

**PRÄAMBEL**

>> Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) erlässt die Gemeinde Neuendettelsau gemäß Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan Nr. 19 "Tauscher Gelände" mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom ..... als Satzung.

NEUENDETTELSAU, DEN .....

GERHARD KORN  
ERSTER BÜRGERMEISTER

- Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen sind:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
  - die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, (BGBl. I S. 3786)
  - die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
  - die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98)

**A. ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 6 BauNVO)

**MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO).

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- II** Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß hier z.B. 2 Vollgeschosse
- II** Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse zwingend hier z.B. 2 Vollgeschosse
- GH max. 13,20m** maximal zulässige Gebäudehöhe über natürlichem Gelände
- GH 7-8m** Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß über natürlichem Gelände
- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)

**ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)

- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen

**VERKEHRSLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Umgrenzung von Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: 25m Baumfallbereich zum Wald
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE**

- bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummern
- beabsichtigte, neue Gebäudestandorte
- vorhandene Baumstandorte
- Flurnummern
- Bemaßung, hier z.B. 10,0m

**B.) WEITERE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt.
- Das Mischgebiet wird gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO wie folgt gegliedert.
  - In den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 sind Wohngebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter der Gewerbebetriebe unzulässig.
  - In den Mischgebieten MI 4 bis MI 6 sind nur Wohngebäude zulässig.
- In den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 wird auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig sind.
- Gemäß § 16 BauNVO wird das maximale Maß baulicher Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl sowie Festsetzungen zu der Anzahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag bestimmt, sofern sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im Einzelfall ein geringeres Maß an baulicher Nutzung ergibt.

**2. Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.
- Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.

**3. Garagen, Stellplätze**

- Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuendettelsau in der jeweils zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Fassung.
- Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen und den Bereiche zwischen der Baugrenze und der sie erschließenden Straßenverkehrsfläche sowie innerhalb der seitliche Abstandsflächen zulässig.
- Bei Errichtung von Garagen/Carports ist zur Straße hin ein Stauraum von mindestens 5m einzuhalten.

**4. Dächer**

4.1 Dächer sind als Flachdächer oder flachgeneigte Satte- oder Puktdächer bis zu einer Dachneigung von max. 15° zulässig.

**5. grünordnerische Festsetzungen**

- Die Versiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.
- Die Verwendung von anorganischen Materialien z.B. Marmorfliesen, Granitplatt, gebrochenes Glas etc. zur Flächengestaltung ist mit Ausnahme als Deckschicht für Wege und für Traufstreifen unzulässig.
- Pro angefangener 300m² unbebauter Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Baum auf dem Baugrundstück zu pflanzen.

**6. Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

(...)  
(wird nach Abschluss der Untersuchung im weiteren Verfahren ergänzt)

**7. Festsetzungen zum Artenschutz**

- Maßnahmen zur Vermeidung
  - Folgende Vorkehrungen, um Gefährdungen (gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden, sind unbedingt einzuhalten:
    - M1:** Die Fällarbeiten, Renovierungsarbeiten sowie die Baufeldräumung im betroffenen Plangebiet sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. (Von März bis Oktober)
    - M2:** Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.

**7.2 Maßnahmen Sicherung der ökologischen Funktionalität**

- CEF-Maßnahme 1/ Vögel:**  
Für die in Baumhöhlen nistenden Vogelarten sind drei Vogelkästen pro gefälltten Altbaum mit Höhlen im Gelände (Stammumfang über 70 cm) aufzuhängen. Empfohlen werden Kästen aus Holzbeton, die freihängend zur Abwehr von Katzen und Mardern aufzuhängen sind. Die Fluglochweite sollte 28 mm, 32 mm und ca. 50 mm betragen. Die Kästen sind mit Absprache eines Vogelfachkundigen aufzuhängen und für mindestens 20 Jahre zu betreuen.

**8. Waldabstandsflächen, Schutzzone Baumfallbereich**

Unter Zugrundelegung von Art. 3 BayBO muss für Gebäude im Baumfallbereich am Rand zu den angrenzenden Waldflächen eine Gefährdung von Personen durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste ausgeschlossen werden. Die Schutzzone wird durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) mit 25 m zu den angrenzenden Waldflächen festgelegt, um den erforderlichen Schutz vor Windwurf zu gewährleisten. Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen innerhalb der besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, ist Folgendes zu beachten:  
Falls innerhalb des Bereichs, in dem sich die Schutzzone und das Baufenster überschneiden, Gebäude oder Gebäudeteile errichtet werden, in denen sich regelmäßig Personen aufhalten, sind zur Gefahrenabwehr geeignete bauliche oder sonstige Schutzmaßnahmen vor Baumfall erforderlich. Sicherungsmaßnahmen können ggf. z.B. durch Stahlbetondecken und zusätzliche Stahlbetonunterzüge zwischen den zum Wald zeigenden Außenwänden geschaffen werden, deren statisch ausreichende Dimensionierung im Bauantrag nachzuweisen ist. Als weitere Schutzmaßnahme wird empfohlen, Gebäudezugänge auf den waldbegrenzten Seiten von Gebäuden vorzusehen, um die Aufenthaltsdauer von Personen im Gefahrenbereich der Baumfallgrenze zu verringern.

**C) WEITERE TEXTLICHE HIWEISE**

- Hinweis zu Altlasten  
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Besonderheiten, wie z.B. ortsfremder Geruch oder Bodenverfärbungen bemerkt werden, ist unverzüglich das Sachgebiet 43 - Wasserrecht - des Landratsamtes Ansbach zu verständigen.
- Hinweis zu Kampfmittelkunde  
Aus dem Gebiet der ehemaligen Luft-Muna Neuendettelsau sind aus der Vergangenheit Kampfmittelkunde bekannt. Diesbezüglich wird auf die Eigenverantwortung der Eigentümer/ Bauherren für eventuell hieraus entstehende Risiken (z.B. bei Erdarbeiten) hingewiesen, da nach wie vor Munition oder Munitionsteile im Erdreich vorhanden sein können.

**Verfahrensvermerke**

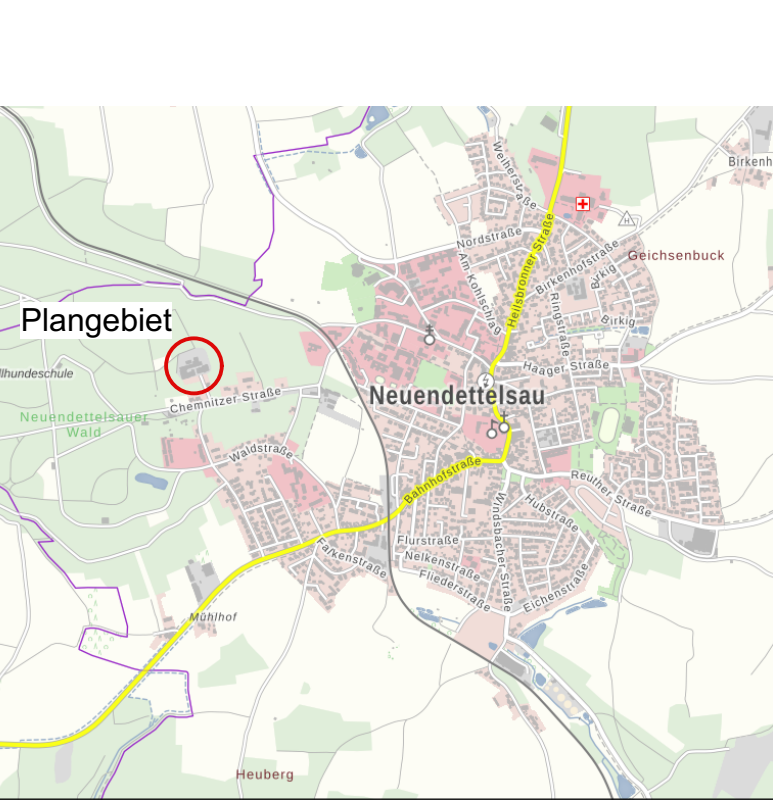
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde ..... hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
(Gemeinde Neuendettelsau)  
(Siegel)  
Gerhard Korn (1. Bürgermeister)
- Ausgefertigt ..... den .....  
(Gemeinde Neuendettelsau)  
(Siegel)  
Gerhard Korn (1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Babauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
(Gemeinde Neuendettelsau)  
(Siegel)  
Gerhard Korn (1. Bürgermeister)

**GEMEINDE NEUENDETTELSAU**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 19 'TAUSCHER GELÄNDE'**  
**MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

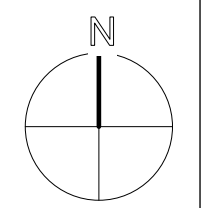
**Vorentwurf**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLÄCHEN DER FLURNUMMERN 1102/4, 1102/5, 1102/7, 1102/8, 1102/9, 1102/12, 1102/60, 1102/64, 1102/65 und 1102/67, Gemarkung Neuendettelsau.

**TEILPLANÜBERSICHT**



GEMEINDE NEUENDETTELSAU  
JOHANN-FLIERL\_STR. 19  
91564 NEUENDETTELSAU



ENTWORFEN: PROJEKT 4 ha/wi  
GEZEICHNET: PROJEKT 4 ha/wi  
GEPRÜFT:

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES  
Dieser Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung besteht aus:  
- diesem Planblatt und  
- der Begründung mit Umweltbericht

**Änderungsvermerke:**

- MASSSTAB** 1 : 1.000
- STAND** 27.11.2019
- BEARBEITER** wi
- PROJEKT-NR.** 18688

