571180031

Bebauungsplan Nr. 30 mit Grünordnungsplan "Bauhof-Wertstoffhof"

Festsetzungen durch Planzeichnungen

Fläche für Gemeinbedarf

Bauhof — Zweckbestimmung "Bauhof"

Wertstoffhof — Zweckbestimmung "Wertstoffhof"

0,6 — Grundflächenzahl

(1,0) — Geschossflächenzahl

TH=7,0 — max. Traufhöhe

zulässige Dachformen

SD — Satteldach

FD — Flachdach

0-35° — Dachneigung 0-35°

Straßenverkehrsfläche

Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

Fläche bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen notwendig sind (Baumfallzone)

Baugrenze

Leitung, unterirdisch

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Erhalt von Sträucher

Hinweise

1011 — Grundstücksgrenzen/Flurnummern

25 — Vorhandene Gebäude mit Hausnummer

vorhandener Weg

Nutzungsschablone

Wertstoffhof	
0,6	(1,0)
TH=7,0	
SD/FD	0-35°

Präambel

Die Gemeinde Neuendettelsau erlässt als Satzung aufgrund

- § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 I S.2414 (zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes v. 20.10.2015 BGBl. I 1722
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 22.8.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22. 12. 2015 (GVBl. S. 458)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.8.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 132-1-I), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH - Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 - vom 9. 5. 2016 (GVBl. S. 89)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO 1990, zuletzt geändert durch Gesetz v. 11.6.2013, BGBl. S. 1548)

den Bebauungsplan Nr. 30 mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht „Bauhof - Wertstoffhof"

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke Fl.Nr. 1102/20, 1102/66, 170/3, 171/2 und 172 der Gemarkung Neuendettelsau.

Der qualifizierte Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus dem vom Büro Ermisch & Partner, Roth ausgearbeiteten Planblatt in der Fassung vom 05.09.2016, geändert am 13.12.2016, und dieser Bebauungsplansatzung.

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) mit der Zweckbestimmung „Bauhof" bzw. "Wertstoffhof" festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die dem Bauhof bzw. Wertstoffhof der Gemeinde Neundettelsau dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben der Fahrzeughalle mit Geräteräumen auch Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume, Stellplätze, Waschplatz sowie überdachte und nicht überdachte Lagerflächen.

§ 2 Abweichende Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für die festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf gilt eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig) ohne Begrenzung der Gebäudelänge. Die Gebäudelänge wird durch die Baugrenzen begrenzt.

§ 3 Abweichende Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen wird gem. BayBo Art 6(7) 2 auf 0,2 H, mindestens 3 m festgesetzt.

§ 4 Grund- und Geschossflächenzahl (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §19 und 20 BauNVO))

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Soweit die zeichnerischen Festsetzungen im Planteil nicht entgegenstehen, kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten bis zu 50 v.h. der festgesetzten GRZ überschritten werden.

§ 5 Höhenbegrenzung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

(1) Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen wird wie folgt begrenzt: Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof" bzw. "Wertstoffhof" max. 7,00 m

(2) Bezugsebene im Sinne dieser Vorschrift ist die zur Erschließung des Grundstückes notwendige öffentliche Verkehrsfläche. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Straßenbegrenzungslinie, so dürfen die o.g. Maße um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene.

§ 6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB)

Am Nordrand des Flurstücks 172 ist eine Entwässerungsmulde zur Ableitung des Oberflächenwassers zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Die nicht von der Mulde eingenommenen Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen, so dass sich artenreiche Wildkrautfluren entwickeln.

§ 7 Bindungen für Bepflanzungen und Flächen für den Erhalt von Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die Hecke am Südrand des Flurstücks 172 ist auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

§ 8 Rechtskraft:

Ausgefertigt:

GEMEINDE NEUENDETTELSAU

Neuendettelsau, den 22.12.2016

Korn
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde im Amtsblatt Nr. 1 vom 05.01.2017 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, den 09.01.2017

Korn
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 27.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 "Bauhof-Wertstoffhof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.07.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.06.2016 hat in der Zeit vom 15.07. bis 15.08.2016 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.06.2016 hat in der Zeit vom 15.07. bis 15.08.2016 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30 "Bauhof-Wertstoffhof" in der Fassung vom 05.09.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2016 bis 21.11.2016 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30 "Bauhof-Wertstoffhof" in der Fassung vom 05.09.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2016 bis 21.11.2016 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Neuendettelsau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.12.2016 den Bebauungsplan Nr. 30 "Bauhof-Wertstoffhof" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.12.2016 als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt:

   GEMEINDE NEUENDETTELSAU

   Neuendettelsau, 22.12.2016

   Korn, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Bauhof-Wertstoffhof" wurde am 05.01.2017 im Amtsblatt Nr. 1 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 30 „Bauhof- Wertstoffhof" ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

   GEMEINDE NEUENDETTELSAU

   Neuendettelsau, 09.01.2017

   Korn, 1. Bürgermeister