571180025

Bebauungs- und Grünordnungsplan

Gemeinde Neuendettelsau, Landkreis Ansbach

" Nr. 25 Gewerbegebiet Fürschlag II "

Zeichenerklärung:

Festsetzungen durch Planzeichen

GE — Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, Erweiterungsbereich Fürschlag II

GE — Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, Änderungsbereiche Fürschlag I

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

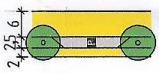
0.6 — Grundflächenzahl

TH ≤ 9.00m — Max. Traufhöhe = 9.00m

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

PD — Pultdach, Dachneigung = 5-20°

FD — Flachdach



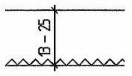
Öffentliche Straße (bitum. befestigt)
Parkbuchten (Rasenfugenpflaster) mit Einzelbäumen
Gehweg (Pflaster mit Sickerfugen)

Fußweg, wassergebunden oder als Grünweg

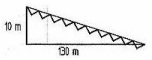
Begrenzungslinie der Verkehrsflächen

Baugrenze

Schutzzone für Oberflächenwasserableitung
Von der Bebauung freizuhaltende Fläche



13m = Schutzzone von der Bebauung freizuhaltende Fläche
25 m = Baumfallschutzabstand

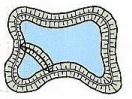


Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Gewerbegebietes

Standort der Abwasser-Hebeanlage

Standort der Umformerstation der N-Ergie

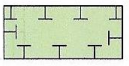


Rückhalte-/Filterteich-Anlage in naturnaher Gestaltung
Fläche mit Maßnahmen zur Regelung des Wasserhaushaltes
(§ 9, Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

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

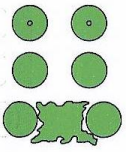
Sukzessionsfläche

Erhalt der Waldfläche



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 ohne Standortbindung

Hinweise

Nachrichtliche Darstellung des Geltungsbereiches der künftigen Erweiterung

Nachrichtliche Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Nr. 23 Gewerbegebiet Fürschlag I"

Künftige Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets

Öffentliche Grünflächen als Vorbehaltsflächen für künftige Oberflächenwasser-Rückhaltung

Grundstücksgrenzen

Vorh. Betriebsgebäude

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

719 Flurnummern

① Nummern der Bauparzellen

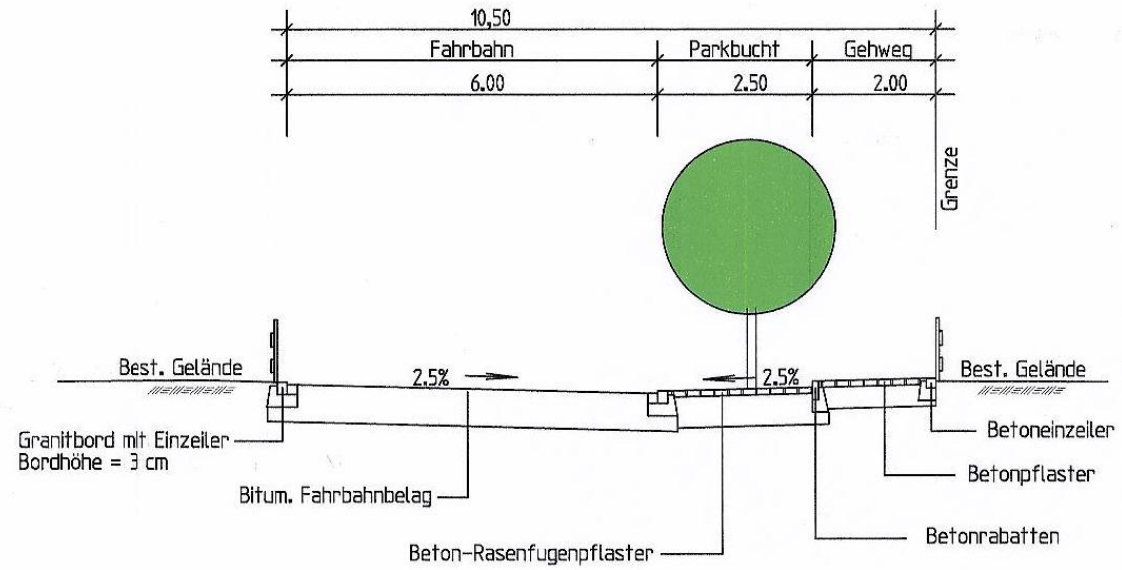
5000 m² Ungefähre Grundstücksgröße

DN 300 Rohrdurchlässe

Vorhandene Böschungen und Geländeversätze

436,000 Höhenschichtlinien

Ausbauquerschnitt der Erschließungsstraße innerhalb des Gewerbegebietes
M = 1 : 100



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 31.07. 2009 (BGBl. I S. 2585)
- sowie aufgrund des Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d. F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66)
- sowie aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl S. 400)

folgenden

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

„Nr. 25 Gewerbegebiet Fürschlag II“

Für das Gewerbegebiet in Neuendettelsau südlich der Haager Straße gilt das vom Architekturbüro Manfred Klos, Spalt, am 08.11.2010 ausgearbeitete und letztmalig am 10.01.2011 geänderte Planblatt mit Grünordnungsplan des Landschafts-Planungsbüro Ermisch & Partner, Roth, das zusammen mit diesen textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Der vom vorliegenden Bebauungsplan erfasste Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Nr. 23 Gewerbegebiet Fürschlag" wird durch diesen Bebauungsplan "Nr. 25 Gewerbegebiet Fürschlag II" ersetzt.

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.

Unzulässig sind Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sowie Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

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 F) 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.

1.5 Betriebswohnungen:

Wohnungen sind nur zulässig, wenn sie der Unterbringung von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhabern und Betriebsleitern dienen, im Betriebsgebäude liegen und dem Gewerbegebiet in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Eine Lage im Erdgeschoss ist nach § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO nicht zugelassen.

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. Aus-

nahmsweise 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, soweit 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 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 Watzendorfer Bach, der die Vorflut darstellt, eingeleitet.

10.3 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung:

Im südlichen Geltungsbereich ist eine Waldfläche von 3.250 m² zu erhalten. Hier finden sich überwiegend mächtige Stiel-Eichen (Quercus robur) und Kiefern (Pinus sylvestris) vor.

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:

Baumpflanzung mit Standortbindung entlang der Erschließungsstraße

Quercus robur (Stiel- Eiche)	H 3xv STU 16 -18 mDB
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	H 3xv STU 16 -18 mDB

Pflanzgebot B:

Mindestens 20 cm Oberbodenabtrag und darauf eine Sukzessionsfläche entwickeln. Entwicklungsziel ist eine Strauchgesellschaft.

Pflanzgebot C:

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

Bäume:

Alnus glutinosa (Schwarz- Erle)	Hei 120 - 160
Prunus padus (Traubenkirsche)	3xv 200 - 250

Sträucher:

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

Pflanzgebot D:

Baumpflanzung mit Standortbindung entlang des Fußweges im Osten.

Sorbus aucuparia (Eberesche)	H 3xv STU 14 - 16 mDB
Carpinus betulus (Hainbuche)	H 3xv STU 14 - 16 mDB
Acer campestre (Feld-Ahorn)	H 3xv STU 14 - 16 mDB

Pflanzgebot E:

Baumpflanzungen ohne Standortbindung auf privaten Grünflächen.

Auf privaten Grundstücken ist für 5 Stellplätze ein Baum der folgenden Arten zu pflanzen. Für ein Grundstück soll eine Art verwendet werden.

Quercus robur (Stiel-Eiche)	H 14 - 16 mB
Carpinus betulus (Hainbuche)	H 14 - 16 mB
Sorbus aucuparia (Eberesche)	H 14 - 16 mB

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

Für den Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB, die der Bebauungsplans Nr. 25 verursacht, werden **53.649 m²** Ausgleichsfläche benötigt.

Der benötigte Ausgleich ist außerhalb des Geltungsbereiches zu realisieren. Die zugeordneten Flächen und Maßnahmen sind fachlich zur Kompensation geeignet und befinden sich im Besitz der Gemeinde.

Bei den nachfolgend aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen 1 bis 4 handelt es sich um Erstaufforstungen. Nach Art. 16 Abs. 4 BayWaldG bedarf die Erstaufforstung keiner Erlaubnis, soweit diese in auf Gesetz beruhenden Plänen als Flächen zur Aufforstung vorgesehen sind. Der Abschluss der Aufforstung ist der unteren Forstbehörde anzuzeigen.

Die Artenzusammensetzung der Aufforstungsflächen ist mit dem zuständigen Forstrevier Windsbach abzustimmen.

Ausgleichsmaßnahme 1:

Die nördliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 644 Gemarkung Bechhofen wird derzeit intensiv als Acker genutzt.

Als Ergänzung zum nördlich angrenzenden Wald erfolgt die Umwandlung von Acker in Aufforstungsfläche. Dies entspricht den Vorgaben des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan.

Südlich und östlich der Aufforstungsfläche ist auf einer Breite von 8 - 10 m ein gestufter Waldrand auszubilden.

Kompensationspotential nach erfolgreicher Aufwertung: 3.213 m²
(3.213 m² Grundfläche um 1 Wertstufe aufgewertet)

Ausgleichsmaßnahme 2:

Das Flurstück Nr. 637 Gemarkung Bechhofen stellt derzeit eine Ruderalflur dar. Entlang der nördlichen Flurstücksgrenze verläuft in west-östlicher Richtung ein Graben, der ebenfalls entlang des Ufers stark verwachsen ist.

Als Ergänzung zum südlich angrenzenden Waldrand ist ein gestufter Waldrand auszubilden. Der Abstand zum östlich verlaufenden Flurweg beträgt 4,00 m, zum Graben ist ein Abstand von 5,00 m einzuhalten. Diese Bereiche sind als extensiver Krautsaum zu entwickeln.

Kompensationspotential nach erfolgreicher Aufwertung: 868,50 m²
(1.737 m² Grundfläche um 1/2 Wertstufe aufgewertet)

Ausgleichsmaßnahme 3:

Der nordwestliche Teilbereich des Flurstücks Nr. 682 Gemarkung Bechhofen wird derzeit

intensiv als Acker genutzt. Südlich und östlich schließt sich Kiefernwald an.

Als Ergänzung zum bestehenden Wald erfolgt auf einer Fläche von ca. 4.015 m² die Umwandlung von Acker in Aufforstungsfläche mit Waldrandgestaltung.

Kompensationspotential nach erfolgreicher Aufwertung: 4.015 m²
(4.015 m² Grundfläche um 1 Wertstufe aufgewertet)

Ausgleichsmaßnahme 4:

Die Flurstücke Nrn. 794 und 795 Gemarkung Bechhofen werden derzeit intensiv als Grünland genutzt. Die Fläche ist allseits von Wald umgrenzt.

Als Ergänzung zum bestehenden Wald erfolgt die Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in **Aufforstungsfläche mit Waldrandgestaltung** auf insgesamt **21.319 m²**. Zwischen dem östlichen und westlichen Waldrand und dem Wanderweg bzw. Grasweg ist ein Teilbereich von **13.686 m²** als **Waldlichtung** sukzessiv zu entwickeln und bedarfsweise alle 5 - 6 Jahre zu mähen.

Das Flurstück Nr. 794 und der nördliche Teilbereich des Flurstücks Nr. 795 Gemarkung Bechhofen unterliegen aufgrund laufender Pachtverträge bis 2013 einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf 26.395 m². Nach Ablauf der Pachtverträge ist die Fläche entsprechend den Planungsvorgaben aufzuforsten und in Teilbereichen sukzessiv zu entwickeln.

Kompensationspotential nach erfolgreicher Aufwertung: 35.005 m²
(35.005 m² Grundfläche um 1 Wertstufe aufgewertet)

Ausgleichsmaßnahme 5

Das intensiv genutzte Grünland des Flurstücks Nr. 662/1, Gemarkung Wollersdorf ist zu extensivieren.

Kompensationspotential nach erfolgreicher Aufwertung: 3.918 m²
(3.918 m² Grundfläche um 1 Wertstufe aufgewertet)

Ausgleichsmaßnahme 6

Das intensiv genutzte Grünland der Flurstücke Nrn. 508, 516 (TF) und 507/4 sowie die Ackerflächen der Flurstücke Nrn. 1104 und 522/2 Gemarkung Neuendettelsau sind zu extensivieren und auf 20 m entlang der Böschungskante zum nordöstlich angrenzenden Talraum ist eine 2 - 3reihige Hecke anzulegen.

Kompensationspotential nach erfolgreicher Aufwertung: 7.565 m²
(7.565 m² Grundfläche um 1 Wertstufe aufgewertet)

Für den Bebauungsplan Nr. 25 wird eine Fläche von **2.411,50 m²** herangezogen. Die verbleibende Fläche von 5.153,50 m² wird dem Ökokonto der Gemeinde gutgeschrieben.

Ausgleichsmaßnahme 7

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)

Eine Fläche von 3.883 m² wurde bereits der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet Fürschlag" zugewiesen.

Für den Bebauungsplan Nr. 25 wird die verbleibende Fläche von 4.218 m² herangezogen.

Übersicht über die Ausgleichsmaßnahmen:

Nr.	Ausgleichsfläche	Flächengröße in m²
Ausgleichsbedarf		**53.649,00**
AM1	Aufforstung und Waldrandgestaltung auf der Fl.Nr. 644 Gemarkung Bechhofen	- 3.213,00
AM2	Waldrandgestaltung auf der Fl.Nr. 637 Gemarkung Bechhofen	- 868,50
AM3	Aufforstung und Waldrandgestaltung auf der Fl.Nr. 682 (TF) Gemarkung Bechhofen	- 4.015,00
AM4	Aufforstung und Waldrandgestaltung mit Sukzessionsflur auf den Fl.Nrn. 794 und 795 Gemarkung Bechhofen	- 35.005,00
AM5	Extensivierung von Grünland auf Fl.Nr. 662/1 Gemarkung Wollersdorf	- 3.918,00
AM6	Extensivierung von Grünland und Acker, Anlage einer Hecke auf Fl.Nrn. 508, 516 (TF), 507/4, 1104 und 522/2 Gemarkung Neuendettelsau	- 2.411,50
AM7	Extensivierung von Acker, Anlage von Feldgehölzen, Pflanzung von Obsthochstämmen auf Fl.Nr. 227/2 Gemarkung Schlauersbach	- 4.218,00
	Gesamt	**0,00**

10.6 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.

10.7 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 Bayerichen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

12. Rechtskraft:

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

Neuendettelsau, 14.06.2011

Gemeinde Neuendettelsau

(Korn)
1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde im Amts- und Mitteilungsblatt Nr. 13 vom 24.06.2011 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, 24.06.2011

(Korn)
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat Neuendettelsau hat in seiner Sitzung vom 09.06.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.06.2008 im Amtsblatt Nr. 13 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB haben für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.05.2008 in der Zeit vom 27.06.2008 bis 28.07.2008 stattgefunden.

3. Der Gemeinderat hat den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.09.2008 in seiner Sitzung am 15.09.2008 gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 15.10.2008 im Amtsblatt Nr. 21 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.09.2008 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2008 bis einschl. 24.11.2008 eingeholt. Gleichzeitig wurde der Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 15.09.2008 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

5. Der Gemeinderat hat den nochmals überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.2010 in seiner Sitzung am 08.11.2010 gebilligt und eine nochmalige öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 24.11.2010 im Amtsblatt Nr. 24 ortsüblich bekannt gemacht.

6. Zum überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.2010 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Bau GB in der Zeit vom 03.12.2010 bis 03.01.2011 eingeholt.
Gleichzeitig wurde der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.2010 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nochmals öffentlich ausgelegt.

7. Die Gemeinde Neuendettelsau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.01.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.01.2011 als Satzung beschlossen.

   Ausgefertigt:

   Neuendettelsau, den 14.06.2011 Gemeinde Neuendettelsau

   Korn
   1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 24.06.2011 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1, Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht (Amtsblatt Nr. 13 vom 24.06.2011).
   Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 25 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

   Neuendettelsau, den 24.06.2011 Gemeinde Neuendettelsau

   Korn
   1. Bürgermeister