

571180025



# Gemeinde Neuendettelsau

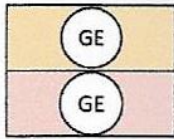
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "

Nr. 25 Gewerbegebiet Fürschlag II "

Tektur Nr. 1

Gemeinde Neuendettelsau, Landkreis Ansbach

# Festsetzungen durch Planzeichen



Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, Erweiterungsbereich Fürschlag II

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, Änderungsbereich Fürschlag I

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0.6

Grundflächenzahl

TH [ 9.00m

Max. Traufhöhe = 9.00m

SD

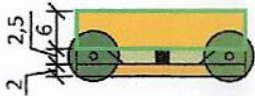
Satteldach, Dachneigung für Betriebsgebäude und Werkshallen = 5-30°

PD

Pulldach, Dachneigung = 5-20°

FD

Flachdach



Öffentliche Straße (bitum. befestigt)

Parkbuchten (Rasenfugenpflaster) mit Einzelbäumen

Gehweg (Pflaster mit Sickerfugen)



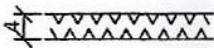
Fußweg, wassergebunden oder als Grünweg



Begrenzungslinie der Verkehrsflächen

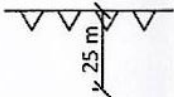


Baugrenze

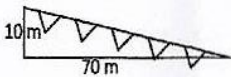


Schutzzone für Oberflächenwasserableitung

Von der Bebauung freizuhaltende Fläche



Baumfallschutzabstand  $\geq 25$  m



Sichtdreieck

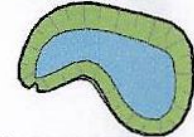


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

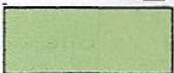


Standort der Abwasser-Hebeanlage

Standort der Umformerstation

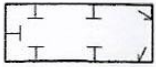


Rückhalte-/Filterteich-Anlage in naturnaher Gestaltung  
Fläche mit Maßnahmen zur Regelung des Wasserhaushaltes  
(§9, Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

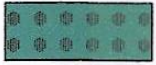


Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB)



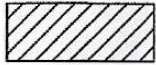
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Erhalt der Waldfläche



Pflanzgebot A - Baumpflanzung mit Standortbindung



Pflanzgebot B - Sukzessionsfläche



Pflanzgebot C - Baumpflanzung ohne Standortbindung



Pflanzgebot D - Baumpflanzung mit Standortbindung

**Hinweise:**



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 23 Gewerbegebiet Fürschlag I



Grundstücksgrenzen

719

Flurnummern



Gebäude, vorhanden

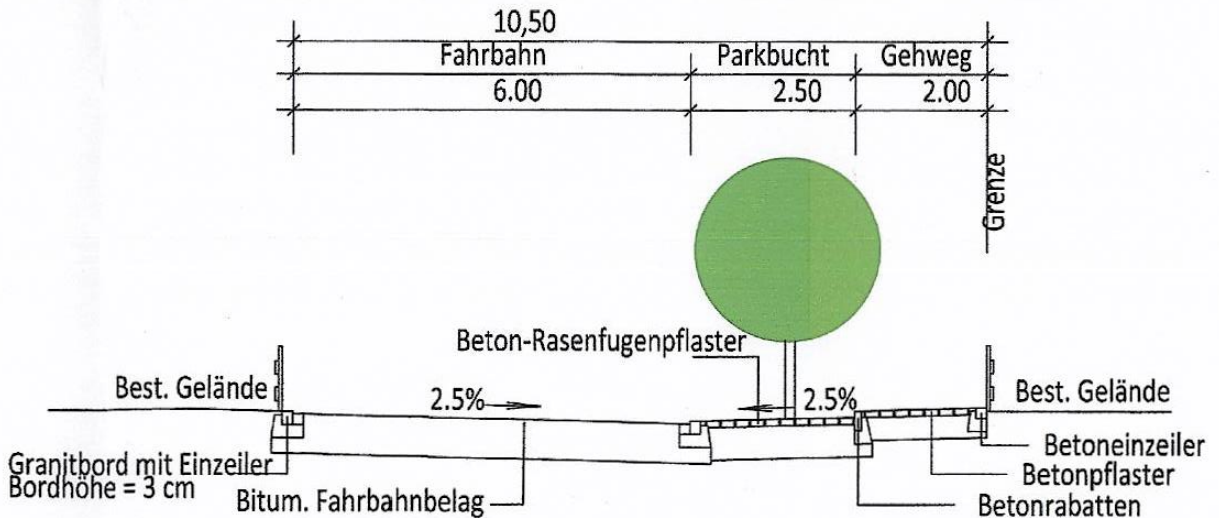


Grundstückszufahrten

**Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	maximal zulässige Traufhöhe
	Dachform, Dachneigung

**Ausbauquerschnitt der Erschließungsstraße innerhalb des Gewerbegebietes M = 1 : 100**



## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Neuendettelsau erlässt als Satzung aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit Art.81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils geltenden Fassung folgenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

### „Nr. 25 Gewerbegebiet Fürschlag II“, Tektur Nr. 1

Die Tektur Nr. 1 besteht aus den nachfolgenden Festsetzungen, der beigefügten Planzeichnung und der Begründung mit Stand vom 29.06.2015.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

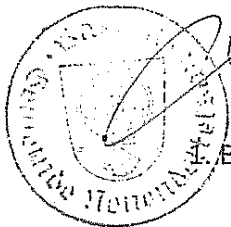
Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 gelten unverändert fort.

### Inkrafttreten / Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 25 Tektur Nr. 1 wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Neuendettelsau, 10. September 2015

Gemeinde Neuendettelsau



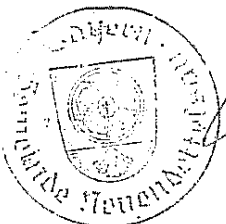
(Korn)

Bürgermeister

### **Bekanntmachungsvermerk:**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 25 Tektur Nr.1 wurde im Amtsblatt Nr. 19 vom 16.09.2015 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, 18. September 2015



(Korn)

1. Bürgermeister

## **BEGRÜNDUNG:**

### **1 Planungsabsicht**

Die Gemeinde Neuendettelsau möchte mit der Tektur Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 25 den rechtsgültigen Bebauungsplan an die tatsächlich ausgeführten Erschließungsmaßnahmen anpassen, die folgende Änderungen erfahren haben:

1. Die Erstreckung der Erschließungsstraße nach Süden wurde um ca. 20 m verkürzt, um eine günstigere Größe und Form der südlich anliegenden Grundstücke (Parzellen 13 neu und 14 neu) zu erhalten. Durch die Verkürzung der Straße und der darin liegenden Leitungen konnte insgesamt eine wirtschaftlichere Erschließung erzielt werden.
2. Die Form des in der Südostecke des Geltungsbereiches liegenden Regenrückhaltebecken wurde an das Gelände angepasst. Sein Fassungsvermögen wurde davon nicht berührt.
3. Der Standort des zunächst an der Südostspitze der Erschließungsstraße vorgesehenen Hebewerks wurde wegen des Gefälles und der Höhenlage des Schmutzwasserkanals in den nordöstlichen Winkel der Erschließungsstraße verlegt, wo sich der Tiefpunkt des Geländes befindet.

Der Gemeinderat Neuendettelsau hat in seiner Sitzung vom 29.06.2015 die Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 25 Gewerbegebiet Fürschlag II“ auf der Grundlage des vom Büro Ermisch & Partner ausgearbeiteten Entwurfs der Tektur Nr. 1 i.d.F. vom 29.06.2015 beschlossen.

Die Textänderungen der Tektur Nr. 1 betreffen nur wenige Punkte der Begründung und sind nachfolgend rot gekennzeichnet. Alle anderen Kapitel haben weiterhin Gültigkeit.

### **zu Kapitel 2 Lage des Planungsgebietes, Größe, Gegebenheiten**

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 715, 715/2, 715/3, 715/5, 715/6 (Teilfläche), 715/8, 715/11 und 722 (Teilfläche) der Gemarkung Neuendettelsau.

### **zu Kapitel 4.7 Abwasserbeseitigung und Entwässerung**



Das gewerbliche Abwasser des gesamten Baugebietes wird einem Schmutzwasserkanal zugeleitet und über eine Sammelleitung entlang der Erschließungsstraße bis zu einem Hebewerk am östlichen Rand des Planungsgebietes geführt.

## Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat Neuendettelsau hat in seiner Sitzung vom 29.06.2015 die Änderung des Bebauungsplans Nr.25 „Gewerbegebiet Fürschlag II“ im vereinfachten Verfahren beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 08.07.2015 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Zu dem Satzungsentwurf in der Fassung vom 29.06.2015 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, BauGB in der Zeit vom 17.07.2015 bis einschl. 17.08.2015 beteiligt.
3. Der Entwurf der 1. Änderung in der Fassung vom 29.06.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2015 bis einschl. 17.08.2015 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Neuendettelsau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.09.2015 die Tektur Nr. 1 des Bebauungsplanes 25 „Gewerbegebiet Fürschlag II“ als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Neuendettelsau, den 10. September 2015

Korn  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 16.09.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1, Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Tektur Nr. 1 ist damit in Kraft getreten.

Neuendettelsau, den 18. September 2015


Korn  
Erster Bürgermeister