571180012

NEUENDETTELSAU
BP GEWERBEGEBIET 'AN DER HAAGER STRASSE'

RECHTSPLAN			FREIE PLANUNGSGRUPPE 7
			BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR CHRISTOPHSTRASSE 40 · 7000 STUTTGART 1 TELEFON 0711/96782-0 · FAX 0711/6406999
M. 1:1000	28.02.1994 20.07.1993 31.03.1993	375	HALMBURGER · HEUSER · HERMANN · A. u. J. MAYER-EMINGER · SEEBURGER DIPLOMINGENIEURE · FREIE ARCHITEKTEN · STADTPLANER

ZEICHENERKLÄRUNG

für die Festsetzungen zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "An der Haager Straße" in Neuendettelsau

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

GE

Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
Ergänzung im Textteil Ziff. 1.1

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, in Verbindung mit §§ 16 - 21 a BauNVO)

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Höhe der baul. Anlage
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
Dachform	Bauweise

Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 (3) 2 und 18 (1) BauNVO

TH 7.0 m ü.Gelände

Traufhöhe mit Höhenangabe (z. B. 7,0 m) über Gelände als Höchstgrenze festgesetzt.
Ergänzung im Textteil Ziff. 1.2.1

HÜ für Sonderbauten zulässig

Höhenüberschreitung der als Höchstgrenze festgesetzten Traufhöhe für Sonderbauten zulässig
Ergänzung im Textteil Ziff. 1.2.1

0.8

Grundflächenzahl GRZ als Höchstwert festgesetzt (§ 9 (1) 1 BauGB
Ergänzung im Textteil 1.2.2

2.0

Baumassenzahl BMZ als Höchstwert festgesetzt (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 20 u. 21 a BauNVO)
Ergänzung im Textteil Ziff. 1.2.3

Dachform

FD 0°-10°

Flachdach, oder flach geneigtes Dach mit einer Neigung von 0°- 10°(Altgrad) festgesetzt

Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

a

Abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 (4) BauNVO)
Ergänzung im Textteil Ziff. 1.3

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 (1) und (3) BauNVO)

Baugrenze festgesetzt
Ergänzung im Textteil Ziff. 1.4.1 bis 1.4.4

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Stellung der baulichen Anlage in Pfeilrichtung festgesetzt

Stellung der baulichen Anlage in beiden Pfeilrichtungen zulässig

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 14 und 23 (5) BauNVO)

Fläche für Betriebshof, Lagerfläche, private Stellplätze und Garagen
Ergänzung im Textteil Ziff. 1.4.1 bis 1.4.4

Kfz-Stellplätze
(Lage unverbindlich)

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 (1) 10 und 24 BauGB)

Bauverbotszone gem. BayStrWG, 20 m Abstandsstreifen, angrenzend an klassifizierte Straße

Baubeschränkungszone gem. BayStrWG, 40 m Abstandsstreifen angrenzend an klassifizierte Straße
Ergänzung im Textteil Ziff. 1.5.1

Sichtdreieck
Ergänzung im Textteil Ziff. 1.5.2

Waldsicherheitszone
Ergänzung im Textteil Ziff. 1.5.3

Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) 21 und (6) BauGB)

Leitungsrecht

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Gehwegfläche

Fahrbahnfläche mit Fahrbahnachse

P öffentliche Parkierungsfläche

Gehwegfläche

LFW Land- und Forstwirtschaftlicher Weg

Grundstücksein- und ausfahrt

Grundstücksein- und ausfahrtsbereich

Straßenanschlußbeschränkung
Ein- und Ausfahrtsverbot

Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Baugrundstück für Versorgungsanlagen

Umformerstation

Pumpwerk

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 (1) 13 BauGB)

Hauptversorgungsleitung, unterirdisch

E Elektrizität

G Gas

W Wasser

A Abwasser

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

öffentliche und private Grünflächen

öffentliche Grünfläche,
naturbelassen, festgesetzt

private Grünfläche als Wiese mit Anpflanzungen
gem. Pflanzgebot in der jeweiligen Zone festgesetzt
Ergänzung im Textteil Ziff. 1.6.1 bis 1.6.5

V

Verkehrsgrün

Wasserflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)

Vorhandene Wasserfläche
zur Regelung des Oberflächenwasserabflußes

R

Regenrückhalteteich

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 5 (2) Nr. 8 und (4), § 9 (1) Nr. 17 und (6) BauGB)

Flächen für Aufschüttungen

437,00

Aufschüttungshöhe bis auf 437,00 m ü NN

Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)

Vorhandener Baumbestand

PGZ I

Pflanzgebotszone
Ergänzung im Textteil Ziff. 1.6.1 bis 1.6.5

Pflanzgebot für Einzelbäume
oder Baumgruppen auf öffentlichen und privaten Flächen
Ergänzung im Textteil Ziff. 1.6.1 bis 1.6.5

Pflanzvorschlag für Einzelbäume oder Baumgruppen auf privaten Flächen (unverbindlich)
Ergänzung im Textteil Ziff. 1.6.6

Fassadenbegrünung (unverbindlich)
Ergänzung im Textteil Ziff. 1.6.7

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 16 (5) BauNVO)

Hinweise

Vorhandene Grundstücksgrenze

geplante Auflassung einer vorhandenen Grundstücks grenze

projektierte Grundstücksgrenze (Neuordnungsvorschlag)

Vorgeschlagene Bebauung und Freiflächenabgrenzung

Höhenlinien

94 37501032

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "An der Haager Straße" in Neuendettelsau (Entwurf 31.03.1993, geändert am 20.07.1993, geändert am 28.02.1994)

A. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch EVertr. v. 23.09.90, BGBl. II S. 885, 1122), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132, geändert durch EVertr. v. 23.09.90, BGBl. II S. 885, 1124), die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. I 1991 S. 58) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 02.07.82 (BayBO 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.86 (GVBL. S. 214).

B. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB).

Durch den Bebauungsplan sind folgende Flurstücke der Gemarkung Aich und der Gemarkung Neuendettelsau mit einer Gesamtfläche von 104.526 m² (vermessungsrechtlich ungeprüft) erfaßt:

Gem. Aich Fl.Nr. 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89
Gem. Neuendettelsau Fl.Nr. 584, 585 (Weg), 586 unbewaldete Teilfläche, 586/2, 724/1, 725, 727 und 728, jeweils Teilfläche nördlich der Haager Straße, 731, 732, 733/2.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Maßgebend ist der Lageplan im M. 1 : 1000

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zu der Planzeichnung mit Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

a) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben

b) Zulässig sind:
b1) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
b2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
b3) Tankstellen
b4) Anlagen für sportliche Zwecke
c) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
c1) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
c2) Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) 3 BauNVO

Die in § 8 (3) 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht, auch nicht ausnahmsweise, zugelassen.

In dem Gewerbegebiet sind die schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - Beiblatt 1, Teil 1, Ziffer 1.1, Buchstabe f, tags mit 65 dB und nachts mit 50 dB einzuhalten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. mit §§ 16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 (3)2 und 18 (1) BauNVO)

Die Höchstgrenze der Gebäudehöhe wird mit der Traufhöhe TH in Metern über Gelände festgesetzt.

In Ermangelung eines exakten Höhenrasters für das Gelände wird die maßgebende Geländehöhe von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde festgesetzt (siehe auch Ziff. 1.7).

Innerhalb des im Plan besonders abgegrenzten Bereiches ist eine Höhenüberschreitung der als Höchstgrenze festgesetzten Traufhöhe für Sonderbauten, die mit der sonstigen Grundstücksnutzung in Einklang stehen, wie z. B. Mischtürme, Drehbühne o. ä., zulässig.

1.2.2 Grundflächenzahl GRZ (§ 9 (1) 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Die im Plan angegebene Grundflächenzahl wird als Höchstwert festgesetzt.

1.2.3 Baumassenzahl BMZ (§ 9 (1) BauGB, §§ 20 u. 21a BauNVO)

Bei der Ermittlung der Baumasse bleibt die Baumasse von Garagengeschossen in sonst anders genutzten Gebäuden unberücksichtigt (§ 21a (1) BauNVO).

Die Baumassenzahl wird als Höchstwert festgesetzt.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise wird gem. § 22 (4) BauNVO für die im Gewerbegebiet zu erwartenden baulichen Anlagen festgesetzt.

1.4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 14 und 23 (5) BauNVO)

1.4.1 Auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, mit Ausnahme von Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung und Kleintierhaltung, innerhalb der dafür abgegrenzten Flächen zulässig.

1.4.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4.3 Stellplätze und Garagen sowie Grundstückszufahrten sind so anzulegen, daß der Ein- und Ausfahrtsbereich auf öffentliche Verkehrsflächen je Grundstück nicht breiter als 18,0 m ist.

1.4.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind nur auf dafür festgesetzten Flächen oder als Ausnahme in direkter Verbindung mit Hochbauten zulässig.

1.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 und 24 BauGB)

1.5.1 Entlang der Staatstraße 2410 ist entsprechend den Eintragungen im Lageplan eine Bauverbotszone gem. BayStrWG, von 20 m Tiefe, gemessen vom Fahrbahnrand, sowie eine Baubeschränkungszone gem. BayStrWG, von 40 m Tiefe, gemessen vom Fahrbahnrand, einzuhalten.

1.5.2 An der Einmündung der Haager Straße (GVS) in die Staatsstraße 2410 ist in 20 m Abstand vom Fahrbahnrand der Staatsstraße ein Sichtdreieck auf 200 m Länge von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der anliegenden Fahrbahn freizuhalten, soweit es private Grundstücke überdeckt.

1.5.3 Entlang der Waldgrenze ist eine Sicherheitszone von 30 m Tiefe zwischen Waldgrenze und einer eventuellen Bebauung einzuhalten (§ 1 (6) BauGB, Art. 4 (1) 1 BayBO).

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 u. 25 BauGB)

Die Grünordnung des Bebauungsplangebietes wird sowohl auf öffentlichen als auch privaten Flächen als Pflanzgebot wie folgt festgesetzt:

1.6.1 Pflanzgebotszone I	Straßenbegleitende Bepflanzung auf öffentlichen Flächen	
Hochstämme	Sommerlinde	(Tilia platiphyllos)
1.6.2 Pflanzgebotszone II	Bepflanzung im öffentlichen Grünbereich zwischen Straße A und Wasserfläche	
Hochstämme	Esche	(Fraxinus excelsior)
	Erle	(Alnus glutinosa)
	Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Sträucher	Silberweide	(Salix alba)
	Korbweide	(Salix viminalis)
1.6.3 Pflanzgebotszone III	Bepflanzung auf privaten Flächen östlich der Straße A und des öffentlichen Grünzuges	
Hochstämme	Sommerlinde	(Tilia platiphyllos)
	Spitzahorn	(Acer paltanoides)
	Stieleiche	(Quercus robur)
	Esche	(Fraxinus Excelsior)
Heister	Feldahorn	(Acer campestre)
	Hainbuche	(Carpinus betulus)

Sträucher	Hasel	(Corylus avellana)
	Schlehe	(Prunus spinosa)
	Weißdorn	(Crataegus monogyna)
	Holunder	(Sambucus nigra)
	Hartriegel	(Cornus sa guinea)

1.6.4 Pflanzgebotszone IV — Bepflanzung auf privaten Flächen innerhalb der Ringstraße A

Hochstämme	Spitzahorn	(Acer platonoides)
	Sommerlinde	(Tilia platiphyllos)

1.6.5 Pflanzgebotszone V — Bepflanzung auf privaten Flächen westlich der Straße A und des öffentlichen Grünzuges

Hochstämme	Mehlbeere	(Sorbus aucuparia)
	Sommerlinde	(Tilia platiphyllos)
	Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
	Stieleiche	(Quercus robur)
	Esche	(Fraxinus excelsior)
Heister	Feldahorn	(Acer campestre)
	Hainbuche	(Carpinus betulus)
Sträucher	Hasel	(Corylus avellana)
	Schlehe	(Prunus spinosa)
	Weißdorn	(Crataegus monogyna)
	Holunder	(Sambucus nigra)
	Hartriegel	(Cornus sa guinea)
	Pfaffenhütchen	(Euonimus europaeus)

1.6.6 Für den Pflanzvorschlag von Einzelbäumen oder Baumgruppen auf privaten Flächen (unverbindlich) gilt die Art der Bepflanzung der entsprechenden Pflanzgebotszone.

1.6.7 Fassadenbegrünung (unverbindlich)

Jeweils eine Fassade pro Gebäude soll mit Kletterpflanzen oder Rankern begrünt werden (ca. 1 Stück pro 5 m² Fassadenfläche)

Süd- und Westseite: Wilder Wein (Parthenocissus tric. Veitchii)

Ost- und Nordseite: Efeu (Hedera helix)

1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen richtet sich nach der Geländehöhe und wird von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde festgesetzt.

In dem im Plan abgegrenzten Aufschüttungsbereich wird eine Geländeanhebung auf die Höhe 437.00 m ü NN festgesetzt.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (4) BauGB i. V. mit Art. 91 BayBO)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Äußere Gestaltung von Gebäuden (Art. 91 (1) 1 BayBO)

2.1.1 Die äußere Gestaltung von Gebäuden oder von zusammenhängenden Gebäudeteilen, Garagen, Nebenanlagen oder Gemeinschaftsanlagen ist in Farbgebung, Material, Höhenentwicklung und Dach- sowie Dachrandausbildung im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild aufeinander abzustimmen.

2.2 Dachgestaltung (Art. 91 (1) 1 BayBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind alle Gebäude, Gebäudeteile, Garagen, Nebenanlagen oder Gemeinschaftsanlagen nur mit Flachdach bzw. innenliegendem flach geneigten Dach, mit einer Neigung zwischen 0°und 10°(Altgrad), zulässig. Die Gebäudeoberkante muß ringsumlaufend horizontal verlaufen.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Art. 91 (1) 3 BayBO)

Die im Bebauungsplan abgegrenzten öffentlichen und privaten Grünflächen und Pflanzgebotsflächen sind den Festsetzungen entsprechend anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

2.4 Stellplätze und Garagen, bewegliche Abfallbehälter (Art. 91 (1) 3 BayBO)

2.4.1 Kfz-Stellplätze dürfen nicht überdacht werden und sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

2.4.2 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Hochbauten bzw. in Garagengebäude zu integrieren.

2.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländegestaltung (Art. 91 (1) 3 BayBO)

2.5.1 In dem im Plan abgegrenzten Aufschüttungsbereich wird eine Geländeanhebung auf die Höhe 437,00 m ü NN festgesetzt.

2.5.2 Das natürliche Gelände darf nur so weit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude unumgänglich ist. Die Planierung der Freiflächen muß so erfol- daß das Gelände an den Grundstücksgrenzen ohne Höhenunterschied, oder in weichen Ausrundungen entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf in das Nachbargelände übergeht.

2.5.3 Ausnahmsweise kann bei ungünstigem Geländeverlauf eine Stützmauer zum Nachbargrundstück bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,5 m zugelassen werden.

2.6 Einfriedungen (Art. 91 (1) 4 BayBO)

2.6.1 Einfriedungen an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen oder auch zwischen privaten Grundstücken sind bis zu einer Höhe von 2,20 m, bezogen auf die Geländehöhe, zugelassen.

2.6.2 Es sind nur Einfriedungen zugelassen, welche die Durchsicht nicht wesentlich behindern.

2.7 Werbeanlagen (Art. 91 (1) 1 BayBO)

2.7.1 Fernwirksame Werbeanlagen sind nicht zugelassen.

2.7.2 Werbeanlagen sind nur auf senkrechten Fassadenflächen am Gebäude zugelassen. Die Oberkante von Werbeanlagen darf nicht höher als 7,00 m über Gelände sein und in keinem Fall über die Gebäudeoberkante (Dachrand) hinausragen.

2.7.3 Auf Dächern sind Werbeanlagen nicht zugelassen.

D. HINWEISE

In Ergänzung zu der Planzeichnung mit Zeichenerklärung und den textlichen Festsetzungen werden folgende Hinweise gegeben:

1. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost Telekom gepflanzt werden.

   Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost Telekom erforderlich.

2. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. für Vor- und Frühgeschichte, weist darauf hin, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplans bislang unbekannte vor- bzw. frühgeschichtliche Bodendenkmale zu Tage treten können.

   Mit dem Auftreten von Funden oder Befunden erhalten solche Fundstellen Denkmalcharakter und es treten die denkmalrechtlichen Bestimmungen in Kraft.

   Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, hier der Außenstelle Nürnberg, zu melden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen.

   Das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz bittet alle mit der Realisierung des Bebauungsplangebietes betrauten Personen um entsprechende Sorgfalt und Aufmerksamkeit bei der Durchführung der anfallenden Erd- und Bauarbeiten.

E. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "An der Haager Straße" in Neuendettelsau (Entwurf vom 31.03.1993, geändert am 20.07.1993, geändert am 28.02.1994))

1. Lage im Ort

Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 10,45 ha liegt östlich der Kerngemeinde Neuendettelsau, nördlich der Gemeindeverbindungsstraße nach Haag. Es schließt mit seiner östlichen Grenze direkt an die nord-süd-verlaufende Staatsstraße 2410 an. Im Osten bildet ein vorhandener Wald die Grenze und im Norden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Ein kleiner, vorhandener Teich ist in den Geltungsbereich einbezogen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gewerbegebiet "An der Haager Straße" ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung (§ 1 (3) BauGB) der Gemeinde aus folgenden Gründen erforderlich:

2.1 Eine Gewerbeentwicklung im engeren Ortsbereich von Neuendettelsau ist mit den dort vorhandenen Nutzungen nicht vereinbar.

2.2 Bestehende Betriebe sind in ihrer Lage und Entwicklungsfähigkeit so sehr eingeschränkt, daß sie die Aussiedlung aus dem Ortsbereich beantragt haben.

2.3 Das Gewerbegebiet muß verkehrsmäßig so erschlossen sein, daß andere Nutzungen davon nicht belastet werden. Dennoch muß die Erreichbarkeit aus dem Kernort heraus noch akzeptabel sein.

2.4 Das Gewerbegebiet soll überwiegend dem Eigenbedarf der örtlichen gewerblichen Wirtschaft zur Verfügung stehen. (Umsetzungen, Erweiterungen, Neugründungen).

2.5 Das Gewerbegebiet soll langfristig erweiterbar sein.

2.6 Die Einbindung des Gewerbegebietes in den landschaftlichen Zusammmenhang muß gegeben sein.

3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuendettelsau beinhaltet eine Gewerbefläche mit ca. 8 ha Größe südlich der Haager Straße. Die besonderen Grundstücksverhältnisse haben die Entwicklung dieses Gebietes bisher nicht ermöglicht. Dagegen hat die Gemeinde auf der Fläche nördlich der Haager Straße, die hinsichtlich der Erschliessung und landschaftlichen Einbindung ebenso gut als Gewerbestandort geeignet ist, die Entwicklungsmöglichkeit erreichen können.

Die Genehmigung der diesbezüglichen Flächennutzungsplanänderung ist eingeleitet.

4. Städtebauliche Gesamtkonzeption

4.1 Bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wurde entsprechend der örtlichen Situation bedarfsangepaßt als Gewerbegebiet (GE gem. § 8 BauNVO) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist unter Berücksichtigung der landschaftlichen Situation und der betrieblichen Erfordernisse so festgelegt worden, daß die größte bauliche Dichte und Höhenentwicklung in der Innenzone des Gebietes liegt und die bauliche Dichte sowie Höhenentwicklung zu den Rändern hin abnimmt.

4.2 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet wird unmittelbar von der Haager Straße (GVS) aus erschlossen, die über eine verbessert auszubauende Einmündung an die Staatsstraße 2410 angeschlossen ist.

Der Großteil der Betriebsflächen ist von einer Straßenschleife (Straße A) aus erreichbar. Nur 2 Betriebe haben direkten Anschluß an die Haager Straße.

4.3 Städtebauliche Gestaltung

Die Anordnung der Bebauung ist so konzipiert, daß großflächige Nutzungen der Bauwirtschaft (Lager- und Fertigungshallen) nach Osten und Norden abschirmende Wirkung erzeugen und in der Quartierinnenzone die kleinteiligeren Baukörper so gruppiert werden können, daß sich ein Höchstmaß an Freiflächen optisch mit der umgebenden Landschaft verbindet.

Die Festsetzungen hinsichtlich der baulichen Gestaltung beschränken sich auf Angaben zur einheitlichen Baukörperausbildung, Dachausformung und Farbgebung.

Der Freiflächengestaltung wird besondere Bedeutung beigemessen. Die Grünordnung ist in den Bebauungsplan integriert.

4.4 Ver- und Entsorgung/Umweltschutz

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes muß völlig neu aufgebaut werden. Die Planungen hierfür sind von fachtechnischer Seite her in Vorbereitung und werden im Zuge der Gebietserschließung realisiert.

Bezüglich der Abwasserbeseitigung ist beabsichtigt, die Oberflächenwässer in Regenrückhalteteichen zu sammeln, deren Überlauf das Wasser über ein offenes Grabensystem dem Vorfluter Aurach zuführt. Innerhalb des Gewerbegebietes werden die Oberflächenabwässer in Kanälen den Rückhaltungen zugeführt.

4.5 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist erforderlich und soll auf freiwilliger Basis durchgeführt werden.

4.6 Planungsstatistik

Bruttobauland	ca. 10,45 ha	100 %
Verkehrsflächen	ca. 0,68 ha	6,5 %
öffentliche Grünflächen	ca. 0,54 ha	5,2 %
Wasserfläche	ca. 0,38 ha	3,6 %
Nettobauland	ca. 8,85 ha	84,7 %

F. VERFAHRENSVERMERKE

1. **AUFSTELLUNG**

Der Gemeinderat Neuendettelsau hat in öffentlicher Sitzung vom 03. 08. 92 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 Gewerbegebiet „An der Haager Straße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 07. 10. 93 nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung gemäß § 3 Abs.1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 20. 07. 92 wurde am 16. 10. 92 im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung durchgeführt.

BILLIGUNG und ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20. 07 93 wurde vom Gemeinderat Neuendettelsau am 26. 07. 93 gebilligt und mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung am 07. 10. 93 in der Zeit vom 18. 10. 93 bis einschließlich 18. 11. 93 öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28. 02. 94 wurde denjenigen Trägern öffentlicher Belange, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung Bedenken und Anregungen vorgetragen hatten, durch Schreiben vom 31. 03. 94 ergänzend zur öffentlichen Auslegung nochmals zur Kenntnis gebracht.

Neuendettelsau, 02. 05. 94

(Klenner)
1. Bürgermeister

2. **SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Gemeinderat Neuendettelsau hat mit Beschluß vom 09. 05. 94 den Bebauungsplan in der Fassung vom 28. 02. 94 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Neuendettelsau, 10. 05. 94

(Klenner)
1. Bürgermeister

3. **ANZEIGEVERFAHREN**

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Ansbach am 20. 06. 94 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.
Das Landratsamt Ansbach hat mit Schreiben vom 13. 08. 94, Az.: 610-21 SG 44, innerhalb der dreimonatigen Frist mitgeteilt, daß keine Beanstandungen vorliegen.

Neuendettelsau, 18. 08. 94

(Klenner)
1. Bürgermeister

4. **BEKANNTMACHUNG**

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) wurde am 21. 09. 94 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Neuendettelsau zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Neuendettelsau, 22. 09. 94

(Klenner)
1. Bürgermeister