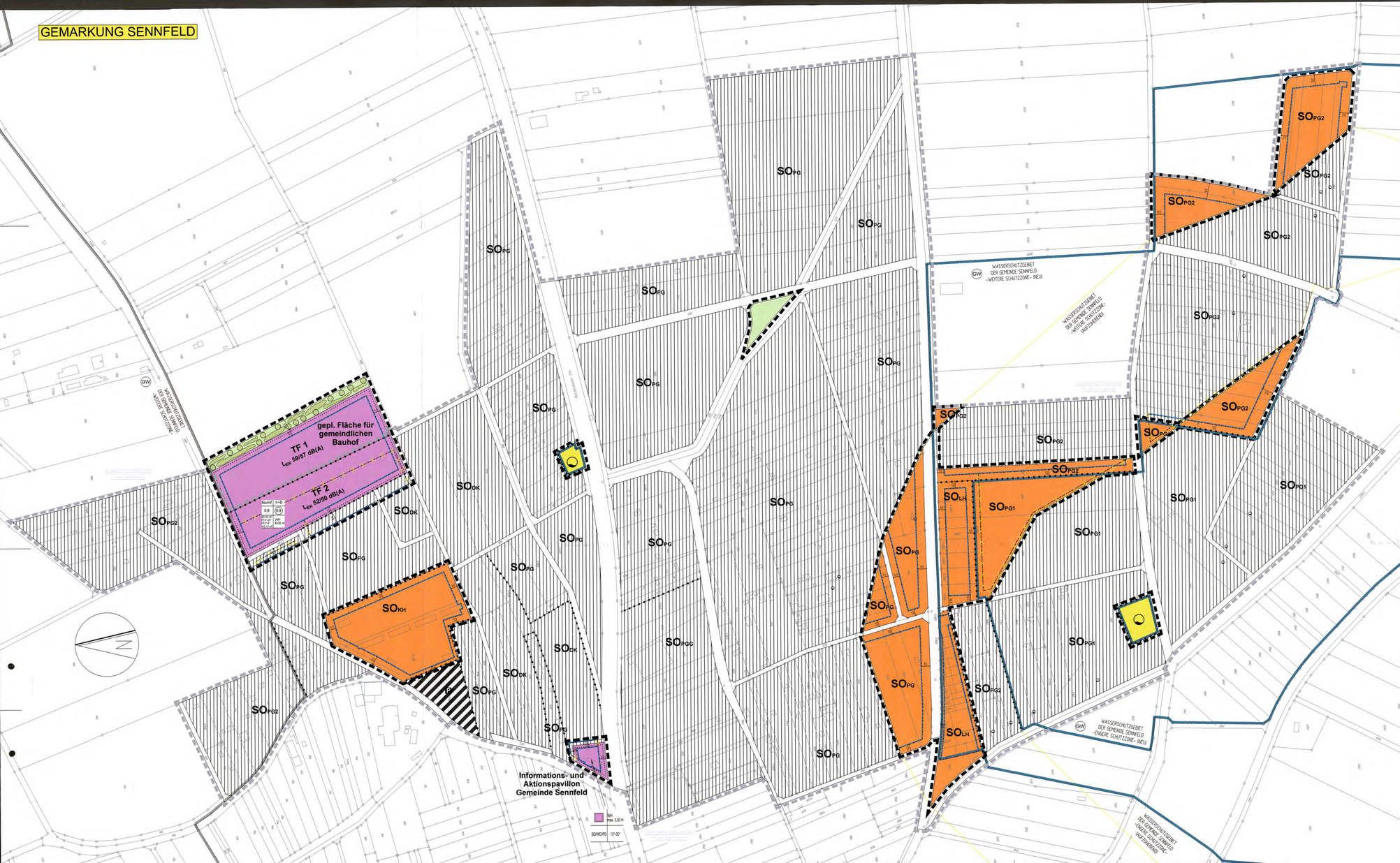
GEMARKUNG SENNFELD



I TEXTERKLÄRUNG

11 Art der baulichen Nutzung

- SO OK — Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten (§ 80 BauNVO)
- SO KH — Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kleinhandlung (§ 11 BauNVO)
- SO LH — Sondergebiet mit der Zweckbestimmung für Flächen auf denen nur Landmaschinen- bzw. Lagerhallen zulässig sind (§ 11 BauNVO)
- SO PG — Sondergebiet mit der Zweckbestimmung private Gartenanlage (§ 10 BauNVO)
- SO PGG — Sondergebiet mit der Zweckbestimmung private Gartenanlage und Gewächshäuser (§ 10 und 11 BauNVO)
- SO PGS — Sondergebiet mit der Zweckbestimmung private Gartenanlage in den die Anordnungen zu den Wasserschutzgebieten Schwerpunkt und Sennfeld zu beachten sind (§ 10 BauNVO)

12 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,8) — Geschoßflächenzahl (GFZ)
- II+D — max. zwei Geschosse mit Dachgeschoss zulässig (nur bei Satteldach)
- WH — max. zulässige Wandhöhe

13 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- abweichende Baugrenze

14 Grünanlagen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf Fläche für gemeindlichen Bauhof bzw. Informations- und Aktionspavillon
  § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

15 Verkehrsflächen

- P — öffentliche Parkfläche
  § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

16 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

- Versorgungsfläche Wasser
  § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
  Flächen für Versorgungsanlagen Wasser Brunnen
  § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Private Brunnen

17 Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- öffentliche Grünfläche mit Erhaltungsgebot für die Baum- und Buschgruppen
  § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

18 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- GW — Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
  § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
  Ausübendes Schutzgebietsgesetz für Grund- und Quellwassergewinnung
  § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

19 Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 'Private Gartenanlage'
  § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Private Gartenanlage'
  § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
  § 16 Abs. 5 BauNVO)
- SD / PD / FD / WD — zulässige Dachformen: Satteldach / Pultdach / Walmdach
- z. B. 30°-45° — zulässige Dachneigung (Mindest- und Maximal-Dachneigung)
- Dachrandeinzug — mit bis mittlerer und längerer Traufkante: Dachtraufsinger gelten ausschließlich für Dachvorsprung
- öffentliche Pflanzgebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB für standortgerechte, heimische Laubsträucher II Reihig ohne Standortbindung, Pflanzgröße 3xv.Os verschult, 80-100cm Mindestpflanzhöhe, Pflanzung auf Pflanzgebiet und Grenzbäumen
- öffentliches Pflanzgebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB für standortgerechte, heimische Straucharten, 2-3 reihig, ohne Standortbindung, jedoch Bindung nach Arten und Sortiment

II RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- BauGB: i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 2 Hochwasserschutzgesetz II vom 30.6.2017 (BGBl. I S. 2193)
- BauNVO: i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- PlanZV: i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- BauNVO: i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. August 2017 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I); zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 372)
- BWGesG: i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2010 (BGBl. I S 1274); zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Einführung einer wasserrechtlichen Genehmigung für Behandlungsanlagen für Oppenzonenschreiben, zur Änderung der Verordnung zur Eignungsfeststellung für Anlagen zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe und zur Änderung des Bundes-Immissionsschutz vom 18.7.2017 (BGBl. I S. 2771)

III PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

11 Das Gebiet ist festgesetzt als:
- a Sondergebiet – Kleingärten gem. § 10 BauNVO
- b Sondergebiet – Kleingärten mit eingeschränkter Nutzung gem. § 10 BauNVO
- c Sondergebiet – Nur Landmaschinen- und Lagerhallen zulässig gem. § 11 BauNVO
- d Sondergebiet – Private Gartenanlage gem. § 10 BauNVO
- e Sondergebiet – Private Gartenanlage und Gewächshäuser gem. § 10 und § 11 BauNVO
- f Sondergebiet 1 – Private Gartenanlage ohne jegliche bauliche Nutzung gem. § 10 BauNVO
- g Sondergebiet 2 – Private Gartenanlage innerhalb der Wasserschutzgebiete der Stadt Schweinfurt und der Gemeinde Sennfeld gem. § 10 BauNVO

12 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

13 Zulässige Anlagen auf der Fläche für den Bauhof innerhalb der Fläche für den Bauhof sind ausschließlich die Errichtung von Gebäuden inkl. Verwaltungs-, Aufenthalts- und Sozialräumen, Werkstätten, Unterstellräumen, Lagerhallen, Garagen und Pkw-Stellplätzen zulässig. Wohngebäude sind nicht zulässig.

IV BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

1 Einfriedung
11 Einfriedungen sind bis zu 150 m hoch aus Maschendraht zulässig. Ebenso zulässig sind Holzlattenzäune. Sie sind an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen 100 m vom zu bewirtschaftenden geernteten Feldern 500 m geschlossenen Acht lebenden Einfriedungen über 4 m sind, insbesondere Kletterpflanzen, Mischarten wie Laub- und Nadelholz.
12 Die Einfriedung der Baufläche ist bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Weitere Vorschriften z. B. zur Art, werden nicht getroffen.

2 Stellplätze
21 Je Grundstück wird max. 2 Stellplätze zulässig. Die Stellplätze sind in versickerungsfähiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengittersteine usw.) zu erstellen.

3 Gartenlauben
31 Je 500 m² Grundstücksfläche ist ein Gartenhäuschen mit einer Größe von max. 15 m² überdachte Fläche sowie ein Vorbaugedach (Geräteschuppen etc.) bis zu einer max. Größe von 9 m² überdachte Fläche zulässig. Bei einer Grundstücksgröße von einer Größe von 500 m² bis 550 m² (Bereich SO$_{PG}$ – Gartenlauben) wird die Errichtung von ebenfalls einem Gartenhäuschen mit einer Größe von max. 15 m² überdachte Fläche sowie ein Vorbaugedach mit einer Größe von max. 9 m² überdachte Fläche zugelassen.
32 Die Errichtung und Verlegung von oberirdisch einem Gartenhäuschen mit einer Größe von max. 15 m² überdachte Fläche sowie ein Vorbaugedach mit einer Größe von max. 9 m² überdachte Fläche zugelassen.
33 In den Sondergebieten (SO$_{PG}$, SO$_{PG2}$, SO$_{PG1}$ und SO$_{PGG}$) ist die Gebäude eingeschossig mit Satteldach und einer Dachneigung von 25° - 35° zu errichten. Als Dachdeckung dürfen nur rote bzw. rotbraune Dachsteine bzw. Betondachsteine verwendet werden. Verwiesene Gebäude sind keine zugelassen.
34 In den Sondergebieten (SO$_{PG}$, SO$_{PG2}$, SO$_{PG1}$ und SO$_{PGG}$ und der Gartenlauben und Nebengebäude zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Anstriche mit grellen Farben insbesondere mit weißer oder Signalfarben sind unzulässig. Fertighäuser, Gebäude mit Fenstern ausgeschlossen.
35 Das Gebiet 'FH' ist zu Sondergebiet für Kleinhandlung festgesetzt. Hier sind z. u. Handwerksbetrieb, Kundenhandlung, Kundenbedienung usw. möglich. Die Größe der Verkaufsfläche für die Kleinhandlung ist pro Gebäude mit maximal 120 m² überbaute Fläche begrenzt. Zwei Gartengrundstücke sind, wie die Teilfläche einzubeziehen.

4 Sonstiges
41 Die Privatgrünfläche der Gartenanlage umfassend wird mit 500 m² festgesetzt. Im Bereich der Dauerkleingärten 'OK' kann die Privatgrünfläche der Grundstücke bis auf 800 m²Fläche ausgeschöpft werden.
42 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Private Gartenanlage' sind zulässig:
- a Unterstellungen und Treppenanlagen
- b Zäunungen, Hagenbuchen und Aufschüttungen höher als 1,75 m
- c Antennen und Satellitenanlagen usw.
- d Aufstellen von Wohnwägen, Wohnmobilen usw.

43 Ein Terrassen sind unterwegs in die Gebäude einzubetten.
44 Der Lagerplatz Fläche der gepl. Gartenanlage ist mit 500 m² festgesetzt. Im Bereich der Dauerkleingärten 'OK' kann die Privatgrünfläche der Grundstücke bis auf 800 m²Fläche ausgeschöpft werden.
45 Im Bereich der Flächen für die Gemeinbedarf Bauhof und Betriebe und Anlagen dürfen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente (LEK) nicht überschreiten. Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691, Abschnitt 5 zu einer Zusatzbelastung führen, die mindestens 15 dB unterhalb der Immissionsrichtwerte liegt:

Fläche	tags	nachts
TF 1	59 dB(A)	57 dB(A)
TF 2	52 dB(A)	50 dB(A)

In den entsprechenden Baugenehmigungsverfahren ist jeweils der gutachterliche Nachweis der Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente gemäß DIN 45691 Abschnitt 5 zu erbringen! Das entsprechende qualifizierte Schallgutachten ist zu Bestandteile der Baueingabeunterlagen einzureichen! Sollte mit auch der Schutzgrenzbereich gemäß TA Lärm gekennzeichnet für die anliegenden, relevanten Immissionsorte zu überprüfen. Hinweis: Der DIN 45691 wird im Bauen genommen mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit gehalten.

V GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

5 Der vorhandene Laubgehölzbestand ist standortheimischen Bäumen, Sträuchern, Blattbäumen sowie Ausstaumen und alle daraus aufgebauten Landschaften-Hecken und Gebüschreihen und als Quelle-Ergänzen und Ergänzungsfläche zu erhalten.
6 Bodenaushub Neu- und Aufschaftungsarbeiten an Gebäuden sind überschüssig aus der aufgeführten Gartenbereichs auszuweichen. Der Aufgrund von hochwertiger Oberfläche sind jeweils Gartenbereich oder der Vorzug zu geben und zwar wenn möglich rund 1 Oberbaum pro Parzelle.
7 Die Pflanzung, von Ersatzbäumen wie den geringeren Gebäuden mit Kunstlicher Ausleitung, wie z. B. Säulenwuchsbäm: Scheinzypressen, Eibe und Lebensbäume (Thuja) und das Anlegen stenger Hecken mit diesen Arten dienen ist nicht zulässig. Der Vorzug ist laubbaumbetonten Gehölzen zu geben, welche primär standortheimische Landgehölze Verwendung finden sollten.
8 Einfriedungen sind in aufgelockerter Form zu, herzustellen.
9 Grenzzäune in Übergang zur freien Landschaft sind gut abgedeckt mit einer mind. 2-reihigen landschaftlichen Hecke vorzugsharen.
10 Im Interesse der Minderung der Bodenverdichtung ist bei der Gestaltung der Freiflächen in den Gartenparzellen (Wege, Plätze, Stellflächen, Freiflächen usw.) vor der Verwendung versickerungsfähiger Beläge, wie Pflaster (bzw. Fugen mit Rasenfugen), Rasengittersteine, Split und Kiesweg, Schotterrasen, Ökoflächen usw. zulässig.
11 Zusätzliche Bepflanzungen sind nach folgender Gehölzauswahl vorzunehmen

Baumpflanzungen I. Ordnung

Betula pendula	Birke
Fraxinus excelsior	gemeine Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

12 Baumpflanzungen I. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

13 Straucharten

Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe

Neben den standortgemäßen Gehölzarten sind auch Obstbäume zulässig z. B. Apfel, Kirsche, Walnuss

VI Soweit der vorliegende Änderungsplan keine Zeugnisse über Festsetzungen trifft, gelten weiterhin die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 'Private Gartenanlage' in der Fassung vom 16.6.1997.

Der Gemeinderat Sennfeld hat in der Sitzung vom 02.08.2016 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 'Private Gartenanlage' in Gemeinden Sennfeld beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 03.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
Sennfeld, 19. OKT. 2018 Schulze, Erster Bürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Auslegung des Änderungsplanes in der Fassung vom 02.08.2016, hat in der Zeit vom 15.2016 bis 16.12.2016 stattgefunden.
Sennfeld, 19. OKT. 2018 Schulze, Erster Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.08.2016 wurde mit Schreiben vom 15.12.2016 bis 16.01.2017 durchgeführt.
Sennfeld, 19. OKT. 2018 Schulze, Erster Bürgermeister

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.07.2017, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2017 bis 08.09.2017 beteiligt.
Sennfeld, 19. OKT. 2018 Schulze, Erster Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.07.2017 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2017 bis 08.09.2017 öffentlich ausgelegt.
Sennfeld, 19. OKT. 2018 Schulze, Erster Bürgermeister

Aufgrund der Forderung eines Umweltberichtes wurde der Bebauungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 19.12.2017 nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut im Zeitraum vom 22.12.2018 bis 23.01.2018 öffentlich ausgelegt. Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in diesem Zeitraum erneut beteiligt.
Sennfeld, 19. OKT. 2018 Schulze, Erster Bürgermeister

Die Gemeinde Sennfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.02.2018 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 'Private Gartenanlage' gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.02.2018, aus. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Sennfeld, Ausgefertigt: 19. OKT. 2018 Schulze, Erster Bürgermeister

Sennfeld, 19. OKT. 2018 Schulze, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 'Private Gartenanlage' wurde am 19. OKT. 2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Sennfeld, 19. OKT. 2018 Schulze, Erster Bürgermeister

GEMEINDE SENNFELD
LANDKREIS SCHWEINFURT
1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 'PRIVATE GARTENANLAGE' SENNFELD

M. 1:1000

BAD KISSINGEN, 02.08.2016 / Ve
ÜBERARBEITET, 18.07.2017 / Ve
ÜBERARBEITET, 19.12.2017 / Ve
ÜBERARBEITET, 27.02.2018 / Ve

DER ENTWURFSVERFASSER
BORD HAHN
97688 Bad Kissingen