

DIE STADT SCHEINFELD, LANDKREIS NEUSTADT A.D. AISCH - BAD WINDSHEIM, ERLÄSST ALS SATZUNG, AUF GRUND DER § 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) UND DES ART. 91 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO) IN DER FASSUNG VOM 02.07.1982 (GVBl. S. 419) UND DES ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 31.05.1978 (GVBl. S. 353), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ VOM 20.07.1982 (GVBl. S. 471) FOLGENDEN

## B E B A U U N G S P L A N

### § 1 GELTUNGSBEREICH, ALLGEMEINES

FÜR DAS BAUGEBIET "SÜD" GILT DER NEBENSTEHENDE, VOM ING.-BÜRO MARZOLL, AM SCHNERRER 8a, 8530 NEUSTADT A.D. AISCH, AUSGEARBEITETE BEBAUUNGSPLAN VOM MAI 1984, DER ZUSAMMEN MIT DEN NACHSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, DEN BEBAUUNGSPLAN "SÜD" DER STADT SCHEINFELD BILDET UND FOLGENDE GRUNDSTÜCKE UMFASST:

457\*, 464\*, 466, 467, 468, 469, 469/1, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 476/1, 479, 479/1, 480, 481, 482, 484, 485, 498\*, 499\*, 503, 504, 505, 506, 507, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 514/1, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 524, 524/1, 524/2, 537/1, 538, 541\*.

DIE MIT \* VERSCHENEN GRUNDSTÜCKE NUR TEILWEISE.

### § 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- a) DER MIT "GI" BEZEICHNETE PLANBEREICH WIRD ALS "INDUSTRIEGEBIET" IM SINNE DES § 9 BauNVO (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG) FESTGESETZT. EINZELHANDELSBETRIEBE SIND HIER NICHT ZUGELASSEN.
- b) DER MIT "GE" BEZEICHNETE PLANBEREICH WIRD ALS "GEWERBEGEBIET" IM SINNE DES § 8 BauNVO FESTGESETZT. EINZELHANDELSBETRIEBE SIND HIER NICHT ZUGELASSEN.
- c) DER MIT "MI" BEZEICHNETE PLANBEREICH WIRD ALS "MISCHGEBIET" IM SINNE DES § 6 BauNVO FESTGESETZT. AUF DIESEN FLÄCHEN IST DIE ERRICHTUNG VON WOHNUNGEN NUR IM SINNE DES § 8, ABS. 3, NR. 1 BauNVO ZULÄSSIG.

### § 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ALS HÖCHSTZULÄSSIGES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GELTEN DIE IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTEN WERTE.

### § 4 BAUWEISE

IM GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET GILT EINE BESONDERE BAUWEISE (§ 22, ABS. 4 BauNVO): ES SIND EINZEL- UND DOPPELHÄUSER SOWIE HAUSGRUPPEN BIS MAX. 100m LÄNGE ZULÄSSIG. DIE GRENZABSTÄNDE DER BayBO SIND EINZUHALTEN.

IM MISCHGEBIET GILT DIE OFFENE BAUWEISE, MIT DER ABWEICHUNG, DASS GARAGEN UND DAMIT VERBUNDENE NEBENGEBÄUDE, IM RAHMEN DES ART. 7, ABS. 5 BayBO, AN DEN SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN ZULÄSSIG SIND, AUCH WENN SIE AN DEN HAUPTGEBÄUDEN ANGEBAUT WERDEN.

NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14, ABS. 1 BauVO SIND AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN UNZULÄSSIG.

DIE HAUPTFIRSTRICHTUNG DER GEBÄUDE IST PARALLEL, BZW. RECHTWINKLIG ZU DEN ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN ANZUORDNEN.

DER ZWISCHEN ÖFFENTLICHER VERKEHRSFLÄCHE UND GARAGENEINFAHRT EINZUHALTENDE STAURAUUM VON 5 m TIEFE DARF NICHT EINGEFRIEDET ODER DURCH KETTEN U. DGL. ABGESPERRT WERDEN.

#### § 5 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

DIE OBERKANTE FUSSBODEN ERDGESCHOSS DARF IM NORMALFALL HÖCHSTENS 50 cm ÜBER DER FESTGESETZTEN BORDSTEINOBERKANTE AM JEWEILIGEN FAHRBAHN RAND LIEGEN (AUSNAHME Z.B. LADERAMPEN).  
DIE HÖHENLAGE DER ANBAUFÄHIGEN VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE DER ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN SIND DEN STRASSENAUSBAUPLÄNEN ZU ENTNEHMEN (BBauG § 9, ABS. 2).

#### § 6 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

IM GEWERBE GEBIET (GE II) SIND GEBÄUDE IN EINGESCHOSSIGER BAUWEISE MIT EINER MAX. TRAUFHÖHE VON 5,00 m ÜBER GELÄNDE-O.K. ZULÄSSIG.  
IM GEWERBE GEBIET (GE III) SOWIE IM INDUSTRIEGEBIET (GI) SIND GEBÄUDE IN MAX. ZWEIGESCHOSSIGER BAUWEISE ZULÄSSIG.  
IM MISCHGEBIET (MI) WERDEN GEBÄUDE IN MAX. ZWEIGESCHOSSIGER BAUWEISE ZUGELASSEN.  
DIE GEBÄUDE ERHALTEN SATTELDÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG BIS MAX. 30°. DAS BEDACHUNGSMATERIAL FÜR DIE PULT-, SHED- UND SATTELDÄCHER IST IN ROTBRAUNER FARBE HERZUSTELLEN.  
FLACHDÄCHER WERDEN NUR MIT BESONDERER ERLAUBNIS DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE ZUGELASSEN.

#### § 7 EINFRIEDUNGEN

EINFRIEDUNGEN SIND BIS ZU EINER MAX. GESAMTHÖHE VON 2,00 m ZULÄSSIG. DIE GESTALTUNG DER EINFRIEDUNGEN IST IM EINVERNEHMEN MIT DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE ZU KLÄREN.

#### § 8 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

- a) SICHTDREIECKE: INNERHALB DER SICHTDREIECKE BEI STRASSENEINMÜNDUNGEN SIND BAULICHE ANLAGEN, ANPFLANZUNGEN, STAPEL, HAUFEN UND SONSTIGE GEGENSTÄNDE ÜBER 1,00 m HÖHE UNZULÄSSIG (BayStrWG, ART. 23, 26 U. 29). ZUGELASSEN WIRD DIE PFLANZUNG VON EINZELNEN, HOCHSTÄMMIGEN LAUBBÄUMEN, MIT EINEM ASTANSATZ VON MIND. 3 m.
- b) ANBAUFREIE ZONE: INNERHALB DER ANBAUFREIEN ZONE ENTLANG DER BEST. STAATSSTRASSEN NR. 2261 U. 2421 (SPÄTER ABGESTUFT) DÜRFEN BAULICHE ANLAGEN NICHT ERRICHTET WERDEN (20 m VOM ÄUSSEREN RAND DER FAHRBAHNDECKE); ART. 23, ABS. 1, SATZ 1 DES BayStrWG.

#### § 9 UMWELT- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

##### a) LÄRMSCHUTZ

IM GEPLANTEN GEWERBE- BZW. INDUSTRIEGEBIET DES BEBAUUNGSPLANES "SCHEINFELD-SÜD" SIND BETRIEBE UND ANLAGEN SO ZU BETREIBEN, DASS IN IHREM EINWIRKUNGSBEREICH ORIENTIERUNGSWERTE DIN 18005, TEIL 1, (SCHALLSCHUTZ IM STÄDTEBAU) NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN. DIE SUMME ALLER AUF DIE IMMISSIONSORTE EINWIRKENDEN GERÄUSCHE GWERBLICHER ART DÜRFEN DIE ORIENTIERUNGSWERTE NICHT ÜBERSCHREITEN.  
DER SCHALLSCHUTZNACHWEIS IST MIT DEM GENEHMIGUNGSANTRAG VORZULEGEN.

b) LUFTREINHALTUNG

DIE IMMISSIONSSCHUTZTECHNISCHEN MASSNAHMEN ZUR EINHALTUNG DER TA-LUFT SIND IM GENEHMIGUNGSVERFAHREN NACHZUWEISEN.

§ 10 GRÜNORDNUNG

a) ÜBERBAUBARE FLÄCHEN GEM. § 9 (1) 2 U. 25a BauGB

PRO 400 qm NICHT ÜBERBAUTER FLÄCHE (ABZÜGLICH DER FLÄCHE MIT PRIVATEM PFLANZGEBOT) IST EIN GROSSKRONIGER LAUBBAUM AUF MINDESTENS 30 qm UNVERSIEGELTER FLÄCHE ZU PFLANZEN. ZUSÄTZLICH SOLL DIESE FLÄCHE ZU 15% AUS VEGETATIONSFLÄCHE MIT ERDANSCHLUSS BESTEHEN UND IM SINNE EINER EXTENSIVEN GRÜNFLÄCHE ANGELEGT UND UNTERHALTEN WERDEN. DIE FESTLEGUNG ERFOHLT IM INTERESSE EINER MINDESTDURCHGRÜNUNG UND DIENT DER ERHALTUNG DER KLIMATISCHEN AUSGEGLEICHENHEIT.

b) PRIVATE GRÜNFLÄCHEN - PFLANZGEBOT

DIE IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTEN PFLANZFLÄCHEN AM SÜD- UND WESTRAND (BREITE 10 m) SOWIE IN DER ANBAUFREIEN ZONE DER STAATSSTRASSE 2261 SIND ALS MEHRREIHIGE PFLANZUNG MIT STANDORTGERECHTEN, HEIMISCHEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN ANZULEGEN. PRO 160 qm SIND MINDESTENS 4 GROSSKRONIGE BÄUME, 8 KLEINKRONIGE BÄUME, 24 GROSSSTRÄUCHER UND 128 STRÄUCHER ZU PFLANZEN. DIE FESTLEGUNG DIENT DER ORTSRANDGESTALTUNG, DER EINBINDUNG DER GE/GI-FLÄCHEN IN DIE LANDSCHAFT SOWIE ALS SCHUTZPFLANZUNG ZWISCHEN VERKEHRS- UND GEWERBEFLÄCHE. BEI FL.ST.NR. 538 (FA. LINDNER) BETRÄGT DIE BREITE DES PFLANZGEBOTES IM SÜDEN UND OSTEN DES GRUNDSTÜCKES JEWEIFS 5 m.

UNTER DEN VORHANDENEN FREILEITUNGEN MIT SCHUTZZONE SIND HALBHÖHE, DICHTHE HECKEN ALS DECKPFLANZUNG ANZULEGEN. FÜR DIE BEPFLANZUNG SIND SCHNITTVERTRÄGLICHE UND AUSTRIEBSFÄHIGE GEHÖLZARTEN ZU VERWENDEN.  
JEDEM BAUANTRAG IST EIN ENTSPRECHENDER GRÜNORDNUNGSPLAN BEIZUFÜGEN.

c) ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

FÜR DAS BESTEHENDE WÄLDCHEN IN DER SÜDWESTSTRECKE DES GEWERBEGEBIETES GILT § 9 (1) 25b U. ABS. 6 BauGB. FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN.

d) ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN GEM. § 9 (1) 15 U. 25a BauGB

GRÜNFLÄCHE UND BACHBEGLEITGRÜN IM SÜDEN DES MISCHGEBIETES, ALS ABGRENZUNG ZUM GEWERBEGEBIET:

BEPFLANZUNG DER DREIECKSFÖRMIGEN GRÜNFLÄCHE WIE UNTER § 10 b (1) AUFGEFÜHRT. BEPFLANZUNG ENTLANG DES VORH. OFFENEN GRABENS MIT STANDORTGERECHTEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN, IN LOCKERER, GRUPPENARTIGER ANORDNUNG. AUF 100 m BACHLAUF SIND 5 KLEINKRÖNIGE BÄUME, 8 GROSSSTRÄUCHER ZU PFLANZEN.

e) VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN GEM. § 9 (1) 11 BauGB

DIE VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN SIND GÄRTNERISCH MIT STRÄUCHERN UND WIESENFLÄCHEN ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN.

DARÜBER HINAUS IST DIE PFLANZUNG VON STANDORTGERECHTEN GROSS- UND KLEINKRÖNIGEN BÄUMEN AN DEN GEGENGEZEICHNETE STELLEN VORGEGEHEN (FEINREIHIGE ALLEEN, UNTERBROCHEN VON LÄNGSPARKSTREIFEN).

DIE FESTLEGUNG DIENT DER GLIEDERUNG DES STRASSENRAUMES ENTLANG DER ERSCHLIESSUNGSTRASSEN UND DER STAATSTRASSE 2+21.

f) EXEMPLARISCHE PFLANZLISTE

ALLE IN DEN FESTSETZUNGEN GENANNTEN BÄUME UND STRÄUCHER SIND FOLGENDERAN DER POTENTIELL NATÜRLICHEN VEGETATION ORIENTIERTEN PFLANZLISTE ZU ENTNEHMEN.

GROSSKRÖNIGE BÄUME MIND. STU 18 - 20

FRAXINUS EXCELSIOR	-	ESCHE
QUERCUS ROBUR	-	STIELEICHE
QUERCUS PETRAEA	-	TRAUBENEICHE
ULMUS MINOR	-	FELDULME
ULMUS LAEVIS	-	ULME
ACER PLATANOIDES	-	SPITZAHORN
ACER PSEUDOPLATANUS	-	BERGAHORN
TILIA CORDATA	-	WINTERLINDE
CARPINUS BETULUS	-	WEISSBUCH
FAGUS SYLVATICA	-	ROTBUCH
JUGLANS REGIA	-	WALNUSS
AESCULUS HIPPOCASTANUM	-	ROSSKASTANIE

KLEINKRÖNIGE BÄUME MIND. STU 16 - 18

BETULA PENDULA	-	BIRKE
POPULUS TREMULA	-	ZITTERPAPPEL
POPULUS NIGRA	-	SCHWARZPAPPEL
POPULUS NIGRA "ITALICA"	-	PYRAMIDENPAPPEL
SALIX ALBA	-	SILBERWEIDE
ALNUS GLUTINOSA	-	SCHWARZERLE
PRUNUS PADUS	-	TRAUBENKIRSCH
SORBUS AUCUPARIA	-	EBERFSCHE
SORBUS ARIA	-	MEHLBEERE

GROSSSTRÄUCHER 125/150

EUONYMUS EUROPAEUS	-	PFAFFENHÜTCHEN
SAMBUCUS NIGRA	-	HOLUNDER
CORYLUS AVELLANA	-	HASELNUSS
VIBURNUM OPULUS	-	SCHNEEBALL
FRANGULA ALNUS	-	FAULBAUM
ACER CAMPESTRIS	-	FEI DAHORN

GROSSSTRÄUCHER 125/150

EUONYMUS EUROPAEUS	-	PFÄFFENHÜTCHEN
SAMBUCUS NIGRA	-	HOLUNDER
CORYLUS AVELLANA	-	HASELNUSS
VIBURNUM OPULUS	-	SCHNEEBALL
FRANGULA ALNUS	-	FAULBAUM
ACER CAMPESTRE	-	FELDAHORN
SALIX CINERIA	-	ASCHWEIDE
SALIX TRIANDRA	-	MANDELWEIDE
SYRINGA VULGARIS	-	FLIEDER

STRÄUCHER 80/100

CRATAEGUS OXYACANTHA	-	WEISSDORN
LONICERA XYLOSTEUM	-	HECKENKIRSCH
RUBUS FRUTICOSUS	-	HIMBEERE
ROSA CANINA	-	HUNDROSE
PRUNUS SPINOSA	-	SCHLEHE
LIGUSTRUM VULGARE	-	LIGUSTER
CORNUS SANGUINEUM	-	HARTRIEGEL

§ 11 FLÄCHENVERSIEGELUNG: INNERHALB DER BAUGRUNDSTÜCKE DÜRFEN ERFORDERLICHE STELLPLÄTZE NUR IN WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE (z.B. RASENGITTERSTEINE) AUSGEFÜHRT WERDEN.

§ 12 DIE UNVERSCHMUTZTEN DACHWÄSSER UND GRUNDSTÜCKSDRÄNAGEN KÖNNEN ÜBER OFFENE GRÄBEN IN DIE SCHEINE EINGELEITET WERDEN, BEI DER EINLEITUNG VON UNVERSCHMUTZTEN REGENWASSER IN DIE MISCHWASSERKANÄLE SOLLTEN REGENAUFFANG - BEHÄLTER VORGESCHALTET WERDEN.  
DIE EINZELFÄLLE WERDEN IM BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN GEREGLT.

§ 13 INKRAFTTRETEN

DER BEBAUUNGSPLAN TRITT MIT DER BEKANNTMACHUNG GEMÄSS § 12 BauGB IN KRAFT.

*Scheinfeld, 14.8.1992*



*Graf*  
*1. Bürgermeister*