GE	
GRZ=0,8	TH 6m
SD/FD/PD	<30°

SO	GF<2.000 m²
GRZ=0,8	FH 10m
PD 3°-15°	SD 10°-20°

Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Gewerbegebiet

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig mit Ausnahme eines Betriebes für die Sortimente Drogerie- und Parfümeriewaren oder Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe und Eisenwaren. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig.

GE

1.1.2. Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel"

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m² sowie ein Cafe mit Backshop auf einer Fläche von maximal 150 m² und einem separaten Eingang. In den Flächenangaben ist die Fläche für den Windfang bereits anteilig enthalten. Die Warengruppen müssen denen eines typischen Lebensmittelmarktes entsprechen.

SO GEH

1.1.3. Geschossfläche

Für das Sondergebiet wird eine maximal zulässige Geschossfläche von 2.000 m² (GF < 2.000 m²) festgesetzt.

GF < 2.000 m²

1.1.4. Grundflächenzahl

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ=0,8) festgesetzt. Im Sondergebiet darf die Grundflächenzahl durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

GRZ=0,8

1.1.5. Höhe baulicher Anlagen

Es wird für das Gewerbegebiet eine maximal zulässige Traufhöhe von sechs Metern festgesetzt (TH 6m). Für das Sondergebiet wird eine Firsthöhe von zehn Metern als Höchstgrenze festgesetzt (FH 10m). Gemessen jeweils von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Fassade (Traufhöhe) bzw. bis Oberkante Dachhaut des Firstes (Firsthöhe).

TH 6m
FH 10m

1.1.6. Höhenlage von Gebäuden

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe des geplanten Marktes darf maximal 1,50 Meter höher liegen als die Straßenhöhe im Bereich der Hauptzufahrt (Bauhofstraße bzw. Nürnberger Straße). Dies ist im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

1.2. überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen

1.2.1. Baugrenze

Bei allen zu errichtenden Gebäuden sind gemäß Art. 6 Abs. 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Abstandsflächen von 0,4 H, mindestens jedoch drei Meter einzuhalten.

1.3. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Geh- und Radweg

G+R

Ein-/Ausfahrt

Sichtdreiecke

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen und ähnliche, mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 80 cm über Fahrbahnebene erheben.

1.4. Fläche für Versorgungsanlagen

geplante Transformatorenstation

1.5. Hauptversorgungsleitungen

Hochdruck-Gasleitung der Main-Donau Netzgesellschaft

1.6. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Das Gebiet ist zur freien Landschaft hin mit Grünflächen abzugrenzen und zu durchgrünen. Gemäß den Planeintragungen ist ein Grüngürtel anzulegen und entsprechend den Planeintragungen mit Hecken zu bepflanzen. Die Pflanzen sind zu pflegen und bei Verlust oder Beschädigung zu ersetzen. Flächen, die nicht für Gebäude, Zugänge und Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten. Bei allen Pflanzgeboten ist die Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan zu verwenden. Die gesetzlichen Pflanzabstände sind einzuhalten.

1.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Heckenbestand entlang der Staatsstraße

Pflanzgebot für Sträucher

Pflanzgebot für Bäume

Zu pflanzen ist je 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mit mindestens 16 cm Stammumfang und ein Strauch mit einer Größe zwischen 80 und 120 cm, der zweimal verpflanzt wurde. Die Bepflanzung, die im Plan dargestellt ist, wird angerechnet. Bei allen Pflanzungen ist die Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan anzuwenden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

A/E

Im Zuge der Anlage der Abbiegespur wird es erforderlich, die bestehenden Hecken entlang der Staatsstraße auf einer Länge von etwa 160 Metern zu entfernen. Als Ausgleich sind an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von etwa 150 Metern neue Hecken zu pflanzen. Dabei sind die bestehenden Hecken entlang der Staatsstraße auf den Stock zu setzen und am neuen Standort wieder einzupflanzen. Die Heckenpflanzung muss mindestens dreireihig erfolgen.
Der Grünstreifen entlang der Ostgrenze ist in einer Breite von mindestens drei Metern auszuführen, bestehende Gehölzstrukturen sind soweit möglich zu erhalten. Für Baumpflanzungen ist ein offener Wurzelteller von mindestens 6 m² sowie mindestens 12 m³ durchwurzelbare Fläche pro Baum vorzusehen. Auf den Grünflächen werden Strukturen für die Zauneidechse, wie Lesesteinhaufen, kleinere Gebüsche, vegetationsarme Kies- und Sandflächen oder Totholzstapel, geschaffen. In Teilbereichen erfolgt keine Rasenansaat, sondern eine Ansaat mit autochthonem Wiesensaatgut, damit sich blütenreiche Lebensräume entwickeln können. Für diese Flächen ist eine einmalige Mahd im Jahr durchzuführen, frühester Mahdtermin ist der 1. Juli. Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zulässig.
Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Baubeginnsanzeige fachgerecht auszuführen. Die Fertigstellung der Maßnahme ist dem Landratsamt mittels Fotodokumentation anzuzeigen.

1.8. Sonstige Planzeichen

1.8.1. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

20-Meter-Bauverbotszone der Staatsstraßen

Mit baulichen Anlagen, ausgenommen die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen, ist ein Abstand von mindestens 20 Metern von den Fahrbahnrändern der St 2421 einzuhalten.

1.8.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer

Im Gewerbegebiet sind Satteldächer, Pultdächer oder Flachdächer zulässig. Die Dachneigung darf maximal 30° betragen.
Im Sondergebiet sind Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 3° und 15° sowie Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 10° und 20° zugelassen.
Dacheindeckungen sind mit roten, braunen oder schwarzen (anthrazitfarbenen) Ziegeln bzw. rot oder rotbraun eloxierten Titanzink- oder Trapezblechen oder als Foliendach in grauen Farbtönen auszuführen. Für Eingangsüberdachungen sind Glasdächer möglich. Solar- oder Photovoltaik-Module sind grundsatzlich zulässig. Dachbegrünung ist zulässig und erwünscht.

SD/FD/PD
<30°

PD 3°-15°
SD 10°-20°

2.2. Fassaden

Fassaden sind als Putzfassaden oder Sichtbetonoberflächen auszuführen, Holzverkleidungen bzw. Verkleidungen in Holzoptik oder Natursteinverkleidungen sind zulässig, sofern sie zwei Drittel der Gesamtfläche nicht überschreiten. Gebäudefassaden sollten durch Material- und Farbwechsel gegliedert werden. Reflektierende oder grelle Farben oder Materialien sind zu vermeiden. Fassadenbegrünung ist zulässig und erwünscht.

2.3. Werbeanlagen/Beleuchtung

Bei der Beleuchtung von Gebäuden sind insektenfreundliche Kaltstrahler zu verwenden. Lichtschächte sind so auszuführen, dass keine Tierfallen entstehen.
Werbende und sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone der Staatsstraße unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit von Kraftfahrern nicht gestört wird. Ausnahmen sind im Einzelfall über Baugenehmigungsverfahren zu beantragen.

2.4. Einfriedungen

Falls Einfriedungen vorgenommen werden, sind diese möglichst offen zu gestalten (z.B. Stahlgitterzaun). Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen auf der Innenseite der zur Bepflanzung vorgesehenen Flächen zu errichten, sie dürfen die Pflanzflächen nicht umschließen. Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken sind auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Sockel sind nicht zulässig. Die Einfriedung muss im Mittel einen Abstand von 15 cm vom Boden aufweisen. Einfriedungen zur Staatsstraße sind nur im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt zulässig. Einfriedungen im Bereich des Sondergebiets sind nicht zulässig.

2.5. Entwässerung

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, muss die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Oberflächen- und Niederschlagswasser wird nach wasserrechtlicher Genehmigung über geeignete Rückhaltemaßnahmen gesammelt, gedrosselt und mittels Verrohrung oder im offenen Entwässerungsgraben nach Möglichkeit dem nächstgelegenen Vorfluter oder einem Niederschlagswasserkanal zugeleitet. Abwasser wird über das bestehende städtische Kanalsystem östlich und südlich des Flurstücks abgeleitet.

3. Weitere Planeintragungen

Nutzungsschablonen:

Art der baulichen Nutzung	GE		
Grundflächenzahl	GRZ=0,8	TH 6m	Firsthöhe
Dachform	SD/FD/PD	<30°	Dachneigung

Art der baulichen Nutzung	SO	GF<2.000 m²	Geschossfläche
Grundflächenzahl	GRZ=0,8	FH 10m	Firsthöhe
Dachform und -neigung	PD 3°-15°	SD 10°-20°	Dachform und -neigung

Flurstücksnummern 467

vorhandene Grundstücksgrenzen

40-Meter-Baubeschränkungszone der Staatsstraße

4. Hinweise

4.1. Bauanträge

4.1.1. Bauantragsunterlagen

In den einzureichenden Bauvorlagen ist in einem Lageplan die vorgesehene Bepflanzung darzustellen und zu benennen.

4.1.2. Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung ist im Bauantrag durch einen Gebäude- und Geländeschnitt mit Angaben der Höhen in bezug auf die Straßenbegrenzungslinie in der Achse der Grundstückszufahrt oder über NN darzustellen.

4.2. Bauliche Anlagen im Grundwasserbereich

Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht solcher Bauvorhaben gemäß § 34 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) wird hingewiesen.

4.3. Benachrichtigungen

Spätestens sechs Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen sind die Deutsche Telekom und die Bayernwerk Netz GmbH zu benachrichtigen.

4.4. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.
Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.
Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

4.5. Immissionsschutz

Für bestehende Betriebe gelten die bisherigen Genehmigung nach Baugesetzbuch oder Bundes-Immissionsschutzgesetz uneingeschränkt weiter. Bei Neubauten, Umnutzungen oder Änderungen im Produktionsablauf, welche nach Baugesetzbuch oder Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungspflichtig sind, gelten für die von Industriegebiet in Gewerbegebiet umgewidmetern Flächen die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB tagsüber und 55 bis 50 dB nachts.

5. Verfahrensvermerke

5.1. Änderungsbeschluss

Der Stadtrat beschloss in der Sitzung vom 21. November 2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Süd". Der Änderungsbeschluss wurde am 25. November 2016 ortsüblich bekannt gemacht.

5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Süd" in der Fassung vom 5. Juli 2017 fand in der Zeit vom 9. Oktober bis 8. November 2017 statt.

5.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Süd" in der Fassung vom 5. Juli 2017 fand in der Zeit vom 16. Oktober bis 15. November 2017 statt.

5.4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Süd" in der Fassung vom 22. Mai 2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17. September bis 16. Oktober 2018 öffentlich ausgelegt.

5.5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden an der öffentlichen Auslegung

Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Süd" in der Fassung vom 22. Mai 2018 wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17. September bis 16. Oktober 2018 beteiligt.

5.6. Wiederholung der öffentlichen Auslegung

Der überarbeitete Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Süd" in der Fassung vom 8. April 2019 wurde mit der Begründung nach Planänderungen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 2. Mai bis 3. Juni 2019 erneut öffentlich ausgelegt.

5.7. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden an der Wiederholung der öffentlichen Auslegung

Zu dem überarbeiteten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Süd" in der Fassung vom 8. April 2019 wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2. Mai bis 3. Juni 2019 beteiligt.

5.8. Satzungsbeschluss

Die Stadt Scheinfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Süd" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Scheinfeld, den .....

.....
Stadt Scheinfeld
Claus Seifert
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

5.9. Ausgefertigt

Scheinfeld, den .....

.....
Stadt Scheinfeld
Claus Seifert
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

5.10. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Süd" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Scheinfeld zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplanes 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.

Scheinfeld, den .....

.....
Stadt Scheinfeld
Claus Seifert
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	**1.37.04**

2. Änderung des Bebauungsplanes "Süd"
Stadt Scheinfeld

Planungsstand:	24. Juni 2019 — *ENDFASSUNG*
Maßstab:	1:1.000
Entwurfsverfasser:	ivs gmbh ingenieurbüro für bauwesen beratende ingenieure Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de - http:\\www.ivs-kronach.de
bearb. / gez.:	kö / kö
Ort, Datum:	Kronach, im Juni 2019 — Dipl. Geogr. Norbert Köhler

F:\IVS_1\Projekte\1700\0\0250\1370\4\1370.4.1.pln, 07.09.07.19