



Gemeinde Priesendorf Bauungs- und Grünordnungsplan "Schmiedsgrund"

Maßstab M 1 : 1.000



I. PRÄAMBEL

- Der Gemeinderat beschließt den von der Ingenieurkollaboration Hühnen & Partner (H & P) ausgearbeiteten Bauungs- und Grünordnungspläne (BBP/GOP) "Schmiedsgrund" in der Fassung vom xx.x.2024 als Satzungs- Rechtsgrundlagen des BBP/GOP sind...

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung (Zwb.) "Großflächiger Einzelhandel" ("SO_{GRF}"), § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung: Dörfliches Wohngebiet ("MDW1" - "MDW4"), § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 a Abs. 1 und 2 BauNVO
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: Baugrenze, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO
- 4. Verkehrsflächen: Öffentliche (Offentl.) Straßenverkehrsflächen (Staatsstraße St 2276/Hauptstraße, Planstraße A), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen: Flächen für die Landwirtschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB
- 6. Flächen für die Landwirtschaft und für Wald: Flächen für Wald, § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB
- 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 (externe Ausgleichsflächen), § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen: 1.1 Art der baulichen Nutzung: Festgesetzt werden Flächen für ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zwb. "Großflächiger Einzelhandel" ("SO_{GRF}"), § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung: Für das max. zulässige GRZ in Höhe von 0,8 und für die Bereiche "MDW1" bis "MDW4" jeweils die Höhe von 0,6 festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 1 BauNVO)
- 1.3 Innerhalb des "SO_{GRF}" zulässig ist ein Lebensmittelmarkt zum Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfes (Lebensmittel samt Randorientiert im Nonfood - Bereich) mit einer max. zulässigen Nettoverkauffläche (VK) von 1199 m²...
- 1.4 Für das "SO_{GRF}" gilt die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) künstl.erg. Hauptgebäude auf 288,00 m ü. NN (± 0,30 m) festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)
- 1.5 Für die max. zulässige Höhenlage der OK FFB EG künstl.erg. Hauptgebäude in den Bereichen "MDW1" bis "MDW4" gilt jeweils ein Maß von 0,50 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)
- 1.6 Innerhalb des "MDW1" und des "MDW3" sind jeweils max. zwei (II) VG, innerhalb des "MDW2" max. drei (III) VG und innerhalb des "MDW4" nur ein (I) VG zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- 1.7 Flächen für die Landwirtschaft und Wald: In den in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen werden Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB) bzw. für Wald festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)
- 1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Gehölbzstand ist zum Erhalt festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 1.9 Immissionschutz: Im Bereich "MDW1" sowie im weentlichen Teil des Bereiches "MDW2" sind zum Schutz vor Verkehrslärm Fenster schützende Räume nach DIN 4109 gem. Schallschutzklasse 3 nach VDI - Richtlinie 2719...
- 1.10 Beleuchtung: Für die Beleuchtung der öffentl. Straßenverkehrsflächen, der Baugrundstücke und der Hauptgebäude (Anzeigebeleuchtung) gelten folgende Vorgaben: Zu verwenden sind warmweiß leuchtende Leuchtmittel (mit geringem Blauanteil im Spektrum, mit einer Farbtemperatur von max. 2.200 Kelvin, Ausführung mit Nachleuchtbarkeit, Upward Light Ratio ULR = 0 % Abstrahlung in den oberen Halbraum)

- 2.1 Abstandflächen: Im Bereich "SO_{GRF}" und § 6 Abs. 5 Satz 2 BauBO, wonach hier die regulären Abstände gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BauBO nicht gelten. Die konkret einzuhaltenden Abstandflächen werden durch die folgenden Baugrenzen/Baulinien definiert.
- 2.2 Dachgestaltung: Flach- (FD)/Pultdächer (PD) von Haupt-/Nebengebäuden, Garagen, Carports und Stellplatzüberdachungen sind flächendeckend mind. mit einer externen Dachbegrenzung (z. B. Sedumbegrünung als Anstrichbegrenzung oder als Sockel - Sprossensatz) auszuführen.
- 2.3 Fassadenwandgestaltung: Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL - Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalrot, Nr. 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalkelch, Nr. 4104 Telemarblau, Nr. 5005 Signarblau, Nr. 6032 Signalmilch), die Verwendung sämtlicher RAL - Leucht- und/oder RAL - Perfianen sowie die Verwendung reflektierender und/oder spiegler Fassadenmaterialien ist unzulässig.
- 2.4 Einfriedungen: Grenzständige Einfriedungsmauern sind unzulässig. Für die Bereiche "MDW1" bis "MDW4" gilt jeweils: Einfriedungsockel sind nur an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) bis zu einer Höhe von max. 0,20 m zulässig (unt. HBP: Höhe FOK Einfriedung, Höhe FOK Sockel)
- 2.5 Stellplätze, Garagen, Carports: Für das "MDW2" wird gem. Art. 47 Abs. 2 Satz 2 BauBO festgesetzt, dass pro "Wor" mind. 1,33 Stellplätze zu errichten/nachzuweisen sind und im "MDW1" pro "Wor" zwei Stellplätze.
- 2.6 Nicht überbaute Flächen: Hochbeanspruchte Grundstücksflächen (z. B. öffentl. Straßenverkehrsflächen, Be-/Entlade-/Anlieferzonen, Lager-/Abstellflächen, Grundstückskein-/ausfahrten, Fahrgassen zwischen Stellplätzen, Einkaufswagensammelstellen) dürfen in gebundener Bauweise (z. B. Asphalt, Beton) ausgeführt werden.
- 2.7 Beleuchtung: Für die Beleuchtung der öffentl. Straßenverkehrsflächen, der Baugrundstücke und der Hauptgebäude (Anzeigebeleuchtung) gelten folgende Vorgaben: Zu verwenden sind warmweiß leuchtende Leuchtmittel (mit geringem Blauanteil im Spektrum, mit einer Farbtemperatur von max. 2.200 Kelvin, Ausführung mit Nachleuchtbarkeit, Upward Light Ratio ULR = 0 % Abstrahlung in den oberen Halbraum)

2.8 Werbeanlagen

Innerhalb des "SO_{GRF}" sind Werbeanlagen (WA) zulässig, sofern es sich um Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO handelt. WA dürfen nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) gebracht sein. Isoliert zu Werbezwecken errichtete/aufgestellte WA (hierzu zählen auch mobile/bewegliche WA aller Art, z. B. Fahrzeug, Anhänger) sind unzulässig. Die Errichtung priv. WA ist nur auf Privatgrund zulässig. WA bestehend im Wesentlichen aus einem Werbemittel sind unzulässig (unt. HBP: Höhe FOK zukünftiges Gelände, HBP: OK WA). Die Erhöhung der FOK des zukünftigen Geländes (z. B. durch die Platzierung der WA auf einem Podest/Socket, auf einer Aufschüttung) zur Steigerung der Fernwirksamkeit bzw. zur ergänzenden Aufhöhung ist unzulässig.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

- 1. Allgemeine Hinweise: Die Ausführungen in der Planbegründung (Teil A) in den Kapitel (Kap.) 7.2 (Schutzgebiete), 7.3 (Boden, Bodenqualitäts, Ensemblebeschutz, landschaftsprägende Denkmäler), 7.4 (Geologie/Baugrund), 7.5 (Altlasten), 7.6 (Geothermie), 7.7 (Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser), 7.8 (Sonstige Schutzgüter und Belange), 8.6.3 (Niederschlagswasserbeseitigung), 11 (Umweltbezogene Belange) und 12 (Artenschutzrechtliche Belange) sind zu beachten.
- 2. Maß der baulichen Nutzung: Die Einhaltung der Festsetzungen in Abschnitt III. Ziffern 1.2.4 - 1.2.6 gemachten Vorgaben ist im Rahmen der Bauvorschriften durch ein Geländeaufmaß sowie darauf basierenden Schnitten mit Darstellung des Urfeldes, des künftig geplanten Geländes sowie der geplanten Hauptgebäude nachzuweisen.
- 3. Verkehrsflächen: Die zur Herstellung der öffentl. Straßenverkehrsflächen ggf. notwendigen Randeinfassungen mit Betonränderkanten sind in der Planzeichnung nicht dargestellt. Sofern Betonränderkanten zwischen den Randeinfassungen der öffentl. Straßenverkehrsflächen entlang der SBL auf Privatgrund liegen sollen, sind diese durch den/die Grundstückseigentümer/-in ebenso zu dulden, wie in Folge des Baus der öffentl. Straßenverkehrsflächen ggf. entsiehende, außerhalb der SBL auf Privatgrund liegende Bauschungen. Deren Nutzung steht dem/der priv. Grundstückseigentümer/-in nach eigenen Vorstellungen frei.
- 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstände sind wieder lagemaßig noch der Anzahl nach fixiert und ergeben sich gem. der textl. Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 1.8.2.
- 5. Abstandflächen: Für die Bereiche "MDW1" bis "MDW4" gilt Art. 6 BauBO, insbesondere Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BauBO.
- 6. Stellplätze, Stellplatznachweise: Die Gemeinde Priesendorf verfügt über keine eigene Stellplatzanlage. Für die Bereiche "MDW3", "MDW4" und "SO_{GRF}" gilt insofern jeweils Art. 47 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BauBO i. V. m. § 20 GestellV (Garagen- und Stellplatzverordnung des Freistaates Bayern, inkl. dazugehöriger Anlage).
- 7. Immissionschutz: Die schalltechnische Untersuchung (H & P, Stand: 16.05.2024) ist zentraler Bestandteil des BBP/GOP. Deren Ausführungen sind zu beachten.
- 8. Sonstige Satzungen: Auf das kommunale Satzungsrecht wird hingewiesen. Dessen Vorgaben sind zu beachten.
- 9. Werbeanlagen (WA): Die Zulässigkeit von WA entlang der St 2276 ist mit dem Straßenbausträger abzustimmen.
- 10. Gesetze, Richtlinien, Verordnungen, DIN - Normen: Die in der Planurkunde, in der Planbegründung, im Umweltbericht sowie in den Fachgutachten ggf. in Bezug genommenen DIN - Vorschriften können im Dienstgebäude der Verwaltungsgemeinschaft Lisberg (Am Schloß 4, 2. Stock, Zimmer 10, 96170 Lisberg - Trabelsdorf) während der allgemein bekannten Dienstzeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien und Verordnungen stehen im Internet bzw. in öffentl. Bibliotheken zur Einsicht frei zur Verfügung.

V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

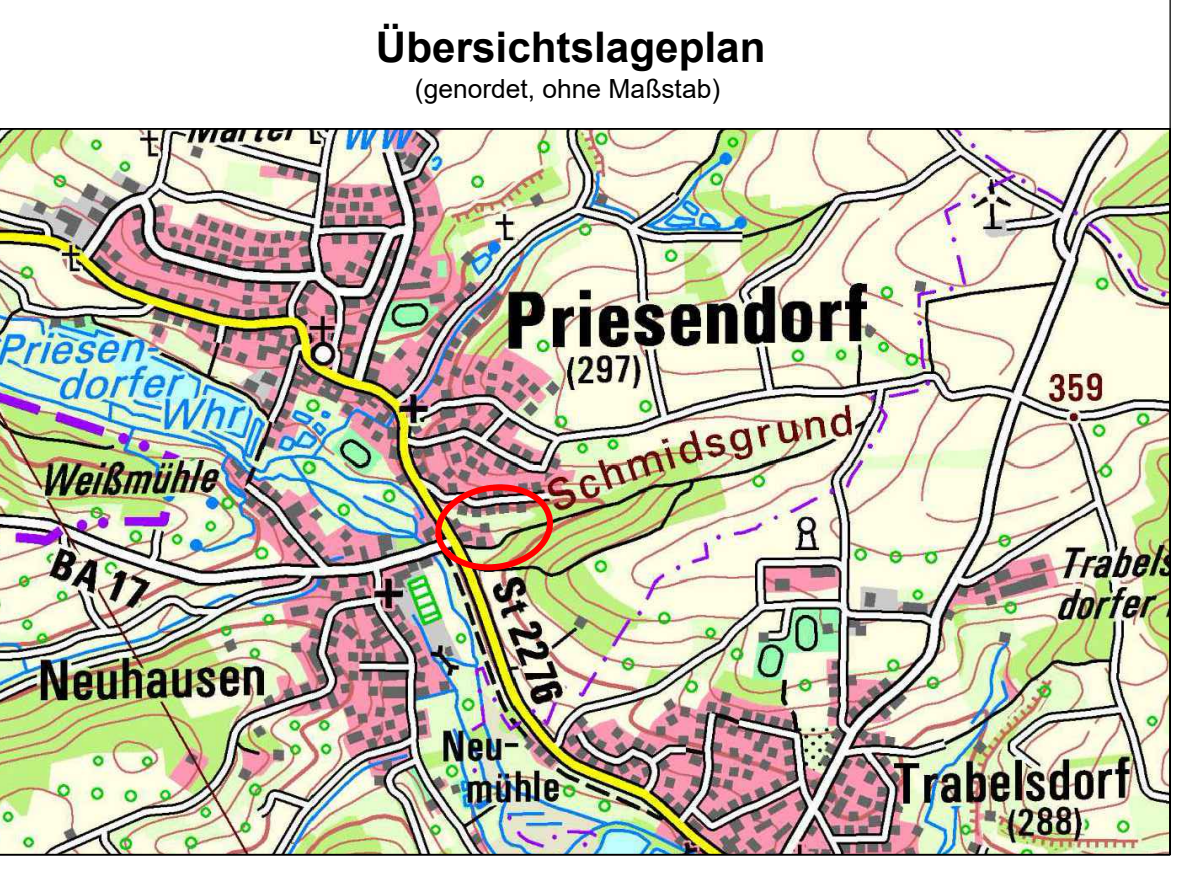
- 1. Vorhandene (vorh.) Hauptgebäude/Nebengebäude gem. DFK
- 2. Vorh. Grundstücksgrenzen mit Flur - Nummern (Fl.-Nr.) gem. DFK
- 3. Grundstücksgrenzen mit Fl.-Nr., vorläufige Besitzzuweisung
- 4. Bemaßung, Maßstäbe
- 5. Forst-/Wirtschaftsweg, Grundstückszufahrt
- 6. Höhengschlinien (Urgelände/Bestand, gem. Bestandsvermessung Ing. - Büro Becker & Partner GmbH)
- 7. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Sichtdrieecke (Anfahrtschwindigkeit beiderseits V = 50 km/h)
- 8. Anpflanzen von Bäumen (unveränderlicher Standortvorschlag, zu pflanzende Anzahl ergibt sich aus der textl. Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 1.8.2)
- 9. Geplanter Abruch Bestandsgebäude
- 10. Bestehende Haltestelle (H) öffentlicher Personennahverkehr (OPNV)

VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Wassersensible Bereiche (s. Planbegründung Teil A, Kap. 7.2.2)
- 2. Anbauverbots- (20 m) / Baubeschränkungszone (40 m) St 2276, gem. Art. 23 Abs. 1 und Art.- 24 Abs. 1 BayStiWG
- 3. Naturpark (NP) "Steigewald" NP-00014 [BAY-07]
- 4. Biotop gem. Biotopkartierung Bayern/Flachland (mit Angabe Biotop - ID)
- 5. Landschaftsschutzgebiet (L) LSG-00569.01 "LSG innerhalb des Naturparks Steigewald"; Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 52 "Teile des Gebietes Naturpark Steigewald"

VII. KENNZEICHNUNGEN

- 1. Ortsdurchfahrtsgrenzen (OD - Grenze)
- 2. Flächen, bei deren Bebauung bes. bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Baumsturz/Windbruch) und/oder bei denen bes. bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (Wind) erforderlich sind, § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB



Gemeinde Priesendorf Bauungs- und Grünordnungsplan "Schmiedsgrund"

Entwurfsverfasser: **Höhnen & Partner** INGENIEURKOLLABORATION BERATUNGS- UND INGENIEURBÜRO
Vorentwurf: 16.05.2024
Entwurf: Satzung:
1. Der Gemeinderat Priesendorf hat in der Sitzung vom 11.03.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bauungs- und Grünordnungsplans "Schmiedsgrund" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.06.2023 ortsblich bekannt gemacht. Am 16.05.2023 erfolgte ein Änderungs-/Ergänzungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss vom 11.03.2023.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bauungsplanes in der Fassung vom 16.05.2024 hat in der Zeit vom 18.06.2024 bis 19.07.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bauungsplanes in der Fassung vom 16.05.2024 hat in der Zeit vom 18.06.2024 bis 19.07.2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bauungsplanes in der Fassung vom wurden mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
6. Die Gemeinde Priesendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Gemeinde Priesendorf, den (Siegel)
1. Bürgermeister
7. Ausgerichtet: Gemeinde Priesendorf, den (Siegel)
1. Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zum Bauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsblich bekannt gemacht. Der Bauungsplan mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Dienstgebäude der Verwaltungsgemeinschaft Lisberg zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Gemeinde Priesendorf, den (Siegel)
1. Bürgermeister
Größe: 950 x 588 mm
G:\PR320\Bauplanung\BBP\BBP_V6\BBP_V6.dwg