen, Bl. 4521)

Bedingungen von Gebäuden innerhalb des Schutzbereichs der Hochspannungsfreileitung sind entsprechend den Anforderungen der DIN 4102 "Brandverhalten von Bauteilen und Bauteilen", Teil 7 auszuführen. Glasdächer und Solaranlagen sind innerhalb des Schutzbereichs nicht zulässig.

Von den einzelnen, ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzbereich der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe sind der Antragskommission Bauunterlagen zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer zuzustellen. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Antragskommission.

Die Hochspannungsfreileitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben. Es ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten.



4. HINWEISE

4.1. z.B. 994

4.2. bestehende Flurstücksgrenzen

4.3. Vorschlag Fuß- und Radwegeverbindungen

4.4. bestehende Hauptwasserleitung

4.5. Bodendenkmäler

Bei allen Bodendenkmälern im Planungsbereich muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personeneigentümer (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Bodendenkmäler und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzerde, Metallgegenstände, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Landesamt für Denkmalpflege (Landesamt für Denkmalpflege, 8. 86672 Thierhaupten, Tel.: 0827181570, Fax: 0827181575) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Fundplatzes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundenen Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandels besteht.

Stadt Senden

Bebauungsplan "Am Stadtpark, 1. Änderung"

ENTWURF

Maßstab 1: 1000
Stand: 09.01.2019

Planfertiger:
Büro für Stadtplanung,
Zirk & Häubler GmbH

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat von Senden hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Stadtpark, 1. Änderung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom beauftragt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Senden hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Stadt Senden, den
- Bürgermeister
- Ausgefertigt
- Stadt Senden, den
- Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Stadt Senden, den
- Bürgermeister