571180023

Bebauungsplan mit integriertem
Grünordnungsplan

"Nr. 23 Gewerbegebiet Fürschlag"

Gemeinde Neuendettelsau, Landkreis Ansbach

2. ~~1.~~ Änderung vom 21.05.2007

Zeichenerklärung:

Festsetzungen durch Planzeichen

GE — Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

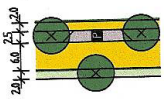
0.6 — Grundflächenzahl

TH ≤ 9.00m — Max. Traufhöhe = 9.00m

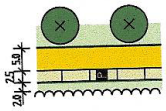
SD — Satteldach, Dachneigung für Betriebsgebäude und Werkshallen = 5 – 30°

PD — Pultdach, Dachneigung 5 – 20°

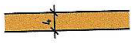
FD — Flachdach



Gehweg (Pflaster mit Sickerfugen)
Parkbuchten (Rasenfugenpflaster) mit Einzelbäumen
Öffentliche Straße (bitum. befestigt)
Pflanzstreifen mit Einzelbäumen



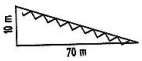
Grünfläche mit Einzelbäumen
Betriebsausfahrt (bitum. befestigt)
Parkbuchten (Schotterrasen)
Waldrand



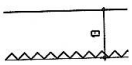
Fußweg, wassergebunden oder als Grünweg

Begrenzungslinie der Verkehrsflächen

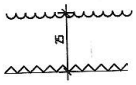
Baugrenze



Sichtdreieck für Erschließungsstraße und Betriebsausfahrt

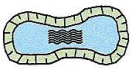


Schutzzone zur Haager Straße
von der Bebauung freizuhaltende Fläche



Baumfallschutzabstand

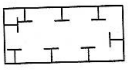
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Gewerbegebietes



Regenrückhalteteich in naturnaher Gestaltung
Fläche mit Maßnahmen zur Regelung des Wasserhaushaltes
(§ 9, Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Aufforstung mit Jungpflanzen
(Hainbuche, Feldahorn, Stieleiche, Kiefer)



Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung
von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anpflanzen von Bäume, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Baumpflanzung mit Standortbindung

Baumpflanzung ohne Standortbindung

Baum- und Strauchpflanzung mit Standortbindung

Baum- und Strauchpflanzung ohne Standortbindung

Vorh. Waldbestand innerhalb des Geltungsbereiches

Hinweise:

Grundstücksgrenzen

Vorh. Betriebsgebäude

Grundstücksgrenzen der Bauparzellen

717 Flurnummern

2 Nummern der Bauparzellen

8780 m² Ungefähre Grundstücksgröße

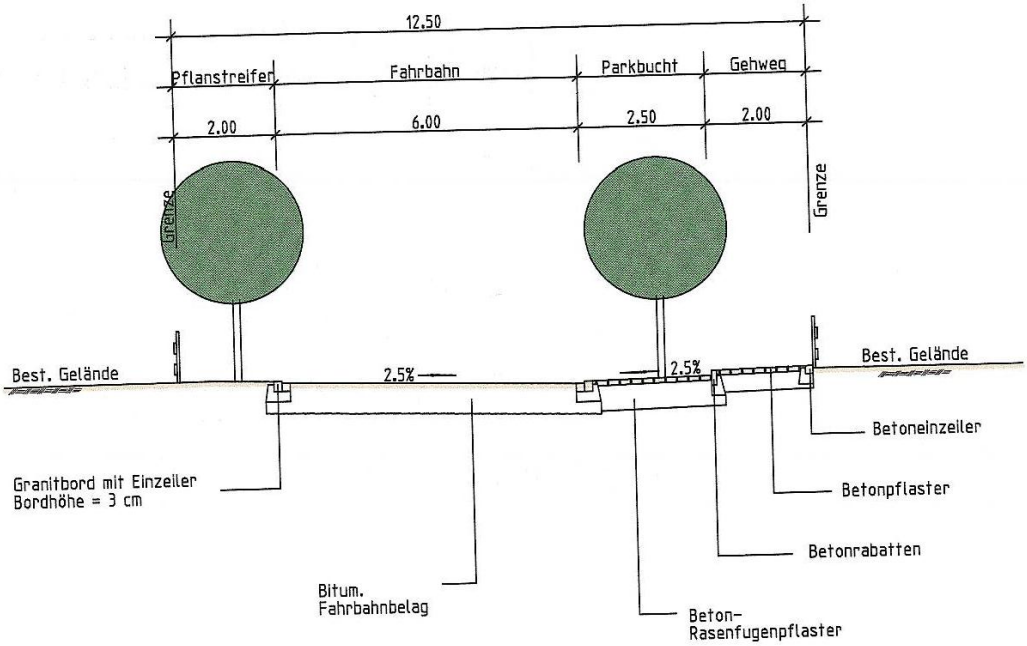
392 Höhenschichtlinien

DN 300 mm Rohrdurchlässe

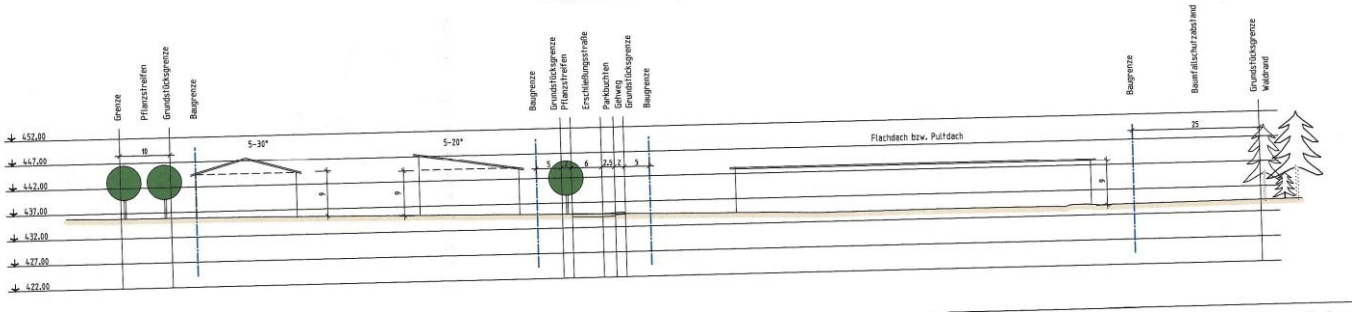
Vorhandene Böschungen und Geländeversätze

Vorh. Waldrand außerhalb des Geltungsbereichs

Ausbauquerschnitt der Erschließungsstraße innerhalb des Gewerbegebietes
M = 1 : 100



Geländeschnitt A – A, M = 1 : 500



Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat Neuendettelsau hat in seiner Sitzung vom 21.05.2007 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 27.06.2007 im Amtsblatt Nr. 13 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichtkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 21.05.2007 hat in der Zeit vom 29.06.2007 bis bis 30.07.2007 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat für den Vorentwurf der 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 21.05.2007 in der Zeit vom 29.06.2007 bis 30.07.2007 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 03.09.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.10.2007 bis 31.10.2007 beteiligt.

5. Der Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 03.09.2007 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.10.2007 bis 31.10.2007 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Neuendettelsau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.11.2007 die 1. Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.09.2007 als Satzung beschlossen.

Neuendettelsau, den 21.11.2007

Gemeinde Neuendettelsau
i.V.

(Korn)
2. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zur 1. Bebauungsplanänderung wurde am 28.11.2007 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht (Amtsblatt Nr. 24 vom 28.11.2007). Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Neuendettelsau, den 28.11.2007

Gemeinde Neuendettelsau
i.V.

(Korn)
2. Bürgermeister

Rechtskräftiges Exemplar

Fassung vom 03.09.2007 (rechtskräftig seit 28.11.2007)

Die Gemeinde Neuendettelsau erlässt als Satzung

- aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch G vom 21.12. 2006 (BGBl. I S. 3316)
- sowie aufgrund des Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d. F. der Bek. vom 04.09.1997 (GVBl S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch § 1 ÄndG vom 10.3.2006 (GVBl 2006, S. 120)
- sowie aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797 ff.), zuletzt geändert durch G vom 08.12. 2006 (GVBl S. 975)

folgenden

B E B A U U N G S P L A N mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN

„Nr. 23 Gewerbegebiet Fürschlag"

mit integrierter

2. Änderung des Bebauungsplans „Nr. 23 Gewerbegebiet Fürschlag"

Für das Gewerbegebiet in Neuendettelsau südlich der Haager Straße gilt das vom Architekturbüro Manfred Klos, Spalt, am 03.12.2002 ausgearbeitete und letztmalig am 03.09.2007 geänderte Planblatt mit Grünordnungsplan des Landschafts-Planungsbüro Ermisch & Partner, Roth, das zusammen mit diesen textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen:

1.1 Art der baulichen Nutzung:

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bek. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung:

Für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Bauhöhe gelten die in der Nutzungsschablone und die in Ziffer 2.1 jeweils angegebenen Werte als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

1.3 Nebenanlagen:

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen, sowie Nebenanlagen zur Ableitung von Abwasser aus dem Baugebiet.

1.4 Garagen und Stellplätze:

Eine Grenzbebauung durch Garagen ist nur im Rahmen des Art. 7 Abs. 4 der BayBO zulässig. Der Stauraum vor den Garagen bis zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens. 5,00 m. Stellplätze sind mit versickerungsfreundlichen Belägen zu versehen (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken).

Sofern nicht aus Gründen des Grundwasserschutzes eine Bodenversiegelung zwingend erforderlich ist, müssen Lagerflächen und Kraftfahrzeugstellplätze mit teildurchlässigen Belägen (Rasenfugenpflaster, großfugiges Pflaster, durchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen, o.ä.) befestigt werden.

Je 5 Stellplätze ist ein heimischer hochstämmiger Laubbaum (Pflanzgebot I) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Größe der Baumscheibe darf 10 m² nicht unterschreiten. Zum Schutz vor Überfahren sind Hochborde oder geeignete Baumschutzeinrichtungen vorzusehen
Im Übrigen gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuendettelsau in der jeweils gültigen Fassung.
Die Anzahl der erforderlichen und nach Art. 59 BayBO herzustellenden Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist.

1.5 Betriebswohngebäude:

Betriebswohngebäude sind zugelassen, die gewerbliche Nutzung muß jedoch überwiegen.

1.6 Zufahrten zur Gemeindeverbindungsstraße Neuendettelsau – Haag:

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Baugrundstücken zur Gemeindeverbindungsstraße Neuendettelsau – Haag sind nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen zulässig.

2. Gestaltung der baulichen Anlagen:

2.1 Dachform und Höhen:

Es sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zugelassen. Bei Satteldächern beträgt die Dachneigung für Werkhallen und Betriebsgebäude 5 - 30°. Bei Pultdächern beträgt die Dachneigung 5 - 20°.
Hauptfirstrichtungen sind möglichst parallel zu den Grundstücksgrenzen anzulegen.
Die zulässige max. Höhe der Gebäude richtet sich nach den im Planblatt festgelegten Traufhöhen (TH). Diese gelten ab natürlicher Geländehöhe. Die max. Traufhöhe beträgt für das gesamte Gewerbegebiet TH = 9,00 m.
Für freistehende Betriebswohngebäude beträgt die max. Traufhöhe TH = 6,00 m.

2.2 Gestaltung der Baukörper:

Es sind klare und einfache Baukörper ohne Dacheinschnitte oder Türme zu errichten.
zusammengebaute Baukörper sind in Material, Form und Farbe aufeinander abzustimmen.
Fenster und Türformate sind nur im stehenden Format (höher als breit) oder mit stehender Unterteilung zulässig.

2.3 Dacheindeckung:

Als Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern Ziegel, Betonsteine und Blecheindeckungen zulässig. Nicht zugelassen sind Dacheindeckungen in bunter Einfärbung (außer Ziegelrot) und reflektierende Beschichtungen oder Materialien.
Flachdächer mit bituminösen oder Folienabdichtungen sind zu begrünen.

2.4 Fassaden:

Außenputz und Fassadenverkleidungen sollten in gedeckten Farben gehalten werden, ausnahmsweise sind auch Blechfassaden zugelassen. Vom Planungsträger wird ein Farbmuster für die Fassadengestaltung vorgeschrieben. Mit dem Bauantrag ist die Farbgestaltung entsprechend diesem Muster anzugeben.

3. Einfriedungen, Geländemodellierungen:

Zum öffentlichen Straßenraum und den Nachbargrundstücken sind folgende Einfriedungen zulässig:

- senkrechte Stahlgitterzäune oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,8 m und einem Abstand von 10 cm zwischen Geländeoberfläche und Zaununterkante.
- Hecken aus Laubgehölzen bis 1,8 m Höhe
- Zäune mit einer Höhe von max. 1,8 m über OK-Gelände
- ein Zaun zwischen unmittelbar aneinandergrenzenden Grundstücken.

Nicht zulässig sind:

- Sockelmauerwerk, Rabatten und sonstige Abgrenzungen im Sockelbereich (der freie Durchgang für Kleintiere muss gewährleistet bleiben)
- gemauerte Einfriedungen jeglicher Art
- fremdländische Koniferen, wie z.B. Thuja.

Die vorhandene Topographie ist beizubehalten, die Anlage von Wällen durch Aufschüttung oder von Böschungen durch Abgrabung ist unzulässig.

4. Schutz der baulichen Anlagen:

Falls Grundwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern und als wasserdichte Wanne auszubilden.

5. Sichtflächen:

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen, außer Zäunen, neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art (Ausnahme Hochstämme) und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

6. Werbeanlagen:

6.1 Fahnenmasten sind so auszuführen und zu situieren, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke entsteht.

6.2 Zulässig sind Werbeanlagen

a) an den Fassaden max. 4,00 m x 5,00 m

b) als Pylone oder Gittermaste mit einer Grundfläche von max. 3 m Seitenlänge auf quadratischem oder dreieckigem Grundriss und einer Höhe von max. 12 m. Die Werbefläche wird auf 18 m² je Seite begrenzt.

Im Übrigen sind Werbeanlagen oberhalb der Dachhaut von Gebäuden nicht zulässig.

6.3 Werbeanlagen sind in ihrer Dimension, Form und Farbgebung auf das jeweilige Objekt abzustimmen.

6.4 Von Leucht- und anderen Werbeanlagen dürfen keine Beeinträchtigungen für die angrenzenden Grundstücke ausgehen.

7. Umweltschutz:

7.1 Heizungsanlagen:

Zum Schutz vor Luftverunreinigung dürfen Heizanlagen nur mit umweltfreundlicher Technik betrieben werden.
Erdgas soll anderen Brennstoffen vorgezogen werden.

7.2 Offene Feuerstätten:

Ortsfeste offene Feuerstätten in Außenanlagen und in Verbindung mit Außenwänden sind nicht zulässig.

7.3 Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten

Bei Lagerung wassergefährdender Stoffe sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist dem Landratsamt anzuzeigen.

8. Alternative Energiesysteme:

8.1 Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

8.2 Alternative Wärmegewinnungssysteme (Solaranlagen) und Photovoltaik-Anlagen sind zulässig, so weit die behördliche Erlaubnis nach anderen Gesetzen und Verordnungen erteilt wird (z.B. wasserrechtliche Erlaubnis bei Wärmepumpen).

8.3 Anlagen dürfen nicht über die Fassade oder Dachhaut hinausragen und sind diesen anzupassen.

8.4 Anlagen sind derart auszuführen, dass eine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange ausgeschlossen werden kann (z.B. Blendung des Straßenverkehrs durch reflektierendes Licht).

9. Wertstofftonnen:

9.1 Behälter und Sammelstellen für Wertstoffe sind so anzuordnen, dass sie vom eigenen Grundstück her beschickt werden können.
Die Türen dürfen beim Öffnen nicht in den öffentlichen Gehweg ragen.

9.2 Die von außen sichtbaren Standorte für Wertstoffe sind mit Rankgerüsten einzugrünen.

10. Grünordnung:

10.1 Öffentliche und private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB):

Die im Planblatt gekennzeichneten Flächen im Süden und Westen des Baugebietes werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Ebenso die straßenbegleitenden Pflanzungen entlang der Haager Straße und der internen Erschließungsstraße.

Die nicht bebauten oder als Lager- und Stellflächen genutzten Teilflächen der privaten Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

10.2 Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB):

Das unbelastete, auf Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über eine Trennkanalisation abzuleiten. Die Sammlung des Niederschlagswassers

erfolgt durch die naturnah gestalteten Regenrückhalte- und Filterbecken innerhalb der festgesetzten Flächen im Süden des Gewerbegebietes. Nach dort erfolgter Vorklärung wird das Wasser in den südlich verlaufenden Graben, der die Vorflut darstellt, eingeleitet.

10.3 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung:

Im nordöstlichen Geltungsbereich ist eine Waldfläche von 1.347,61 m² zu erhalten. Hier finden sich überwiegend mächtige Stiel-Eichen (Quercus robur).
Die Bäume, Sträucher und krautigen Vegetationsbestände am östlichen, außerhalb des Geltungsbereichs angrenzenden Waldrand, sind während der Erschließungsarbeiten und Baumaßnahmen gem. DIN 18920 RSBB zu sichern.

10.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 25b BauGB und § 9 Abs. 15):

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind gem. den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote Bäume, Sträucher und sonstige Vegetationsbestände zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen durch den Versorgungsträger vorzusehen.

Gemäß Art. 47 AGBGB ist mit Bäumen, Sträuchern und Hecken mit einer Wuchshöhe unter 2,0 m ein Grenzabstand von 0,5 m und bei einer Wuchshöhe von über 2,0 m ein Grenzabstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe nach Art. 48 AGBGB ein Abstand von 4 m einzuhalten.

Pflanzgebot A:

Baumpflanzungen mit Standortbindung auf öffentlicher Grünfläche entlang der Haager Straße:

Tilia cordata (Winterlinde)	H 3xv STU 18-20 MDB

Pflanzgebot B:

Baumpflanzungen ohne und Strauchpflanzungen mit Standortbindung auf öffentlicher Grünfläche zur Eingrünung nach Westen. Die Strauchpflanzung erfolgt vierreihig mit einem Abstand von 1,5 m zwischen den Reihen und 1,5 m in der Reihe. Auf die gesamte Länge verteilt sind 25 Hochstämme der folgenden Baumarten zu pflanzen:

Bäume:	
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Stammbusch 2xv STU 12-14
Quercus robur (Stiel-Eiche)	H 2xv STU 12-14
Betula pendula (Sand- Birke)	H 2xv STU 12-14
Acer campestre (Feld-Ahorn)	H 2xv STU 12-14
Sträucher:	
Prunus spinosa (Schlehe)	v. Str. 3Tr. 60-100
Rosa canina (Hunds-Rose)	v. Str. 3Tr. 60-100
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	v. Str. 3Tr. 60-100
Corylus avellana (Haselnuß)	v. Str. 3Tr. 60-100

Pflanzgebot C:

Strauchpflanzungen mit Standortbindung auf öffentlichen Grünflächen entlang der südlichen Grenze der Baufelder. Vierreihige Pflanzung, Reihenabstand 1,5 m, Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m. Arten wie Sträucher unter Pflanzgebot B.

Pflanzgebot D:

Baumpflanzung ohne Standortbindung auf der Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Süden als Baumwiese zur Eingrünung mit standortgerechten Sorten folgender Arten:

Malus domesticus (Kultur- Apfel)	H 3xv STU 12-14
Malus sylvestris (Holz- Apfel)	H 3xv STU 12-14
Prunus avium (Süßkirsche)	H 3xv STU 12-14
Pyrus communis (Wild-Birne)	H 3xv STU 12-14
Pyrus Sorten (Kultur-Birne)	H 3xv STU 12-14
Prunus domesticus (Pflaume)	H 3xv STU 12-14

Pflanzgebot E:

Baum- und Strauchpflanzungen ohne Standortbindung in Verbindung mit dem Regenrückhaltebecken. In Gruppen

Bäume:

Salix alba (Silber- Weide)	Stammbusch 3xv 12-14
Alnus glutinosa (Schwarz- Erle)	Hei 120-160
Prunus padus (Traubenkirsche)	3xv 200-250

Sträucher:

Viburnum opulus	v. Str. 4Tr. 60-100
Salix caprea (Sal- Weide)	v. Str. 3Tr. 60-100

Pflanzgebot F:

Sukzessionsfläche nach 20 cm Oberbodenabtrag.
Entwicklungsziel ist ein lichtes Feldgehölz. Alle 4 - 5 Jahre sind Auslichtungsmaßnahmen im Saumbereich vorzusehen.

Pflanzgebot G:

Baumpflanzung mit Standortbindung entlang des Fußweges im Osten

Sorbus aucuparia (Eberesche)	H 3xv STU 14-16 mDB

Pflanzgebot H:

Baumpflanzung mit Standortbindung entlang der Erschließungsstraße

Quercus robur (Stiel- Eiche)	H 3xv STU 14-16 mDB

Pflanzgebot I:

Baumpflanzungen ohne Standortbindung auf privaten Grünflächen

Auf privaten Grundstücken ist für 5 Stellplätze ein Baum der folgenden Arten zu pflanzen. Zwischen den Stellplätzen eines Grundstückes ist nur eine Art zu pflanzen.

Quercus robur (Stiel-Eiche)	H 12-14 mB
Carpinus betulus (Hainbuche)	H 12-14 mB
Sorbus aucuparia (Eberesche)	H 12-14 mB

Pflanzgebot J:

Aufforstung mit Jungpflanzen

Carpinus betulus (Hainbuche)	3j. v. S. ½ 50-80
Quercus robur (Stiel-Eiche)	3j. v. S. ½ 50-80
Acer campestre (Feld-Ahorn)	3j. v. S. ½ 80-120
Pinus sylvestris (Gewöhnliche Kiefer)	3j. v. S. ½

10.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die der Bebauungsplan „Fürschlag" ermöglicht, werden im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB insgesamt 27.678 m² an Ausgleichsflächen festgesetzt und den Bauflächen zugeordnet.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind 11.345 m² auf den gekennzeichneten Flächen im Süden und Westen auf öffentlichen Grünflächen realisierbar. Die Aufwertung der Flächen um eine Kategorie im Sinne des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt durch die Pflanzgebote B, C, D, E, F. Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 16.334 m² wird außerhalb des Planungsgebietes wie folgt realisiert:

Auf den dargestellten Teilflächen der Flurnummern 739 und 738 Gemarkung Neuendettelsau ist auf 2.243 m² eine Hecke gem. Pflanzgebot B anzulegen, der ein 4,0 m breiter Krautsaum (1.885 m²) vorzulagern ist. Der Saum ist durch abschnitts- und bedarfsweise Herbstmahd in 2 - 4 jährigem Turnus unter Abfuhr des Mähgutes zu unterhalten.

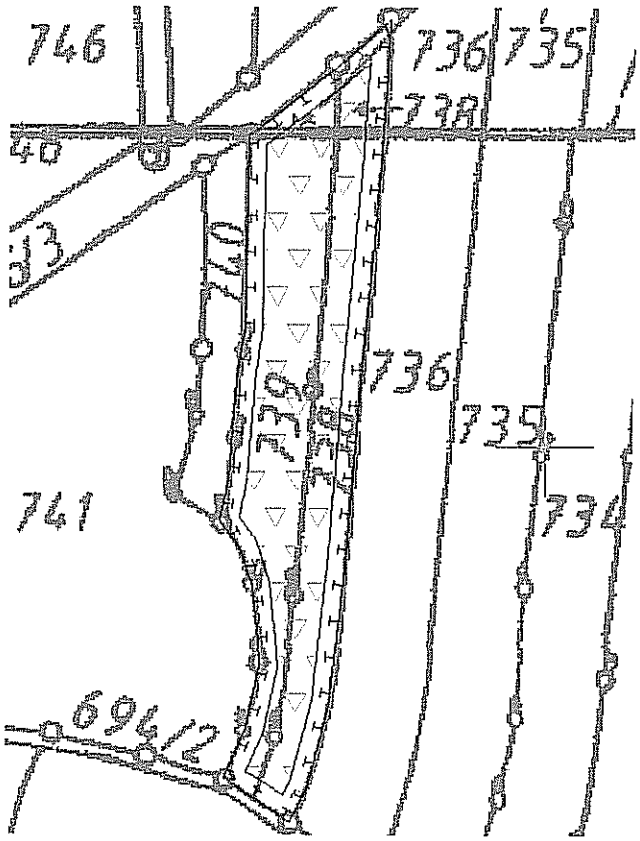


Abb. 1: Ausgleichsfläche Fl.Nrn. 738 u. 739 - unmaßstäblich

Entlang des Grabens auf der Fl.Nr. 694 Gemarkung Neuendettelsau sind an den dargestellten Standorten 25 Erlen (Alnus glutinosa, H 12-14) zu pflanzen. Die Grabenböschungen sowie die anschließenden Uferstreifen sind als feuchte Hochstaudenfluren zu entwickeln. Die übrigen Teilflächen längs des Feldweges und zum Wald hin sind als Altgrasfluren zu entwickeln. Unterhalt der Fläche durch bedarfsweise Herbstmahd in 2- 4 jährigem Turnus unter Abfuhr des Mähgutes. Die zugerechnete Ausgleichsfläche umfasst 6.803 m².

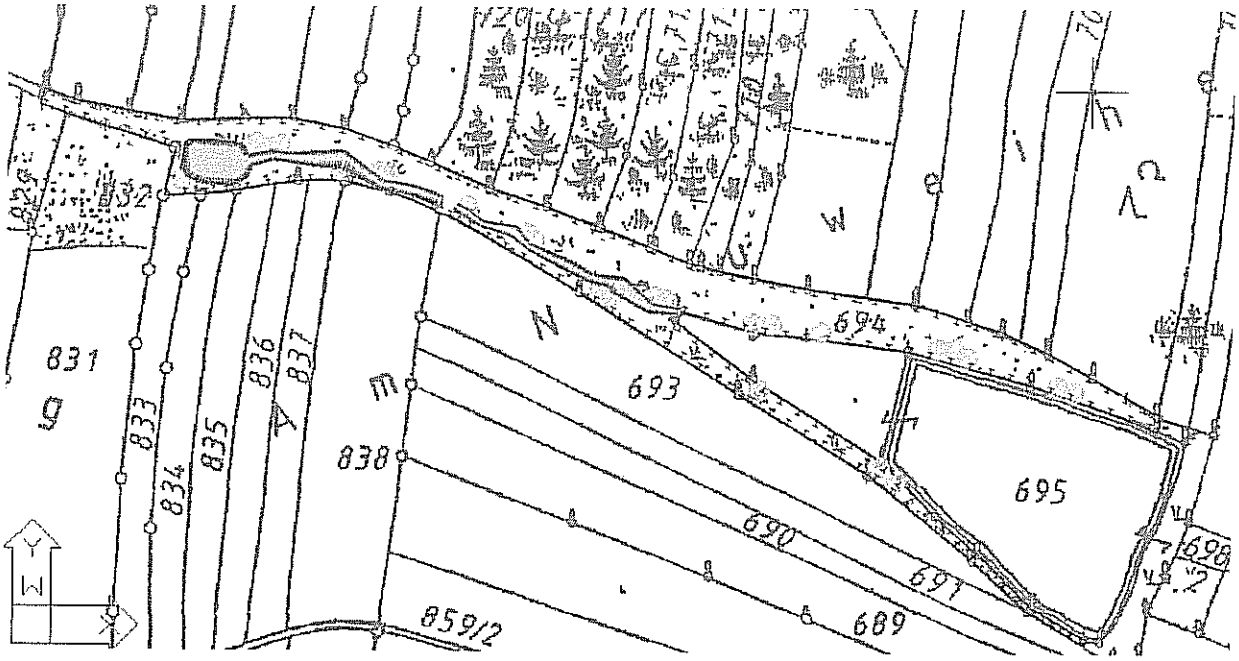


Abb. 2: Ausgleichsfläche Fl.Nr. 694 - unmaßstäblich

Auf den 5.537,5 m² umfassenden nachfolgend dargestellten Teilflächen der Fl.Nrn. 550 und 551 Gemarkung Neuendettelsau ist der bestehende Acker in extensives 2-mahdiges Grünland (Erstmahd nach dem 01.06. des Jahres) durch Einsaat umzuwandeln. Die Fläche ist mit 24 standorttypischen Obsthochstämmen zu überstellen und unter Verzicht auf Mineraldüngung und Spritzmittel zu bewirtschaften.

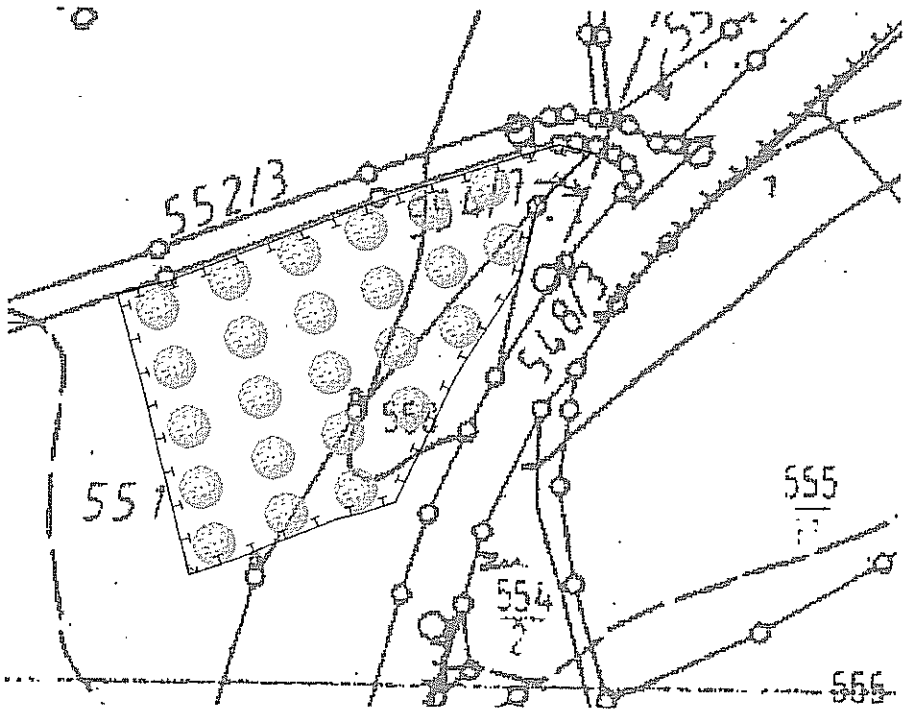


Abb. 3: Ausgleichsfläche Fl.Nrn. 550, 551 - unmaßstäblich

10.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans:

Für den Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB, die die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 verursacht, werden **10.108,52 m²** Ausgleichsfläche benötigt.

Interner Ausgleich:

Südlich der Erweiterungsfläche erfolgt auf einem Teilbereich der Flurstücke Nrn. 722/1 und 721/2 die Umwandlung von intensivem Grünland in Aufforstungsfläche auf **1.000 m²** als Ergänzung zum östlich angrenzenden Wald (Pflanzgebot J).
Ein 25 m breiter Streifen nördlich der Aufforstungsfläche ist als zukünftige Fallschutzzone vorgesehen. Hier soll sich auf **976,33 m²** durch Sukzession eine Kraut-/Strauchschicht bilden (Ergänzung des Pflanzgebots F).
Östlich angrenzend an den bisherigen Geltungsbereich des Gewerbegebiets ist auf einer Breite von 7,00 m eine Strauchhecke anzulegen (Ergänzung des Pflanzgebots C).

Der verbleibende Ausgleich von **8.132,19 m²** erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs.

Externer Ausgleich:

Ausgleichsmaßnahme 1:

Die Fläche des Flurstücks Nr. 824 Gemarkung Bechhofen wird derzeit intensiv als Acker genutzt.
Hier ist als Ausgleichsmaßnahme in Nord-Süd-Richtung ein mehrstufiges Feldgehölz anzulegen.

Kompensationspotential nach erfolgreicher Aufwertung: 2.000 m²
(2.000 m² Grundfläche um 1 Wertstufe aufgewertet)

Ausgleichsmaßnahme 2:

Die nördliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 877 Gemarkung Bechhofen wird derzeit intensiv als Ackerfläche genutzt. Im Norden und Osten verlaufen zwei 20 kV-Leitungen mit Schutzabständen von beiderseits 8,0 m.

Auf dem Flurstück Nr. 877 Gemarkung Bechhofen ist entlang des offenen Waldrandes ein gestufter Waldrand zu bilden.

Kompensationspotential nach erfolgreicher Aufwertung: 1.640 m²
(1.640 m² Grundfläche um 1 Wertstufe aufgewertet)

Ausgleichsmaßnahme 3:

Die Teilflächen des Flurstücks Nr. 537 Gemarkung Bechhofen befinden sich in landwirtschaftlicher Nutzung.

Auf der **Teilfläche 1** des Flurstücks Nr. 537 und auf einem Teilbereich der **Teilfläche 2** ist entsprechend den im Landschaftsplan dargestellten Maßnahmen entlang des offenen Waldrandes ein gestufter Waldrand zu bilden.

Kompensationspotential nach erfolgreicher Aufwertung: 950 m²
(950 m² Grundfläche um 1 Wertstufe aufgewertet)

Ausgleichsmaßnahme 4:

Das Flurstück Nr. 227/2 Gemarkung Schlauersbach wird zum Teil als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Der überwiegende Teil des Flurstücks ist als Brache anzusprechen.

Im Norden und Osten sind größere Feldgehölze anzulegen. Die verbleibende Fläche wird mit Obsthochstämmen nach Kreissortenliste bepflanzt. Die Fläche ist zu extensivieren und alle 2 Jahre einer Mahd zu unterziehen.

Kompensationspotential nach erfolgreicher Aufwertung: 8.101 m²
(8.101 m² Grundfläche um 1 Wertstufe aufgewertet)

Übersicht über die Ausgleichsmaßnahmen:

Nr.	Ausgleichsfläche	Flächengröße in m²
Interner Ausgleich		
	Interner Ausgleich auf Teilbereichen der Flurstücke Nrn. 722/1 und 721/2 Gem. Neuendettelsau	1.976,33
Externer Ausgleich		
1	Anlage eines mehrstufigen Feldgehölzes auf dem Flurstück Nr. 824 Gem. Bechhofen	2.000,00
2	Anlage einer Waldrandvorpflanzung auf einem Teilbereich des Flurstücks Nr. 877 Gem. Bechhofen	1.640,00
3	Anlage einer Waldrandvorpflanzung auf 2 Teilbereichen des Flurstücks Nr. 537 Gem. Bechhofen	950,00
4	Anlage von Feldgehölzen und Obststämmen auf dem Flurstück Nr. 227/2 Gem. Schlauersbach	8.101,00
	Gesamt	14.667,33

Der benötigte Ausgleich, den die Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 23 verursacht, beträgt **10.108,52 m²**.

Der verbleibende Ausgleich von 4.558,81 m² wird dem in Aufstellung befindlichen Ökokonto zugeschrieben.

10.7 Oberbodenschutz:

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in geeigneten Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gem. DIN 18915 sind zu beachten.

10.8 Freiflächengestaltung:

Im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist zusammen mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen darstellt.

11. Hinweise:

Bei allen Bodeneingriffen muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.
Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Schreiben und Knochen) müssen unverzüglich , d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

12. Rechtskraft:

Der Bebauungsplan wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Neuendettelsau, 21. November 2007

Gemeinde Neuendettelsau
i.V.

Korn
2. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde im Amts- und Mitteilungsblatt Nr. 24 vom 28.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Neuendettelsau, 28. November 2007
i.V.

(Korn)
2. Bürgermeister