



I. ZEICHNERKLÄRUNG

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
SO Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO - Sondergebiet für die Gesundheitsversorgung
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 0,7 Grundflächenzahl (GRZ)
 1,4 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 Baugrenze
 offene Bauweise
- 1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Straßenbegrenzungslinie
 Einfahrt- und Ausfahrt (zwingend)
- 1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
 privates Pflanzgebiet für Großbäume 1. und 2. Ordnung ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 1.6 Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 zulässige Dachformen mit Dachneigung
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Rempertshag" mit 9. Änderung des Bebauungsplanes "Flachsteile" der Gemeinde Sennfeld, i.d.F. vom 24.03.2006, zuletzt geändert am 14.07.2009
 aufzuhebende Baugrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Rempertshag" mit 9. Änderung des Bebauungsplanes "Flachsteile" der Gemeinde Sennfeld, i.d.F. vom 24.03.2006, zuletzt geändert am 14.07.2009
 aufzuhebende Ein- und Ausfahrt (zwingend) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Rempertshag" mit 9. Änderung des Bebauungsplanes "Flachsteile" der Gemeinde Sennfeld, i.d.F. vom 24.03.2006, zuletzt geändert am 14.07.2009
 Fläche innerhalb des Sondergebietes Gesundheitsversorgung auf der Stellplätze und/oder Garagen nicht zulässig sind (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
 Fläche innerhalb des Sondergebietes Gesundheitsversorgung in der auch Altenpflegeheime zulässig sind
- 1.7 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**
 bestehende Hauptgebäude
 bestehende Nebengebäude
 bestehende Grundstücksgrenzen
 Flurstücksnummern
 Versorgungsfläche Elektrizität (Trafostation)
 Versorgungsfläche Abfall (Wertstoffcontainer)
 Versorgungsfläche Abwasser (Regenrückhaltebecken)
 best. Böschungsflächen (Regenrückhaltebecken)
 best. Waldrand
 sonst. Erschließungsbestand
 75m-Zone Grenze des sturmwurfgefährdeten Bereiches am Waldrand
 50/100m-Zone Gebäudeanforderungen zur Vermeidung von Waldbränden notwendig
 Grenzwertisophonlinie Verkehrslärm St 2271 nach DIN 18005, 50 dB(A), nachts - für SO-Gebiet Gesundheitsversorgung
 Grenzwertisophonlinie Verkehrslärm St 2271 nach DIN 18005, 55 dB(A) tags - für WA-Gebiet
 Grenzwertisophonlinie Verkehrslärm BAB A 70, St 2271 und St 2272 nach DIN 18005, 45 dB(A) nachts - für WA-Gebiet

II. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954);
- BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548);
- PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);
- BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert: Art. 83 Abs. 1, 2 und 5 aufgeh. (§ 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013, 174)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE BAULEITPLANUNG

- Soweit der vorliegende Änderungsplan keine entgegenstehenden textlichen Festsetzungen für die Bauleitplanung trifft, gelten weiterhin die textlichen Festsetzungen für die Bauleitplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Rempertshag" mit 9. Änderung des Bebauungsplanes "Flachsteile" der Gemeinde Sennfeld, i.d.F. vom 24.03.2006, zuletzt geändert am 14.07.2009.
- Art der baulichen Nutzung
- Der Änderungsbereich wird festgesetzt als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO. Das Sondergebiet dient der Gesundheitsversorgung, insbesondere zur Unterbringung von Gebäuden für Ärzte, Apotheken, sonstigen Heilberufen und Altenpflegeheimen. Altenpflegeheime sind nur zulässig südöstlich der Grenzwertisophonlinie Verkehrslärm BAB A 70, St 2271 und St 2272 nach DIN 18005, 45 dB(A), nachts. Hospize sind unzulässig.
- Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Inhaber/Eigenlerner sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen. Die Fläche für Wohnungen in gesamten Sondergebiet darf insgesamt höchstens 3 % der max. zulässigen Geschossfläche betragen. Die Größe der einzelnen Wohnungen wird auf max. 100 m² festgesetzt.
- Höhe der Gebäude
- Die Wandhöhe von Gebäuden in SO-Gebiet Gesundheitsversorgung darf 5,00 m bei I-geschossiger Bauweise und 7,50 m bei II-geschossiger Bauweise nicht überschreiten. Bei Puttdächern wird die Wandhöhe an der Traufe festgesetzt.
- Die Wandhöhe bemisst sich nach der Höhe der Reichsdorfstraße im Bereich der bestehenden Trafostation, bezogen auf die Mittellachse des Hauptgebäudes.
- Werbeanlagen
- Im SO-Gebiet Gesundheitsversorgung sind verunstaltende Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften sowie sich bewegende Werbeanlagen unzulässig. Zulässig sind nur betriebsbezogene/standortbezogene Werbeanlagen, die so gestaltet werden müssen, dass sie - bezogen auf das gesamte SO-Gebiet Gesundheitsversorgung - nicht größer als 7,5 m² sind.

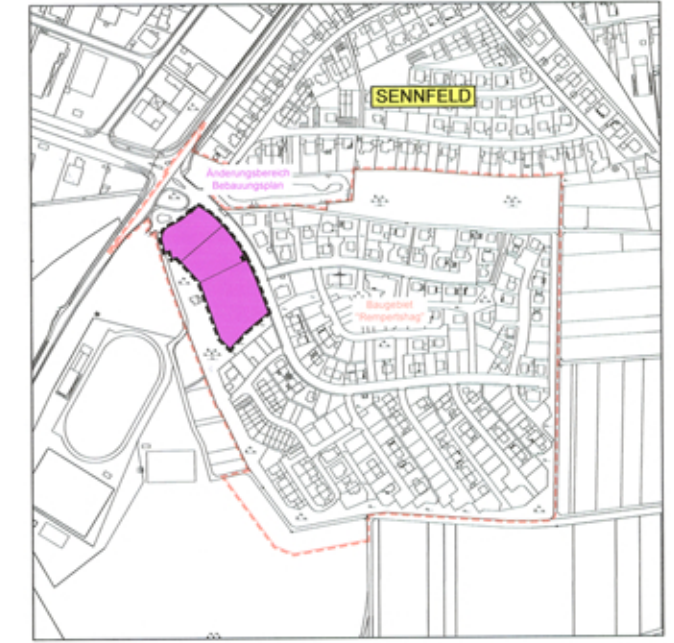
III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

- Soweit der vorliegende Änderungsplan keine entgegenstehenden textlichen Festsetzungen der Grünordnung trifft, gelten weiterhin die textlichen Festsetzungen der Grünordnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Rempertshag" mit 9. Änderung des Bebauungsplanes "Flachsteile" der Gemeinde Sennfeld, i.d.F. vom 24.03.2006, zuletzt geändert am 14.07.2009.
- Es wird auf die Liste standortgerechter, heimischer Baum- und Straucharten, Ziffer 4, des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Rempertshag" mit 9. Änderung des Bebauungsplanes "Flachsteile" der Gemeinde Sennfeld, i.d.F. vom 24.03.2006, zuletzt geändert am 14.07.2009, verwiesen.
- Großbaumpflanzungen ohne Standortbindung auf privaten Flächen
- Im Sondergebiet ist je 1.000 m² Grundstücksfläche 1 Großbaum anzupflanzen. Die Standortwahl ist freigestellt.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- Es wird auf die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Rempertshag" mit 9. Änderung des Bebauungsplanes "Flachsteile" der Gemeinde Sennfeld, i.d.F. vom 24.03.2006, zuletzt geändert am 14.07.2009, verwiesen.
- Die Festsetzungen des externen Ausgleichsflächenbebauungsplanes "Rempertshag" (Plan 2) der Gemeinde Sennfeld in der Fassung vom 24.03.2006 für die Ausgleichsfläche A2 (Teilgeltungsbereich 1) und A3 (Geltungsbereich Teil 3), sowie der Geltungsbereich Teil 2 (Lärmschutzwall entlang BAB A 70) bleiben unverändert, und werden von der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Rempertshag" mit 12. Änderung des Bebauungsplanes "Flachsteile" nicht berührt.

ÜBERSICHTSPLAN M = 1 : 5.000



Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.09.2014 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Rempertshag" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 17.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht.	Heinemann Erster Bürgermeister
Sennfeld, 27. April 2015	
Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.10.2014, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.2014 bis 25.11.2014 befragt.	Heinemann Erster Bürgermeister
Sennfeld, 27. April 2015	
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.10.2014 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2014 bis 25.11.2014 öffentlich ausgelegt.	Heinemann Erster Bürgermeister
Sennfeld, 27. April 2015	
Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 09.12.2014, in der Zeit vom 19.12.2014 bis 19.01.2015, in der Fassung vom 27.01.2015, in der Zeit vom 06.02.2015 bis 23.02.2015, und in der Fassung vom 17.03.2015, in der Zeit vom 27.03.2015 bis 19.04.2015 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 16.12.2014 bis 19.01.2015, in der Zeit vom 03.02.2015 bis 23.02.2015 und in der Zeit vom 25.03.2015 bis 10.04.2015 erneut um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.	Heinemann Erster Bürgermeister
Sennfeld, 27. April 2015	
Die Gemeinde Sennfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.04.2015 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Rempertshag" gem. § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom 14.04.2015, als 5. Änderung beschlossen.	Heinemann Erster Bürgermeister
Sennfeld, 27. April 2015	
Ausgefertigt	Heinemann Erster Bürgermeister
Sennfeld, 27. April 2015	
Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Rempertshag" wurde am 24.04.2015 gemäß § 10 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.	Heinemann Erster Bürgermeister
Sennfeld, 27. April 2015	

**GEMEINDE SENNFELD
 LANDKREIS SCHWEINFURT
 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
 "REMPERTSHAG"
 MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
 IN SENNFELD M. 1 : 1.000**

BAD KISSINGEN, DEN 14.10.2014 / hei
 ÜBERARBEITET, DEN 09.12.2014 / hei
 ÜBERARBEITET, DEN 27.01.2015 / hei
 ÜBERARBEITET, DEN 17.03.2015 / hei
 ÜBERARBEITET, DEN 14.04.2015 / hei

DER ENTWURFSVERFASSER:

BÜRO HAHN
 Architekten + Ingenieure
 Solinenstraße 43
 97688 Bad Kissingen
 Tel. 0971 - 499300
 Fax 0971 - 499303
 www.buero-hahn.de