571180030

Bebauungsplan Nr. 28
"Gewerbegebiet Fürschlag III"

Zeichnerische Festsetzungen

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0.6 — Grundflächenzahl

1.2 — Geschossflächenzahl

TH max. 9.00m — Max. Traufhöhe = 9,00 m

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

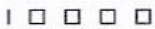
PD — Pultdach, Dachneigung = 5-20°

FD — Flachdach

Weg, wassergebunden

Begrenzungslinie der Verkehrsflächen

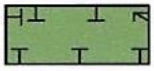
Baugrenze


Umgrenzung von Flächen mit besonderen baulichen Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (§9 Abs. 5 Nr. 1 BauG)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Gewerbegebietes

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

Sukzessionsfläche


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

Hinweise

Nachrichtliche Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 25 "Gewerbegebiet Fürschlag II"

Grundstücksgrenzen

Vorhandene Betriebsgebäude

719 — Flurnummern

Nummern der Bauparzellen

Gemeinde Neuendettelsau
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 28
"Gewerbegebiet Fürschlag III"

Satzung

25.04.2016

ERMISCH & PARTNER

LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch
Dipl.Ing (FH)

Lucia Ermisch
LandschaftsArchitekten

Gartenstraße 13
Tel. 09171/87549

91154 Roth
Fax. 09171/87560

www.ermisch-partner.de / info@ermisch-partner.de

Die Gemeinde Neuendettelsau erlässt als Satzung

aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) i. V. mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert § 1 ÄndG v. 24.07.2015 (GVBl S. 296), den

BEBAUUNGSPLAN NR. 28
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN UND UMWELTBERICHT
„GEWERBEGEBIET FÜRSCHLAG III"

Der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 28 mit Grünordnungsplan besteht aus dem vom Büro Ermisch & Partner, Roth ausgearbeiteten Planblatt in der Fassung vom 14.12.2015, zuletzt geändert am 22.02.2016 und dieser Bebauungsplansatzung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen:

1.1 Art der baulichen Nutzung:

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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.

Von den nach § 8 Abs. 1 BauNVO zulässigen Gewerbebetrieben aller Art werden nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe der Sparten Lebensmittel und Bekleidung ausgeschlossen.

Freiflächen- Fotovoltaikanlagen ohne bauliche Verbindung zur Betriebsgebäuden (Dachhaut) sind nur zugelassen, soweit ihre Fläche ein Viertel der Grundstücksfläche nicht überschreitet.

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. 6 Abs. 9 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.

Baumscheiben sind zum Schutz vor Überfahren mit Hochborden oder geeigneten 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 Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Eine Lage im Erdgeschoss ist nach § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO nicht zugelassen.

1.6 Erschließung

Das Gewerbegebiet Fürschlag III wird über die Erschließungsstraße (Ringverbindung) des unmittelbar westlich angrenzenden Gewerbegebietes Fürschlag II erschlossen. Im Norden schließt östlich an die Ringverbindung ein Weg an, der eine Verbindung zum Flurweg auf Fl.Nr. 81, Gemarkung Haag herstellt.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom und anderer Netzbetreiber vorzusehen.

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 maximale Höhe der Gebäude richtet sich nach den im Planblatt festgelegten Traufhöhen (TH). Diese gelten ab natürlicher Geländehöhe. Die maximale 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:

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

4.2 An den östlichen Rand des Gewerbegebietes grenzt unmittelbar das Waldgrundstück Fl.Nr. 702 an. In diesem Bereich ist auf Fl.Nr. 704 eine Fläche nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB abgegrenzt, innerhalb derer besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Die Fläche ist auf einer Tiefe von 25 m (gemessen vom Waldrand an der östlichen Geltungsbereichsgrenze) festgesetzt, um den erforderlichen Schutz vor Windwurf zu gewährleisten.

Falls innerhalb des Bereichs, in dem sich Fallschutzzone und Baufenster überschneiden Gebäude oder Gebäudeteile errichtet werden, in denen sich regelmäßig Personen aufhalten, sind zur Gefahrenabwehr technische Schutzeinrichtungen vor Baumfall erforderlich.

Sicherungsmaßnahmen können ggf. durch Stahlbetondecken und zusätzliche Stahlbetonunterzüge zwischen den zum Wald zeigenden Außenwänden geschaffen werden, deren statisch ausreichende Dimensionierung im Bauantrag nachzuweisen ist.

5. Werbeanlagen:

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

5.2 Zulässig sind Werbeanlagen

a) an den Fassaden in einer Größe von 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.

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

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

6. Umweltschutz:

6.1 Heizungsanlagen:

Zum Schutz vor Luftverunreinigung dürfen Heizanlagen nur mit umweltfreundlicher Technik betrieben werden.

Erdgas soll anderen Brennstoffen vorgezogen werden.

6.2 Offene Feuerstätten:

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

6.3 Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten

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

6.4 Beleuchtung

Auf die Installation von Außenbeleuchtungsanlagen mit erhöhter schädigender Wirkung auf nachtaktive Fluginsekten wird verzichtet und stattdessen Anlagen mit LED-Lampen verwendet, die sich im Vergleich zu herkömmlichen Lampentechniken durch den deutlich geringsten Insektenanflug auszeichnen und zudem einen deutlich geringeren Stromverbrauch und eine längere Lebensdauer aufweisen. Die Beleuchtungsausrichtung ist so zu wählen, dass der angrenzende Wald und die Grünlandsenke des Watzendorfer Baches im Süden nicht angestrahlt werden.

7. Alternative Energiesysteme:

7.1 Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

7.2 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).

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

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

8. Wertstofftonnen:

8.1 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.

8.2 Von außen sichtbare Standorte für Wertstoffe sind mit Rankgerüsten einzugrünen.

9. Grünordnung:

9.1 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.

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

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

Das unbelastete, auf Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über eine Trennkanalisation abzuleiten. Niederschlagswasser wird in den naturnah gestalteten Regenrückhalte- und Filterbecken innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet Fürschlag II" festgesetzten Flächen im Süden des Gewerbegebietes gesammelt. Nach dort erfolgter Vorklärung wird das Wasser in den südlich verlaufenden Watzendorfer Bach eingeleitet, der die Vorflut darstellt.

9.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25b BauGB):

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.

Es ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

Sukzessionsfläche:

Mindestens 20 cm Oberbodenabtrag und Entwicklung einer Sukzessionsfläche im südlichen Geltungsbereichsabschnitt. Entwicklungsziel ist eine Strauchgesellschaft.

Die Maßnahme ist innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans umzusetzen. Die Fertigstellung ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Pflanzgebot:

Baumpflanzungen ohne Standortbindung auf privaten Grünflächen

Auf privaten Grundstücken ist für je 5 Stellplätze ein Baum der folgenden Arten zu pflanzen:

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

9.4 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 Bebauungsplan Nr. 28 verursacht, werden **9.721 m²** Ausgleichsfläche benötigt.

Davon können **4.263 m²** innerhalb des Geltungsbereiches durch Entwickeln einer Sukzessionsfläche im südlichen Bereich nachgewiesen werden.

Der restliche, externe Ausgleich mit einer Größe von **5.458 m²** wird vom Ökokonto der Gemeinde Neuendettelsau abgebucht.

Hierfür wird ein Teil der Ökokontofläche 6 mit den Fl.Nrn. 508 (Tfl.), 1104 und 1103 (Tfl.), Gemarkung Neuendettelsau herangezogen (zum Zeitpunkt der Meldung an das LfU 2010: Fl.Nrn. 507/4, 508, 508/1, 1103 und 1104). Die Maßnahme umfasst insgesamt 7.713 m². Hiervon sind bereits 2.411,5 m² dem Bebauungsplan Nr. 25 zugeordnet.

Somit können die verbleibenden **5.301,5 m²** dem Bebauungsplan Nr. 28 zugeordnet werden.

Die Ausgleichsfläche ist geringfügig kleiner als der erforderliche Kompensationsbedarf. Dies ist gerechtfertigt, da bereits vor dem Eingriff in Natur und Landschaft ein ökologischer Wertzuwachs erfolgt ist und somit eine ökologische Verzinsung angerechnet werden kann. Die Höhe der Verzinsung würde in diesem Fall bei knapp unter 3 % liegen.

Die Ausgleichsflächen mit ihren Maßnahmen sind gem. Art. 9 BayNatSchG rechtzeitig nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

Erforderlicher Ausgleich	**9.721,0 m²**
Sukzessionsfläche innerhalb des Geltungsbereiches	- 4.263,0 m²
Abbuchung von Ökokontofläche 6	- 5.301,5 m²
Bilanz	156,5 m²

Lageplan und Zuordnung zu den Bebauungsplänen

9.5 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.

9.6 Freiflächengestaltung:

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

10. Hinweise:

10.1 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 gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach bzw. der zuständigen Zweigstelle des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

11. Rechtskraft:

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

Ausgefertigt:

Neuendettelsau, 13.05.2016

GEMEINDE NEUENDETTELSAU

(Korn)
1. Bürgermeister

BEKANNTMACHUNGSVERMERK:

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde im Amtsblatt Nr. 11 vom 25.05.2016 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, 30.05.2016

Korn
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Neuendettelsau hat in seiner Sitzung vom 14.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2015 im Amtsblatt Nr. 26 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2015 hat in der Zeit vom 28.12.2015 bis 29.01.16 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB hat für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2015 in der Zeit vom 28.12.2015 bis 29.01.16 stattgefunden.

4. Der Gemeinderat hat den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.02.2016 in seiner Sitzung am 22.02.2016 gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.02.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2016 bis 11.04.2016 beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.02.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2016 bis einschl. 11.04.2016 öffentlich ausgelegt.

7. Die Gemeinde Neuendettelsau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.04.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.04.2016 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Neuendettelsau, den 13.05.2016 Gemeinde Neuendettelsau

Korn
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 25.05.2016 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1, Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht (Amtsblatt Nr. 11 vom 25.05.2016).
Der Bebauungsplan Nr. 28 ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Neuendettelsau, den 30.05.2016 Gemeinde Neuendettelsau

Korn
1. Bürgermeister