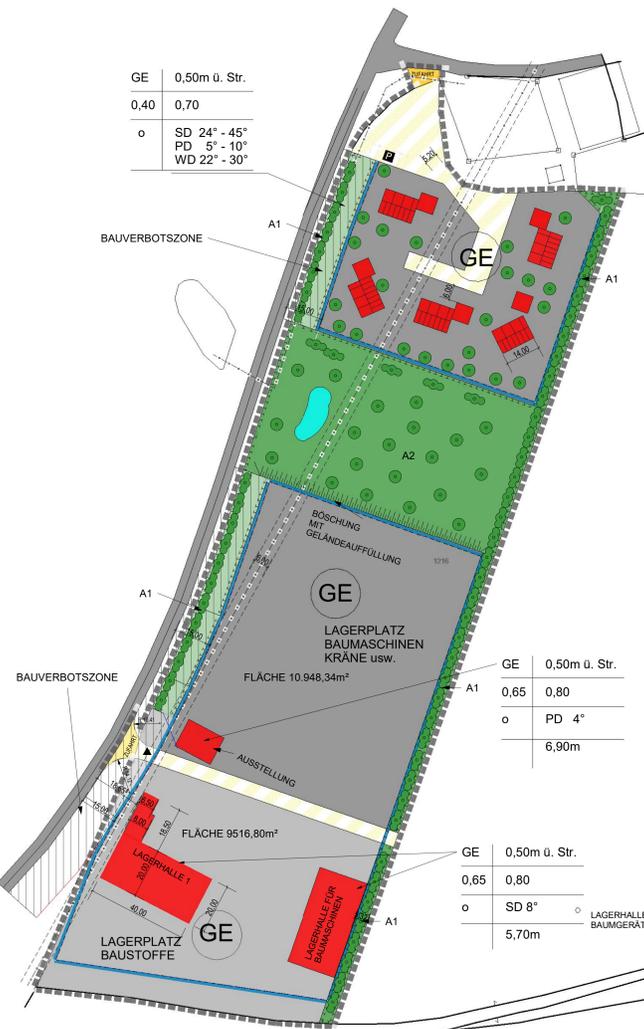


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Gewerbegebiet "Götzenöd" -Bauunternehmung mit Musterhaussiedlung", M1:1000

BEBAUUNGSPLAN



VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



LEGENDE

als Bestandteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND DIE IN DER JEWELIS ZUM ZEITPUNKT DES SATZUNGS BESCHLUSSES GELTENDEN FASSUNGEN.

das Baugesetzbuch (BauGB)
die Planzeichenverordnung (PlanzV)
das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
die Bayerische Bauordnung (BayBO)
das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
das Baugesetzbuch (BauGB)

NUTZUNGSCHABLONE MIT DARSTELLUNG DER VERBINDLICHEN FESTSETZUNGEN

- a) Art der baulichen Nutzung
- b) Grundflächenzahl
- c) Bauweise
- d) Fußbodenhöhe
- e) Geschossflächenzahl
- f) Dachform
- g) Höhe Traufe

a)	d)
b)	e)
c)	f)
	g)

A. Planzeichen als Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung
 - GE Gewerbegebiete, Bauunternehmung (§ 8 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
 - GRZ 0,7 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - GRZ 0,65 Grundflächenzahl
 - o Offene Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - 0,50m ü. Straßenebene Höhe Fertigfußboden
 - 5,00m max. Traufhöhe
- 2.6 Höhe baulicher Anlagen
 - 0,50 m ü. Straße als Höchstmaß Firsthöhe
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - GE Gewerbliche Bauflächen
 - Baugrenze
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
 - Sonstige oberirdische und örtliche Hauptverkehrsstraßen öffentlich
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Private Verkehrsfläche
 - Pflasterfläche privat
 - Grünfläche
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
 - Bauverbotszone, 15 Meter zur Kreisstraße
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Wasserflächen
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - Anpflanzung:
 - Bäume
 - Sträucher
 - Sonstige Bepflanzungen
 - Erhaltung:
 - Bäume
 - Sträucher
 - Sonstige Bepflanzungen

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Genze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Maßnahme 1: Umwandlung von Ackerland in Magerrasen durch Aussaat von autochthonen Gras- und Kräutermischungen (Reiger-Hofmann Nr. 8 Schmetterlings- und Wildblumenwiese Hochstems Sgfm in Breitflächenaussaat. Es wird sich eine Krautschicht aus einheimischen Gräsern und Kräutern herausbilden. Pflege und Erhalt durch 1-2 malige Mahd pro Jahr, nicht vor dem 01. Juli. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
- Maßnahme 2: Herstellung einer Obstbaumreihe zur Weiterentwicklung einer mehrreihigen Obstbaumreihe als typisches Örtchenbild. Pflanzung von 9 hochstämmigen Obstbäumen im Abstand von min. 10m. Pflanzziele (Weiß) Obstbäume (hochstämmig) auf Streuobstwiesen und Streuobstzeilen der Ausgleichsflächen in geeigneten Lokationen.
 - Apfel: Baumanns Renette, Bohnapfel, Danziger Kantapfel, Erbschäpfer, Gewürzäpfel, Hausapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Lohrer Rambur, Mauzenapfel, Roter Triemer Weirapfel, Rote Sternrenette, Schafsnase, Winterglockenapfel, Winterambur, ...
 - Birne: Oberösterreichischer Wein, Schweizer Wasserbirne, Doppelte Philippsbirne, Katzenkopf, Geländebirne, Palmschirne, Spierling (Sorbus domestica), Walnuss (Sämlinge)
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschlössender Flächen an die Verkehrsflächen
- z.B. Einfahrt
- z.B. Einfahrtbereich
- Oberflächensekanal
- Flurnummer

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - (§ 1 Allgemeine Vorschriften für Baulichen und Baugelände)
 - Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.
 - (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.
 - (2) Zulässig sind:
 1. Gewerbebetriebe Bauunternehmen, Lagerhäuser, Lagerplätze, Musterhäuser.
 - Nicht zulässig sind:
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
 3. Tankstellen.
 4. Anlagen für sportliche Zwecke
 - (3) Ausnahmen können zugelassen werden.
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 3. Vergnügungstätten.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - (§ 16 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung)
 - Das Planungsgebiet sind folgende Nutzungsschablonen festgelegt:
 - Grundflächenzahl GRZ 0,8
 - Geschossflächenzahl GRZ 2,4
 - Wandhöhe Lagerhalle max. 5,70 m
 - Wandhöhe Ausstellungsgebäude max. 6,90m
 - Wandhöhe Ausstellungsgebäude max. 3,50m
- 1.3 Bauweise
 - Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
 - (2) In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichen Grenzabstand errichtet.)
 - Eine Bebauung ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig
- 1.4 Stellung der Gebäude Musterhaussiedlung
 - Die Richtung der Außenseite der baulichen Anlagen und die Firsthöhe sind frei wählbar dies gilt auch für Nebenanlagen wie Garagen und Carports.
- 1.5 Höhe der baulichen Anlage und deren Bezugspunkte
 - Gemäß § 16 und § 18 BauNVO wird die Gebäudehöhe durch eine maximal zulässige Wand- und Firsthöhe festgesetzt.
 - Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens des neu zu errichtendem Gebäude darf nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen fertigen Erschließungsanlage liegen.
- 1.5 Außer Gestaltung der baulichen Anlagen
 - a. Außenputz
 - Die Außenwände baulicher Anlagen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Bauwerks mit einem Außenputz zu versehen.
 - Zulässig sind auch:
 - Holzverschalungen
 - Metallfassaden Matte Beschichtung (Sandwichelemente)
 - Nicht zulässig sind:
 - Glänzende Metallfassaden
 - b. Dachform Lagerhallengebäude und Ausstellungsgebäude
 - Als Dachform sind zulässig:
 - Satteldächer 5° bis 24° Dachneigung
 - Pultdächer 5° bis 10° Dachneigung
 - c. Dachform Musterhaussiedlung
 - Als Dachform sind zulässig:
 - Satteldächer 24° bis 45° Dachneigung
 - Pultdächer 5° bis 10° Dachneigung
 - Flachdächer begrünt oder befestigt
 - d. Dacheindeckung Büro und Wirtschaftsgebäude
 - Als Dacheindeckung sind zulässig:
 - Beton oder Ziegeldachsteine naturrot oder anthrazit
 - Trapezblech rot oder grau
 - Stehfalzdach Titanzink
 - Dachbegrünung oder Bekiesung
- 1.6 Grundstücke
 - a. Abgrabungen/Auffüllungen:
 - Baulich bedingte Geländeanpassungen sind vorrangig durch bepflanzen Böschungen, Böschungswahlkreis nicht steiler als 1:2 (h/b) herzustellen.
- 1.7 Ausnahmen und Befreiungen vom Bebauungsplan
 - von den baurechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans können Ausnahmen und Befreiungen nach Maßgabe der Bayerischen Bauordnung erteilt werden.
 - Von den planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans können Ausnahmen und Befreiungen nach Maßgabe des § 31 des Baugesetzbuches (BauGB i. d. F. d. Bek. v. 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Ensdorf hat in der öffentlichen Sitzung vom die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Gewerbegebiet "Götzenöd" - Bauunternehmung und Musterhaussiedlung" beschlossen.
2. Der Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Gewerbegebiet Götzenöd Singen-Bau einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am genehmigt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.
3. Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Amtsblatt Nr. vom örtlich bekannt gemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 1 und die ausliegenden Unterlagen wurden zusätzlich im Internet zugänglich gemacht.
4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
5. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
6. Der Gemeinderat Ensdorf hat am in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom einschließlich Begründung und Umweltbericht genehmigt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung beschlossen.
7. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
8. Die öffentliche Auslegung wurde am im Amtsblatt Nr. örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom öffentlich ausgestellt. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 ausliegenden Unterlagen wurden zusätzlich im Internet unter <https://www.gemeinde-ensdorf.de> zugänglich gemacht.
9. Die Gemeinde Ensdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
10. Ausgefertigt:
 - Ensdorf:
 - (Siegel)
 - Hans Rahm (1. Bürgermeister)
11. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Gewerbegebiet Götzenöd "Götzenöd Bauunternehmung" wurde am im Amtsblatt Nr. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 - 10 BauGB durchgeführt wurde.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / HINWEISE

VORENTWURF

AUFSTELLUNG EINES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS GWERBEGEBIET "GÖTZENÖD" Bauunternehmung und Musterhaussiedlung

Gemarkung Wolfsbach; Fl.Nr.1216; Landkreis Amberg-Weizbach; Reg.Bez. Oberpfalz

Gemeinde **Gemeinde Ensdorf**
Hauptstraße 4
92266 Ensdorf

Fertigung	am	gez. von	Grundlage
Vorentwurf	15.07.2022	HT	

Legende/Bebauungsplan/Vorhaben und Erschließungsplan / Grünordnungsplan

Planerfasser Holleck Plan + Bau GmbH	Datum 15.07.2022	Projektnummer BPlanVBZ-SI-G6
Kirchweg 1 09624/2635	Gezeichnet Geprüft	Verfasser Prüfer
info@hpcplanbau.de	Masstab 1 : 1000	Plannummer BPlan-SI-G0-01