



## Gemeinde Ensdorf

### Öffentliche Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

#### **Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Götzenöd“ und gleichzeitige Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans;**

**Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Götzenöd“ und gleichzeitige Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat Ensdorf hat in seiner Sitzung vom 30.03.2023 auf der Grundlage des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Götzenöd“ und gleichzeitige Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans, jeweils in der Fassung vom 30.03.2023,

1. die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
2. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

beschlossen.

Derzeit rechtskräftiger Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Zeichenerklärung:

GE	Gewerbliche Bauflächen	Wasserflächen/Teich
	Grünfläche/Bepflanzung	Landwirtschaftliche Flächen

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet "Götzenöd" - Bauunternehmung mit Musterhaussiedlung", M1:1000

LEGENDE

als Bestandteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan  
 RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND DIE IN DER JEWEILS 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 Bauordnungsverordnung ( BauNVO )  
 das Bundesimmissionsschutzgesetz ( BImSchG )  
 das Baugesetzbuch ( BauGB )

NUTZUNGSSCHABLONE MIT DARSTELLUNG DER VERBINDLICHEN FESTSETZUNGEN

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

Größe des Planungsgebietes  
 Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt: 39.112m<sup>2</sup>  
 davon  
 Fläche für Gewerbe südlich für Gebäude 10.948 m<sup>2</sup>  
 Fläche für Gewerbe südlich 0.517 m<sup>2</sup>  
 Fläche für Gewerbe Musterhaussiedlung nördlich 0.009 m<sup>2</sup>  
 Private Verkehrsfläche nördlich 2.029 m<sup>2</sup>  
 Private Verkehrsfläche südlich 863 m<sup>2</sup>  
 Interne Ausgleichsfläche 9.950 m<sup>2</sup>

A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung  
 010 Gewerbegebiet, Bauunternehmung (§ 9 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung  
 0,25/1,7 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
 0,25/2,4 Grundflächenzahl  
 0 Offene Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
 0,50m ü. Straßenniveau Höhe Festgelegter Boden  
 5,00m max. Traufhöhe
- 2.6 Höhe baulicher Anlagen  
 0,50m ü. Straufe als Höchstmaß; Freihöhe
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
 Gewerbliche Bauflächen  
 Begegrünte  
 Hauptverkehrs- und Hauptabwasserleitungen  
 Sonstige öffentliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen öffentlich  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Private Verkehrsfläche  
 Privatfläche privat  
 Grünfläche  
 Untergrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gewinne und Gemeinschaftsanlagen  
 Abgrenzung architektonischer Nutzung, z.B. von Begegrünten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Begegrünten  
 Bauverbotszone, 15 Meter zur Kreisstraße

6. Wasserflächen und Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (Ablaufkanäle zur Ableitung von Regenwasser)  
 Wasserflächen
7. Grünordnung  
 Pflanzgebiet  
 an StraÙe mind. 3.00m (Hochstamm) je 400m<sup>2</sup> Musterhaussiedlung zulässige Baumarten und Mindestanzahl gem. Planzettel text  
 Standort der Baupflanzungen  
 Standort vorgegeben  
 Standort im gesamten Grundstück frei wählbar außerhalb von Schutzstellen bestehender Leitungen
8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)  
 Untergrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 Umwandlung der Ackersfläche in extensiv genutzten Grünland durch Ansaat  
 Anlage einer dezentralen Hecke mit vorgegebenen Baum  
 Pflanzung einer gestaffelten Hecke aus landschaftstypischen Gehölzen  
 Humusfänger 1.2 (Schwäbische und Fränkische AEG)  
 Pflanzgebiet in Vorland 1,00 m x 1,0 m in vierseitiger Reihen  
 zulässige Gehölzarten und Mindestanzahl gem. Planzettel text  
 Festsetzungen  
 Anlage alternativer Baum durch Ansaat ohne regionalen Gehölz-Katalog-Nennung des Umzugsgebietes 16
3. Hinweise durch Planzeichen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
 Geplante Gebäude (vorgegebener Standort)  
 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließbare Flächen des Verkehrsnetzes  
 z.B. Einfaß  
 z.B. Einfaßbereich  
 Oberflächengewässer  
 Flurnummer  
 1216

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich das Grundstück mit der Flurnummer:

Fl. Nr. 1216 der Gemarkung Wolfsbach

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung befinden sich die Grundstücke mit folgenden Nummern:

Fl. Nr. 1216 der Gemarkung Wolfsbach

Die Bebauungsplanaufstellung umfasst folgende Zwecke:

- Erweiterung, bzw. Expanierung der Firma Singer Bau GmbH.
- Die Festsetzung einer Fläche für eine Musterhaussiedlung mit zukunftsweisenden Bauweisen, vereint mit ökologischen Gesichtspunkten.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst folgende Zwecke:

- Die Festsetzung von Gewerbegebietsflächen zur Errichtung eines Ausstellungsgebäudes und Lagerflächen.
- Die Festsetzung von Flächen für eine Musterhaussiedlung.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Der Öffentlichkeit wird Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern. Zu diesem Zweck wurde beschlossen, den Bebauungsplan und den Flächennutzungsplan für die Dauer eines Monats vom 04.08.2025 bis 20.08.2025 im Rathaus der Gemeinde Ens Dorf, Hauptstraße 4, 92266 Ens Dorf zu den allgemeinen Dienststunden auszulegen.

Hierbei können von Jedermann Anregungen und Bedenken vorgebracht werden. Diese werden vom Gemeinderat beschlussmäßig behandelt und soweit möglich berücksichtigt. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bleiben bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt.

Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig abgegeben wurden, können bei der Abwägung über den Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden (§ 4a Abs. 6 BauGB). Ein Antrag nach § 47 der VwGO ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Ensdorf, den 01.08.2025

an die Amtstafeln am: 04.08.2025



Hans Ram  
1. Bürgermeister

abgenommen am: .....