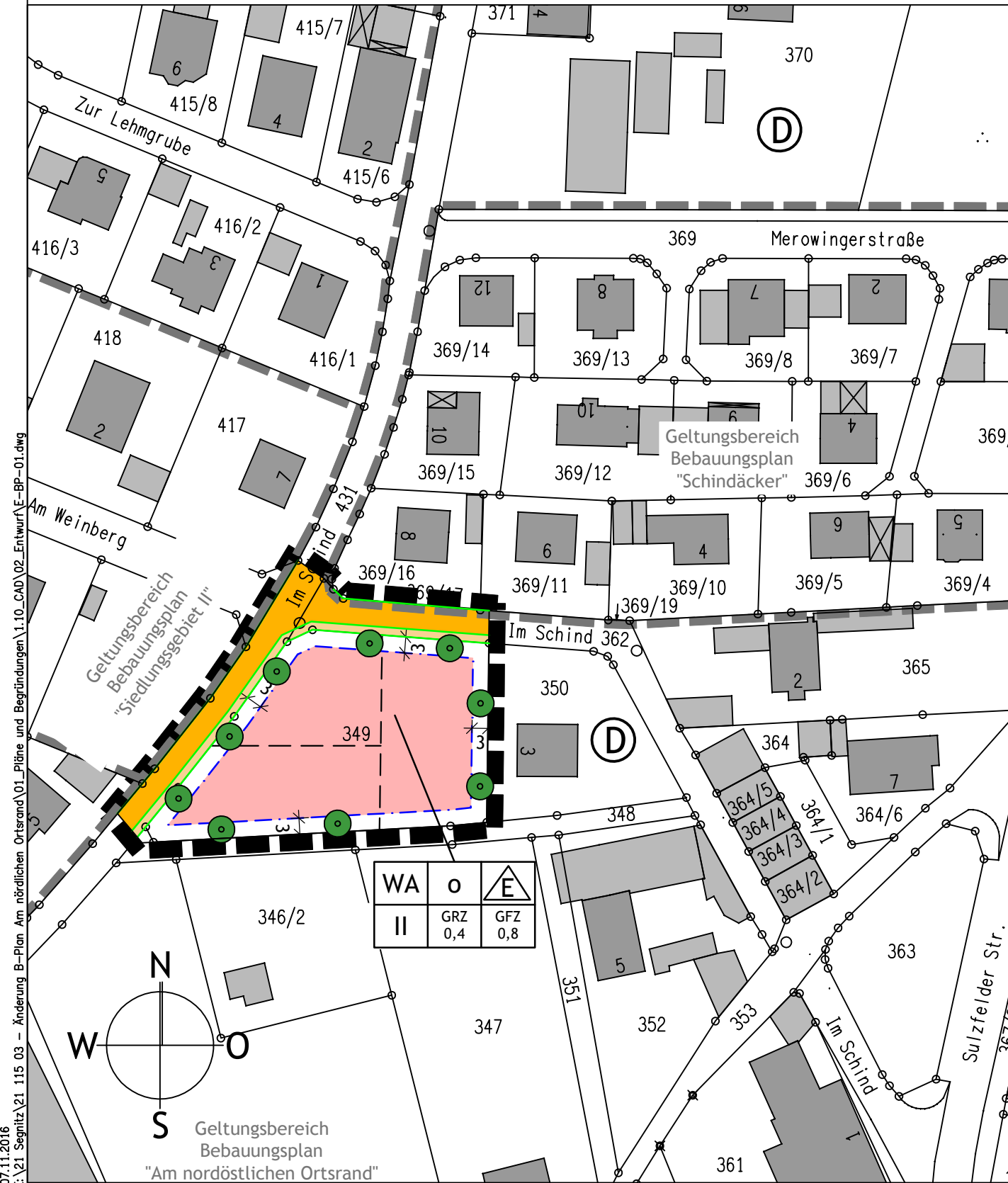


I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

a) durch Planzeichen

- 1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.1 Grenze angrenzender Bebauungsplan
- 2.0 **WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 2.1 Straßenverkehrsflächen öffentlich
- 2.2 Straßenbegrenzungslinie



- 2.3 Gehweg öffentlich
- 2.1 offene Bauweise
- 2.2 nur Einzelhäuser zulässig
- 2.3 GFZ 0,8 Geschosflächenzahl max. zulässig = 80% der Grundstücksfläche
- 2.4 GRZ 0,4 Grundflächenzahl max. zulässig = 40% der Grundstücksfläche
- 2.5 Baugrenze
- 2.6 Bebauung: maximal 2 Vollgeschosse zulässig
- 2.7 Bäume anpflanzen

b) durch Text

- 1 **Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2 **Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen**
 - 2.1 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig (EG+1.OG oder EG+DG)
 - 2.2 Die zulässige Wandhöhe darf bei Gebäuden EG+1.OG max. 6,25 m, bei EG+DG max. 4,50m betragen ab OK Rohdecke im EG bis Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Dachhaut. Die OK Rohdecke im EG darf max. 0,20m über dem Bezugspunkt liegen. Der Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen OK Rohdecke ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt (Schnittpunkt Mitte Grundstückszufahrt/angrenzende Erschließungsstraße).
 - 2.3 Die maximale Wandhöhe für Garagen und Nebengebäude beträgt 3,00m, gemessen an der zur Erschließungsstraße liegenden Fassade.
 - 2.4 Pro Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück 2 Stellplätze nachzuweisen.
 - 2.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet. Diese Baugrenze gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.
3. **Gestaltung**
 - 3.1 Die Dächer sind mit nicht glänzendem Dacheindeckungsmaterial einzudecken oder zu begrünen.
 - 3.2 Die straßenseitige Höhe von Einfriedungen ist auf max. 1,30 m begrenzt. Zulässige Arten von Zäunen sind:
 - Holzlatenzaun
 - Stangenholzzaun
 - Maschendrahtzaun mit Hintergrünung
 Maschendrahtzäune sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze nicht zulässig. Sockel sind nicht zulässig. Die Eingrünung der Zäune und Grundstücksgrenzen kann mit freiwachsenden als auch mit geschnittenen Hecken- und Kletterpflanzen erfolgen. Zu verwendende Arten:
 - Feldahorn
 - Acer campestre
 - Hainbuche
 - Carpinus betulus
 - Liguster
 - Ligustrum vulgare
 - Weißdorn
 - Crataegus monogyna
 Zugelassen werden können auch robuste Ziersträucher (wie Flieder, Falscher Jasmin, Forsythie etc.). Fremdländische Pflanzen und Nadelgehölze (z.B. Thuja, Scheinzypresse, Fichte) sind als Abgrenzung zur Landschaft nicht zulässig.

4. Baugesuche

- 4.1 Baugesuche sind mit nivellierten Geländeschnitten zu versehen.
5. **Grünordnung für private Grünflächen und private Grundstücksflächen**
 - 5.1 Auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten, Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert. Auf Privatgrundstücken sind Parkplätze, Stellplätze, Hof- und Garageneinfahrten, Fußwege etc. soweit sie versiegelt werden sollen, ausschließlich mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. weitflüchiges Rasenpflaster, Schotterrasen, Spurpflasterung).
 - 5.2 Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht für Stellplätze oder als Erschließungsflächen benötigt werden, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten.
 - Je 200 m² unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein Kleinbaum (Baum 3. Ordnung), je 100m² eine Strauchgruppe anzupflanzen. Die durch Planzeichen dargestellten Pflanzgebote auf privaten Grundstücken werden angerechnet. (Verwendung von lokaltypischen bewährten Sorten aus regionalen Baumschulen).
 - Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein. Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

II. Hinweise

a) durch Planzeichen

- 1 vorhandene Grundstücksgrenzen
- 2 geplante Grundstücksgrenzen
- 3 4699 Flurstücksnummer
- 4 Maßangabe in Meter
- 5 bestehende Hauptgebäude
- 6 bestehende Nebengebäude

b) durch Text

1. Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).
2. Zwischen den geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“).
3. Sofern belasteter Boden bei Baumaßnahmen angetroffen wird, ist dieser ordnungsgemäß unter Einschaltung der Rechtsbehörde sowie des Wasserwirtschaftsamtes, zu verwerten bzw. zu entsorgen.
4. Dach- und Fassadenbegrünung ist grundsätzlich erwünscht.
5. Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DschG).
6. Die Beratenden Ingenieure Wölfel haben zur Aufstellung des nördlich angrenzenden Bebauungsplans "Schindäcker" ein Gutachten "Schallimmissionsprognose Verkehrslärm" angefertigt. Dieses kann auf Wunsch eingesehen werden.

III. nachrichtliche Übernahme

- 1 Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Segnitz hat in seiner Sitzung am 01.06.2015 beschlossen, den Bebauungsplan "Schindäcker II" (gem. § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufzustellen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 24.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.05.2015 mit Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 06.07.2015 bis zum 06.08.2015 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.05.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 06.07.2015 bis zum 06.08.2015 öffentlich ausgelegt.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.10.2016 mit Begründung wurde in der Zeit vom 16.11.2016 bis zum 30.11.2016 erneut öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Segnitz hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.12.2016 den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.10.2016 als Satzung beschlossen.

Segnitz, den M. Bauer (2. Bürgermeisterin)

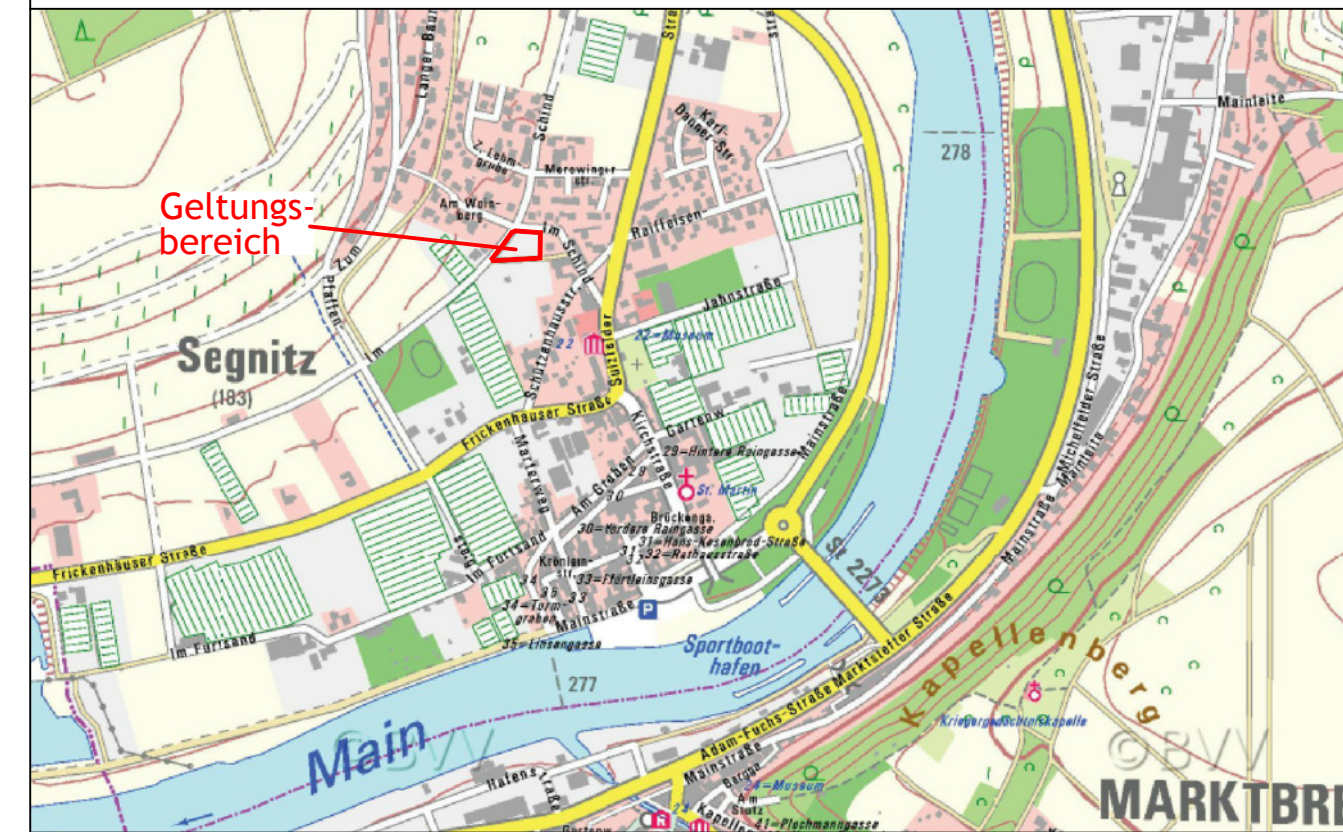
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 (3) Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu Jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Marktbreit, Marktstraße 4, 97340 Marktbreit während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Auf die Rechtsfolge wurde hingewiesen (§ 44 (5) und § 215 (2) BauGB).

Der Bebauungsplan (der Innenentwicklung) Wohngebiet "Schindäcker II" ist damit in Kraft getreten.

Segnitz, den M. Bauer (2. Bürgermeisterin)

Aufstellung Bebauungsplan
der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB)
Wohngebiet "Schindäcker II"



Übersichtsplan M 1:10.000

C			
B			
A			
NR.	Änderungen	Plan Nr.:	Projekt Nr.:
		E-BP-01	21 115 03
	Datum	Name	
		Bearbeiter:	
		iH	
	Maßstab:		
	1:1000		

Horn Ingenieure
GmbH & Co. KG

Am Steinert 14
97246 Eibelstadt
Tel.: 09303/981093-0
Fax: 09303/981093-19

07.11.2016
E:\21 Segnitz\21 115 03 - Änderung B-Plan Am nördlichen Ortsrand\01_Pläne und Begründungen\1.10_CAD\02_Entwurf\EG-BP-01.dwg