

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans "Zeller Berg" mit 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Sportplatz" wird festgesetzt:
GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
Die in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind...

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente LpA nach DIN 45691 weder tags (8.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Table with 2 columns: Teilfläche, Emissionskontingent LpA in Dezibel (tags/nachts) and max. zulässige Zahl der Vollgeschosse. Rows include GE 1, GE 2, GE 3, SO Einkaufsmarkt.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2005-12, Abschnitt 5. Der Nachweis über die Einhaltung der Geräuschrichtwerte ist in dem Baugenehmigungsverfahren bzw. Bauplanfestsetzungsverfahren zu führen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung im Bebauung wird wie folgt festgesetzt:
Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ) der Vollgeschosse

Table with 2 columns: Nutzung, GRZ, GFZ. Rows include GE, SO Einkaufsmarkt, SO Siedler.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind alle Haupt- und Nebenanlagen, die innerhalb oder teilweise außerhalb der festgesetzten Baugrenze angelegt sind, gemäß § 19 BauNVO zu berücksichtigen.

3.0 Bauweise

Die Baugrenze ist in offener bzw. abwechselnder Bauweise zu bebauen.
Als abwechselnde Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen darf.
Als Bauformen sind zugelassen: Einzelhäuser.
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Die Errichtung von Stellplätzen kann im Rahmen der Baugenehmigung ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.
Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m bis zur Grenze der jeweiligen Verkehrsfläche einhalten.
Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist gemäß GastStellV, in der jeweils gültigen Fassung, zu ermitteln.

5.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Dächer sind als Sattel-, Walms-, Flach-, Zelt-, Fach- und Mansarddach zulässig.
Dachgauben, Dachreiter, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind nicht zulässig.
Dachdeckungsmaterial: Glänzende und spiegelnde Einkendungen sind nicht zugelassen.
Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen sind nicht zugelassen.
Flachdächer sind zwingend mit Dachbegrenzung zu versehen.

Nicht nutzbare Dachflächen sind - ungenügend abgesenkte und geneigte Dachflächen von Westwindwest bis Ostwindost - ebene beschaltete Teile der Dachfläche durch Gebäude, Dachaufbauten oder vorhandenen Bewuchs (Bäume) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO zur Erhaltung festgesetzte Begrünungen)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2005-12, Abschnitt 5. Der Nachweis über die Einhaltung der Geräuschrichtwerte ist in dem Baugenehmigungsverfahren bzw. Bauplanfestsetzungsverfahren zu führen.

6.0 Einfriedungen der Baugrundstücke

6.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.
6.2 Geschlossene Einfriedungen sind als bauliche Anlagen auf oder entlang der Grundstücksgrenze, die ein Grundstück ganz oder teilweise räumlich abgrenzen, unzulässig.
6.3 An der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m in Bezug auf die Oberkante der dreifach angeordneten öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

7.0 Schallimmissionschutz

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist in den Bereichen mit Überschreitung der Orientierungswerte der DIN18005 auf Grund der Schallimmissionsprognose für schutzbedürftige Räume der bauliche Schallschutz am Gebäude nach DIN 4109 vorzusehen.
Schallschutz sind in den Bereichen mit Beurteilungspegeln > 50 dB(A) nachts mit schalldämmenden Litragen auszustatten, die das resultierende Schallschlämmmaß des Außenraums nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten.
Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen können der Schallimmissionsprognose 10858:002:002 vom 10.02.2023, die als fester Bestandteil dem Bebauungsplan beiliegt, entnommen werden.
Darüber sind die möglichen Anlagenimmissionen zu berücksichtigen.

8.0 Höhenfestsetzungen

8.1 Die maximal zulässige First- bzw. Gebäudehöhe (Oberkante Attika) beträgt 10,0 m, gemessen vom Durchstoßpunkt der Gebäudeaußenwand an der Außenseite der Dachwand zum natürlichen Gelände am tiefsten Geländepunkt des Gebäudestandortes.
Bei Überschreitung der Höhe von 8,0 m, gemessen von Oberkante Fensterbrüstung zum am Anliefern bestimmten Fensters senkrecht auf die Geländebankante, ist ein zweiter Rettungsweg maßlich sicherzustellen.

Table with 2 columns: Dachneigung, Sattel- oder Walmdächer, Flachdächer, Zelt- oder Mansarddächer and 2 columns: 20°-48°, 10°-15°, 20°-30°, 20°-70°.

9.0 Beleuchtung und Werbeanlagen

9.1 Lichtquellen innerhalb des Planungsbereiches dürfen nicht auf die Straßentrasse gerichtet sein.
9.2 Die Errichtung von Werbeanlagen jeder Art ist gemäß § 33 StVO außerhalb geschlossener Ortschaften nicht zulässig.
Werbeanlagen innerhalb des Baugebietes, die auf Bereichen der Staatsstraße St 2280 einwirken, welche außerhalb der Ortschaft liegen, bedürfen einer Beurteilung und Genehmigung in einem eigenen Verfahren. Es wird auf den § 33 StVO verwiesen.

10.0 Artenschutz

10.1 Bodenarbeiten Der Beginn der Bodenarbeiten (Abschleifen des Oberbodens) muss außerhalb der Brutzell der bodenbrütenden Vogelarten, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli liegen.
10.2 Gehölzrudder Notwendige Holzungsarbeiten sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzell der Vögel (nicht von 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
10.3 Beleuchtung Für die Ausleuchtung ist eine insektenfreundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik vorzusehen.
10.4 Zwiseimische Baum Baue des Regenrückhaltebeckens wird ein Replanzbaum auf der Südseite des Weges zu den Straßenbereichen aufgestellt, um eine Einwirkung der Zwiseimische zu verhindern.

11.0 Textliche Festsetzung der Grünordnung

11.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
11.1.1 Die als Kompensationsflächen A 1 festgesetzte, 1.380 m² große Fläche auf der südlichen Teilfläche der Fl.Nr. 2106 mit der Entwicklung von Hecken und Baumreihen in einer artenreichen Extensivweiese einsezt.
11.1.2 Weiterhin werden folgende Flächen des Okzokotes der Gemeinde Uchtelhausen diesem Bebauungsplan zugeordnet:
- Fl.Nr. 188, Gemauung Wappelschuppen mit 6.314 m² incl. Verzehmung mit 1.894 m² (Z)
- Teilflächen der Fl.Nr. 1155, 1233 und 1239, Gemauung Hesselbach mit 6.802 m²

11.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
11.2.1 Anpflanzungen im Privatbereich
11.2.1.1 Anpflanzungen gemäß Ziff. 11.2.1.1, 11.2.1.2 und 11.2.1.3 wird die Pflanzung von Laubbäumen I. und II. Ordnung zur Durchgrünung des Baugebietes und zur Randbegrenzung festgelegt.

11.2.1.2 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.1.3 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.1.4 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung

11.2.1.5 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.1.6 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung

11.2.1.7 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.1.8 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung

11.2.1.9 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.1.10 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung

11.2.1.11 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.1.12 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung

11.2.1.13 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.1.14 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung

11.2.1.15 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.1.16 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung

11.2.1.17 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.1.18 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung

11.2.1.19 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.1.20 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung

12.0 Hinweise

12.1 Bodenlinie
12.2 Altlasten
12.3 Abwasserbeseitigung
12.4 Landwirtschaft
12.5 Straßen und Wege
12.6 Luft-/ Erdwärmepumpen
12.7 Nachbarbereich
12.8 Minderung zum Grundstückskäufer
12.9 Staatsstraße St 2280

Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen und Hinweisen

Nutzungsschablone
A Art der baulichen Nutzung
B max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
C Grundflächenzahl GRZ
D Geschossflächenzahl GFZ
E Bauweise
F Bauweise
G maximale Verkaufsfäche

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Sonstige Sondergebiete: Einkaufsmarkt Lebensmittel mit den dazugehörigen Nebenbestimmungen (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)
Z, B, II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
Z, B, 0,8 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
Z, B, 1,6 Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
a abwechselnde Bauweise
o offene Bauweise
Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
offentliche Verkehrsflächen mit Maßgabe und Abgrenzung zwischen Gehweg und Fahrbahn
öffentlicher landwirtschaftlicher Weg -Wesweg
Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Zentrales Regenrückhaltebecken - Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Private Regenrückhaltebecken ohne Standortbindung, Regenrückhaltebecken anzuzeigen, die Drossel der Regenrückhaltung ist auf 0,07 bis je 10 m² festzulegen
öffentlicher landwirtschaftlicher Weg -Wesweg
Straßenbegrenzungslinie

6. Flächen und Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Private Regenrückhaltebecken ohne Standortbindung, Regenrückhaltebecken anzuzeigen, die Drossel der Regenrückhaltung ist auf 0,07 bis je 10 m² festzulegen
öffentlicher landwirtschaftlicher Weg -Wesweg
Straßenbegrenzungslinie

7. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
Bestehende unterirdische Leitungen
Geplante unterirdisch Leitungen
Regenwasserkanal / Schutzwasserkanal / Mischwasserkanal
Bestehende oberirdische elektrische Leitung

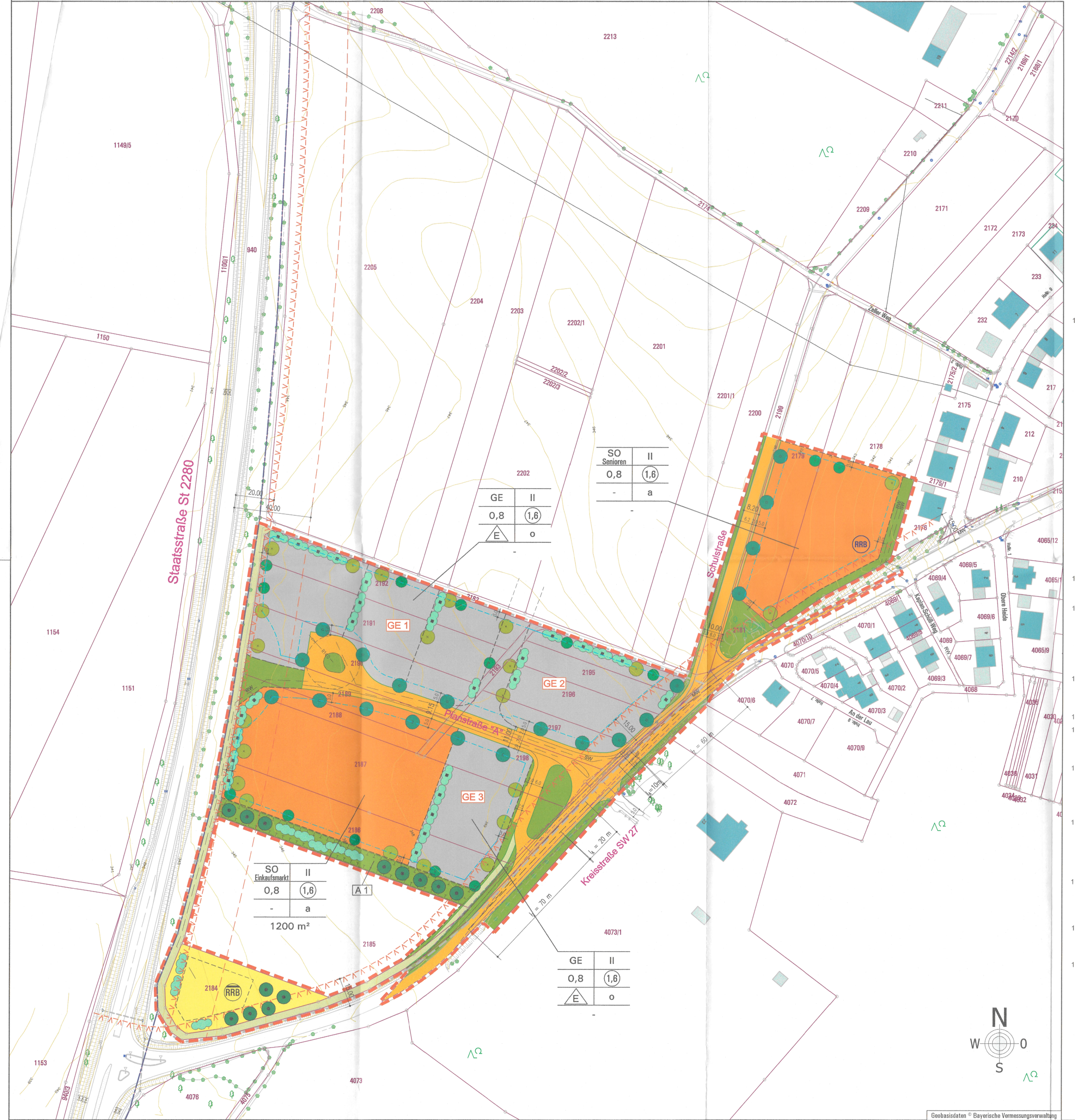
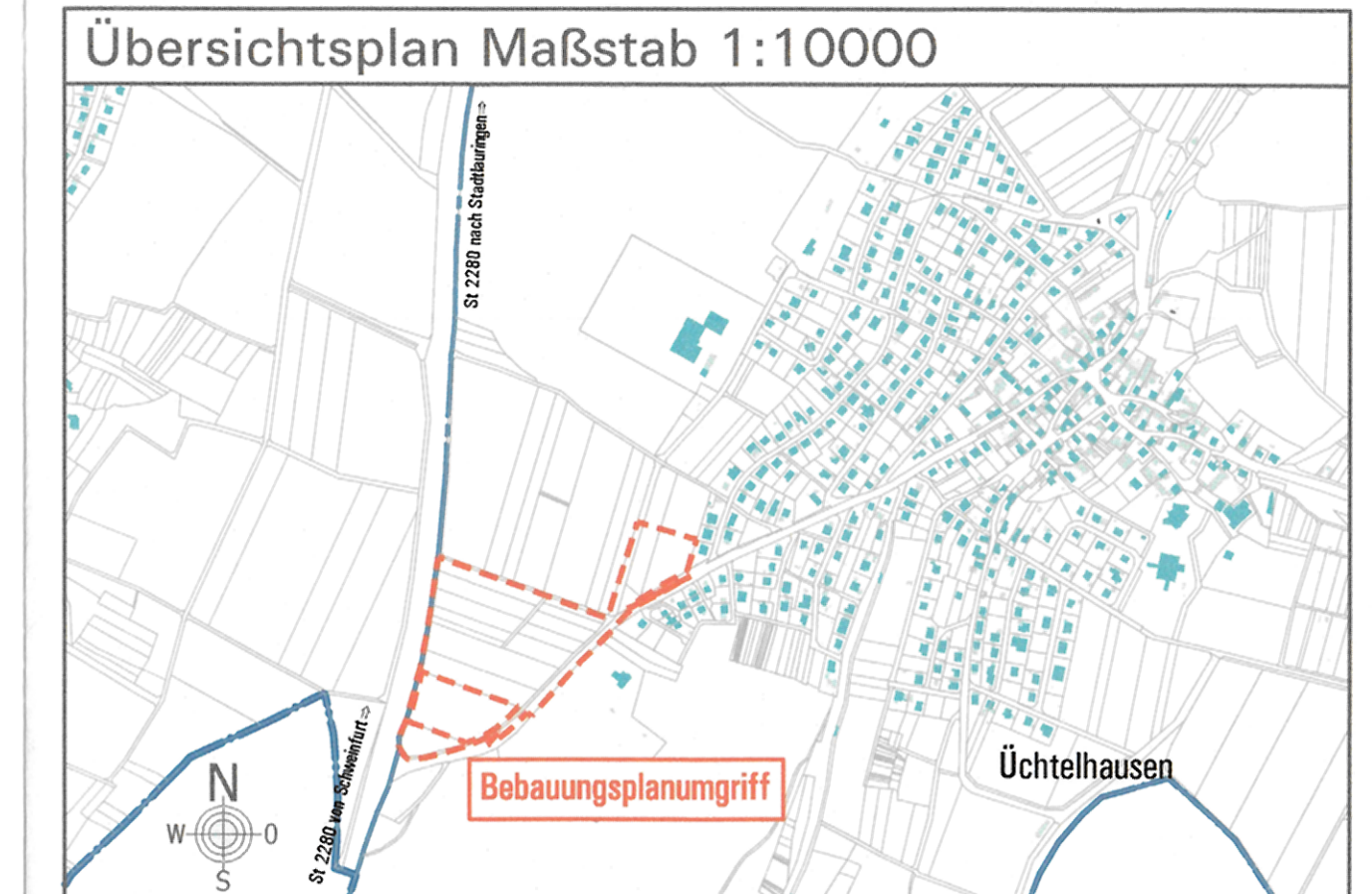
8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünflächen - Randbegrenzung und Wegbegrenzung

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die textlichen Festsetzungen der Grünordnung Punkt 11 des Bebauungsplans sind zu berücksichtigen.

10. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung gemäß Ziff. 11.2.1.1 und Pflanzung von Stützkaßzählbindung
Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung gemäß Ziff. 11.2.1.2 und Pflanzung von Stützkaßzählbindung
Pflanzung von Laubbäumen II. Ordnung gemäß Ziff. 11.2.1.2 und Pflanzung von Stützkaßzählbindung
Pflanzung von Laubbäumen II. Ordnung gemäß Ziff. 11.2.1.2 und Pflanzung von Stützkaßzählbindung
Pflanzung von Laubbäumen II. Ordnung gemäß Ziff. 11.2.1.2 und Pflanzung von Stützkaßzählbindung
Pflanzung von Laubbäumen II. Ordnung gemäß Ziff. 11.2.1.2 und Pflanzung von Stützkaßzählbindung
Pflanzung von Laubbäumen II. Ordnung gemäß Ziff. 11.2.1.2 und Pflanzung von Stützkaßzählbindung
Pflanzung von Laubbäumen II. Ordnung gemäß Ziff. 11.2.1.2 und Pflanzung von Stützkaßzählbindung

11.1 Festsetzungen (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Anbauverbotzone gemäß Art. 23 BayStVG
Anbauverbotzone gemäß Art. 24 BayStVG
Abgrenzung der Teilflächen der Emissionskontingente

11.2 Hinweise
bestehende Neben- und Hauptgebäude
best. Flurstücksnummer
best. Flurstücksgrenze
Höhenschichtlinien alle 1,0 m
Straßenbezeichnung
Bauzonennummer
best. Nadel-/ Laubbau bzw. Strauch/ Hecke
Bestandsaufnahme
Geplante Grundstücksgrenze
Abmessungen der Sichtdrehlinie
Ungültig des mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 20.01.1994 rechtskräftigen Bebauungsplans "Am Sportplatz"



11.2.1.1 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.1.2 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.1.3 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.1.4 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.1.5 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.1.6 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.1.7 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.1.8 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.1.9 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.1.10 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.1.11 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.1.12 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.1.13 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.1.14 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.1.15 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.1.16 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.1.17 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.1.18 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.1.19 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.1.20 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung

11.2.2 Pflanzung von Laubbäumen II. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.3 Pflanzung von Laubbäumen III. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.4 Pflanzung von Laubbäumen IV. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.5 Pflanzung von Laubbäumen V. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.6 Pflanzung von Laubbäumen VI. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.7 Pflanzung von Laubbäumen VII. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.8 Pflanzung von Laubbäumen VIII. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.9 Pflanzung von Laubbäumen IX. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.10 Pflanzung von Laubbäumen X. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.11 Pflanzung von Laubbäumen XI. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.12 Pflanzung von Laubbäumen XII. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.13 Pflanzung von Laubbäumen XIII. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.14 Pflanzung von Laubbäumen XIV. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.15 Pflanzung von Laubbäumen XV. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.16 Pflanzung von Laubbäumen XVI. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.17 Pflanzung von Laubbäumen XVII. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.18 Pflanzung von Laubbäumen XVIII. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.19 Pflanzung von Laubbäumen XIX. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.20 Pflanzung von Laubbäumen XX. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung

11.2.21 Pflanzung von Laubbäumen XXI. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.22 Pflanzung von Laubbäumen XXII. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.23 Pflanzung von Laubbäumen XXIII. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.24 Pflanzung von Laubbäumen XXIV. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.25 Pflanzung von Laubbäumen XXV. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.26 Pflanzung von Laubbäumen XXVI. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.27 Pflanzung von Laubbäumen XXVII. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.28 Pflanzung von Laubbäumen XXVIII. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.29 Pflanzung von Laubbäumen XXIX. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung
11.2.30 Pflanzung von Laubbäumen XXX. Ordnung mit Standort- und Stützkaßzählbindung

Project information table for 'Bebauungsplan inkl. Grünordnungsplan' with columns for project number, plan number, name, date, and status. Includes contact information for 'INGENIEURBÜRO STUBENAUCH GMBH' and a signature block for the mayor and planning officer.

Official notice from the 'Gemeinde Uchtelhausen' regarding the 'Bebauungsplan "Zeller Berg" mit 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Sportplatz" in der Fassung vom 20.04.2023'. The notice details the public participation process, including the start and end dates for public consultation and the final decision date.