571180032

Bebauungsplan Nr. 31
mit integriertem Grünordnungsplan
"Chemnitzer Straße Ost"
91564 Neuendettelsau

LEGENDE:

MI	Mischgebiet
0,4	Grundflächenzahl GRZ
0,8	Geschossflächenzahl GFZ
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
o	offene Bauweise
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung Flächen unterschiedlicher Nutzung
	Baugrenze
	Fläche bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen notwendig sind (Baumfallzone)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen
	bestehende Grundstücksgrenze
	Gebäude Bestand
G	Garage
	Gebäude neu
	zu pflanzender Baum - nicht standortgebunden

GEMEINDE NEUENDETTELSAU

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Nr. 31 „Chemnitzer Straße Ost“

SATZUNG

Fassung 09.04.2018

BEILBAU

BEILARCHITEKTEN

Beil Baugesellschaft mbH
- Abteilung Planung -
Nürnberger Straße 38a
91522 Ansbach

A. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Neuendettelsau erlässt als Satzung aufgrund

- § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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 § 2 des Gesetzes vom 22. März 2018 (GVBl. S. 145)
- Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO 1990 i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)

den

BEBAUUNGSPLAN Nr. 31 mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN

"Chemnitzer Straße Ost"

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1102/28, 1102/73 und 1102/74 der Gemarkung Neuendettelsau mit einer Fläche von 0,6068 ha.

Der qualifizierte Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus dem vom Büro Beil Baugesellschaft mbH, Neuendettelsau, ausgearbeiteten Planblatt in der Fassung vom 09.04.2018 und dieser Bebauungsplansatzung.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet (MI) i.S.d. § 6 BauNVO festgesetzt.

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche, der Geschosszahl sowie der Grundstücksgröße ein geringeres Maß ergibt.

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind Garagengeschosse unterhalb der natürlichen bzw. festgelegten Geländeoberfläche nicht mit zu berechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO).

2.2. BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Hauptgebäude dürfen durch Nebengebäude wie Garagen, Abstellräume, Freisitze und andere eingeschossige Zwischenbauten zusammengeschlossen werden, auch wenn sich dadurch abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO eine größere Gebäudelänge als 50 m ergibt.

2.3. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Bestimmungen der BayBO bezüglich der Abstandsflächen, speziell Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind anzuwenden. Abstandsflächen geringerer Tiefe (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO) sind nicht zulässig.

Für Garagen und Nebengebäude ist eine Grenzbebauung zulässig, wenn die Festsetzungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO hinsichtlich Wandhöhe, Größe und Gebäudelänge eingehalten werden.

2.4. ANZAHL DER GESCHOSSE

Als Höchstgrenze sind zwei Vollgeschosse zulässig, alternativ E+D oder E+1.

2.5. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

2.5.1 STELLPLÄTZE/GARAGEN

Garagen und Carports sind auf den dafür festgesetzten Flächen, sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze können auch in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Für Gebäude ist die durch die „Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze" des BStMI in der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung geforderte Anzahl der Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein nicht einzufriedender Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe auf dem Privatgrundstück vorzusehen. Die Errichtung von Carports ist ohne Stauraum zur Straße zulässig.

Nebeneinander liegende Garagen benachbarter Grundstücke sind in Baustil und Höhe gleich zu gestalten. Werden neue Garagen an bestehende angebaut, richtet sich die Dachform nach der bestehenden Garage.

Abweichend von Art. 6 Absatz 9 Nr. 1 BayBO wird eine maximal zulässige mittlere Wandhöhe von 3,5 m festgesetzt.

2.5.2 NEBENGEBÄUDE/GARTENHÄUSCHEN

Nebengebäude sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, pro Grundstück jedoch nur ein Nebengebäude.

2.6. VER- UND ENTSORGUNG

2.6.1 LEITUNGEN

Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen.

Dabei ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

2.6.2 MÜLL

Für Mülltonnen sind ausreichend Stellplätze auf den Baugrundstücken vorzusehen.

Mülltonnen und Müllcontainer sind so abzustellen bzw. einzuhausen, dass diese - außer am Tag der Leerung - von der Straße aus nicht einsehbar sind.

2.6.3 NIEDERSCHLAGSWASSER/ENTWÄSSERUNG

Das Baugebiet wird über den bestehenden Mischwasserkanal am Ostende der Chemnitzer Straße nach den einschlägigen Regeln der Technik und DIN- Normen an das kommunale Entwässerungsnetz angeschlossen.
Dabei kann vom Grundsatz der Abwasserbeseitigung des § 55 Abs. 2 WHG, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich- rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, aus folgenden Gründen abgewichen werden:

- Eine großflächige Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen ist aufgrund der in tieferen (ca. 2,2 - 2,4 m) Gesteinsschichten vorgefundenen Sandsteine mit eingeschalteten Tonlinsen, deren Versickerungsfähigkeit als zu gering einzustufen ist, nicht möglich
- Ein Gewässer oder Vorfluter (Graben), der in ein Gewässer führen würde und dem Niederschlagswasser zugeführt werden könnte, ist in unmittelbarer Nähe des Plangebietes nicht vorhanden

Zur Reduzierung der dem Straßenkanal zugeführten Niederschlagsmengen, sind auf den jeweiligen Baugrundstücken Zisternen mit Aufstauraum, einem Rückhalteraum von 3 m³ pro 100 m² befestigter Fläche und einem Drosselabfluss vorzusehen, deren Überlauf an den Mischwasserkanal angeschlossen werden darf.

Für sämtliche Hof- und Wegebefestigungen (Ausnahme: Tiefgaragenzufahrten) sind nur durchlässige Tragschichten und Beläge zulässig.
Für die Bemessungsabflüsse sind die rechnerisch zulässigen Wiederkehrzeiten von Überflutungen entsprechend Merkblatt Nr. 4.3/3 „Bemessung von Misch- und Regenwasserkanälen - Teil 1: Klimawandel und möglicher Anpassungsbedarf" angemessen zu erhöhen.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

3.1 DÄCHER

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind sämtliche Dachformen zulässig.

Dachneigungen sind zwischen 0° und 50° zugelassen.

Der Dachfirst bzw. die Oberkante des Dachs darf bei Wohngebäuden maximal 9,50 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Auf Garagen und mit dem Hauptgebäude verbundenen Nebengebäuden sind nur Flachdächer zugelassen. Eine Begrünung ist zulässig.

Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie auf den Dächern der Gebäude sind zulässig und dürfen maximal bis 30° gegenüber der Horizontalen aufgeständert werden.

3.2 FIRSTRICHTUNG/EINDECKUNG/DACHÜBERSTÄNDE/KNIESTÖCKE

Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist frei wählbar.

Als Dacheindeckung bei Gebäuden, die überwiegend Wohnzwecken oder einer vergleichbaren Nutzung dienen, sind nur Ziegel und Dachsteine in naturroten Farbtönen und unglasiert zulässig.

Dachüberstände sind traufseitig bis max. 0,6 m, am Ortgang bis max. 0,3 m zulässig.

Kniestöcke sind nur bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss (E+D) bis 0,5 m zugelassen.

3.3 DACHGAUBEN/ZWERCHHÄUSER

Dachgauben sind als Einzelgauben (Giebel- oder Schleppgauben) zulässig, je Gebäude jedoch nur eine Gaubenart.

Einzelgauben dürfen nicht breiter als 2,50 m sein. Der Randabstand zum Ortgang und der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 1,50 m betragen. Die Höhe der Gaubenfront darf max. 1,50 m betragen.

An Gebäuden mit Satteldach sind Zwerchhäuser zulässig. Der First von Zwerchhäusern muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Die Tiefe eines Zwerchhauses, gemessen vom Haupthaus, muss zwischen 0,50 m und 1,50 m liegen.

3.4 EINFRIEDUNGEN

Zur Abgrenzung privater Gartenflächen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum und privater Grundstücke untereinander sind

- Hecken aus Laubgehölzen
- Zäune mit senkrechten Holzlatten
- Stabgitterzäune und
- Maschendrahtzäune

zugelassen.

Die Bauhöhe von Zäunen darf, gemessen von der Straßenoberfläche, bei Wohngebäuden 1,20 m, bei gewerblichen Grundstücken 2,00 m nicht überschreiten.

Sockelmauern sind nicht zulässig.

Für die Höhe und den Abstand von Hecken gilt Art. 47 AGBGB.

3.5 FASSADEN

Zum Fassadenanstrich sind bevorzugt warme Erdtöne sowie gebrochenes Weiß oder Grau, jedoch keine rein weißen oder primären Farbtöne zu verwenden.

3.6 ANSCHLUSS AN DAS NATÜRLICHE GELÄNDE – HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Als maßgebliche Geländehöhe gilt die Straßenoberkante der Chemnitzer Straße in Grundstücksmitte. Die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss darf nicht höher als 0,50 m über der Oberkante des angrenzenden Teils der Erschließungsstraße liegen.

Terrassen dürfen nicht höher als 0,50 m angefüllt werden.

3.7 BALKONE

Zur Farbgebung sind bevorzugt warme Erdtöne sowie gebrochenes Weiß oder Grau, jedoch keine rein weißen oder primären Farbtöne zu verwenden.

Balkonbrüstungen sind zulässig als:
- vertikale, nicht geschnitzte Holzkonstruktion
- gemauerte, verputzte Brüstungen
- aus Stahl

3.8 BAULICHE NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB UND § 14 ABS. 1 BAUNVO)

Gartenhäuser, Fahrradunterstände und Müllhäuschen dürfen als einzeln stehende oder mit Nachbarn zusammengebaute bauliche Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Für die Außenwände ist eine Holz- oder Stahlkonstruktion mit senkrecht oder waagrecht angeordneten Holzbrettern oder Stahllamellen vorgeschrieben.

Die Traufhöhe von Nebengebäuden wird auf 2,5 m begrenzt.

Mit dem Nachbarn zusammengebaute Nebengebäude sind in Baustil und Höhe gleich zu gestalten.

Die in § 14 Abs.2 BauNVO aufgelisteten Nebenanlagen sind als Ausnahmen zulässig.

3.9 SCHUTZ DER BAULICHEN ANLAGEN

An den nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs grenzen unmittelbar die Waldgrundstücke Fl.Nrn. 1102 und 1102/30 an. In diesem Bereich ist auf allen Grundstücken des Plangebiets eine Fläche nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB abgegrenzt, innerhalb der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Die Fläche ist auf einer Tiefe von 25 m (gemessen vom jeweiligen Waldrand an der Geltungsbereichsgrenze) festgesetzt, um den erforderlichen Schutz vor Windwurf zu gewährleisten.
Falls innerhalb des Bereichs, in dem sich die Schutzzone und das 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.
Als weitere Schutzmaßnahme wird empfohlen, Gebäudezugänge auf den waldabgewandten Seiten von Gebäuden vorzusehen, um die Aufenthaltsdauer von Personen im Gefahrenbereich der Baumfallgrenze zu verringern.

4. SONSTIGES

4.1 WERBEANLAGEN UND LAGERFLÄCHEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Sie dürfen nur am oder in Verbindung mit Gebäuden angebracht werden und eine Gesamtfläche von 2,00 m² nicht überschreiten. Die Oberkante von Werbeanlagen darf nicht über die Traufhöhe des Gebäudes hinausragen.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten dürfen Werbeanlagen mit Leuchtmitteln

- im Zeitraum von 21.00 Uhr bis 06.00 Uhr nicht betrieben werden
- nur mit LED-Lampen betrieben werden, die sich im Vergleich zu herkömmlichen Lampentechniken durch den deutlich geringsten Insektenanflug auszeichnen und zudem einen deutlich geringeren Stromverbrauch sowie eine längere Lebensdauer aufweisen.

Warenautomaten an Einfriedungen und in Vorgärten sind nicht zulässig.

Verpackungen und Getränkekästen dürfen auf den Grundstücken nicht sichtbar gelagert werden.

4.2 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Er ist in ganzer Stärke abzuheben, seitlich zu lagern und vor Verdichtung zu schützen. Der Humus muss vor Beginn der Erschließungsarbeiten abgeschoben und gesondert gelagert werden und kann zur Humusierung der bebauten Grundstücke verwendet werden.

4.3 Regenerative Energien

Anlagen zur Gewinnung und Nutzung regenerativer Energien (Solarenergie, Wärmepumpe, Wintergärten) sind gestattet und erwünscht.

5. Festsetzungen der Grünordnung

5.1 Maßnahmen der Grünordnung im Baugebiet

Grünflächen und Pflanzgebote werden gemäß der Planzeichnung festgesetzt.

Unabhängig von der Erfüllung der nachstehenden Pflanzgebote ist das Pflanzen landschaftsraum- untypischer Koniferen unzulässig.

Insbesondere im Grenzbereich zum öffentlichen Straßenraum dürfen giftige Bäume und Sträucher nicht verwendet werden.

5.2 Pflanzgebote

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote Bäume und Sträucher zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Das Pflanzgut muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Werden bestehende Bäume und Sträucher auf den Parzellen erhalten, die in Qualität, Größe und Anzahl dem Pflanzgebot entsprechen, darf die Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher entsprechend reduziert werden.

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 vorzusehen.

5.2.1 Pflanzgebot entlang der Chemnitzer Straße - Pflanzgebot 1

Entlang der Chemnitzer Straße ist pro 15 m Länge des anliegenden Baugrundstücks ein Laubbaum folgender Baumarten (Auswahl) zu pflanzen:

Acer campestre	Feld- Ahorn	H, 3xv, 12/14
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	H, 3xv, 14/16
Tilia cordata	Winter-Linde	H, 3xv, 14/16
Sorbus aria	Mehlbeere	H, 3xv, 12/14

Pflanzempfehlung:

Für die Bepflanzung der privaten Grundstücke eignen sich vom Standort und Wuchs folgende klein- bis mittelkronigen Baumarten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Pyrus communis	Holz-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
sowie	weitere Obstbäume in Sorten

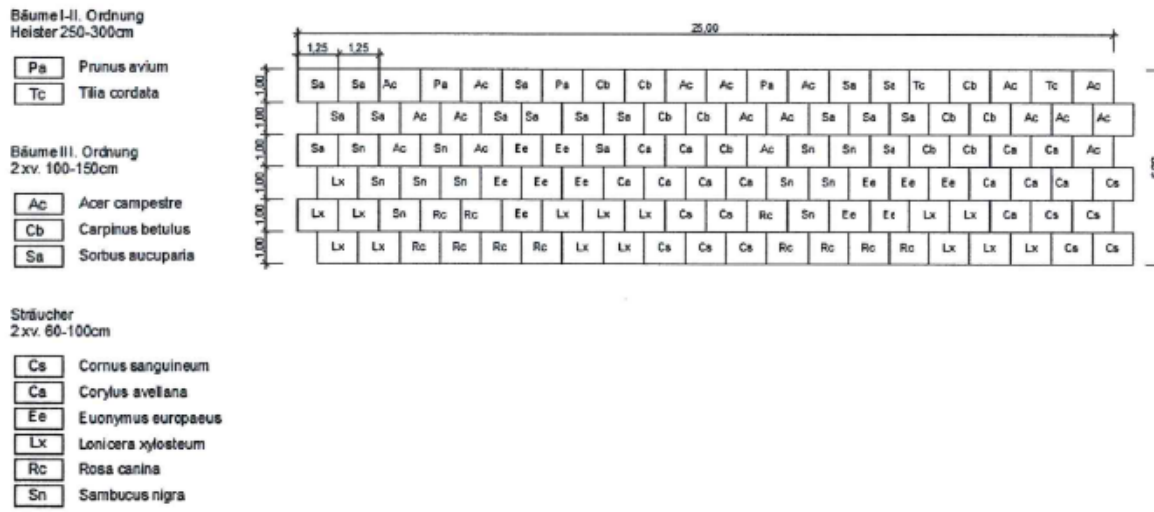
5.2.2 PFLANZGEBOT AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN - PFLANZGEBOT 2

Pro angefangenen 500 m² der Privatgrundstücke ist ein Obstbaum zu pflanzen. Wildsorten sind zulässig.
Sortenauswahl Obstbäume:

Äpfel:	Blenheimer Renette, Wettringer Taubenapfel, Jacob Fischer
Birnen:	Clapps Liebling, Conference, Gellerts Butterbirne
Kirsche:	Burlat, Kassins Frühe, Große schwarze Knorpelkirsche
Zwetschgen:	Bühlers Frühzwetschgen, Wangenheimer Frühzwetschgen

Entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebiets ist zum Wald hin ein 6 m breiter Streifen zur Entwicklung eines neuen Waldsaums vorgesehen.

Folgendes Pflanzschema dient als Orientierung für die Neupflanzung:



Pflanzempfehlung:

Nachfolgend aufgeführte Sträucher eignen sich für die Pflanzung auf privaten Grünflächen:

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mars	Kornelkirsche

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa spec.	Rosen in Sorten
Salix spec.	Weiden in Sorten
Sorbus aucuparia	Eberesche

5.2.3 PFLANZGEBOT FÜR DIE AUSGLEICHSFLÄCHE

Die Ausgleichsfläche (s. Ziffer 9.2.1 der Begründung) befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Die Fläche befindet sich in der Gemarkung Neuendettelsau auf den Grundstücken Fl.Nrn. 365, 366, 367 und 368.
Die bisher überwiegend als Ackerland genutzte landwirtschaftliche Fläche soll durch geeignete Aufforstungsmaßnahmen zu einem artenreichen Mischwald entwickelt werden. Eine Teilfläche der Fl.Nr. 368 ist bereits bewaldet.

Pflanzschema für die Aufforstungsfläche:

Reihenabstand 1 m, Pflanzabstand in der Reihe 1,25 m

1. Reihe	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
2. Reihe	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
3. Reihe	x	o	x	x	o	x	x	o	x	x	o
4. Reihe	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
5. Reihe	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
6. Reihe	x	o	x	x	o	x	x	o	x	x	o
7. Reihe	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei

Legende:

x Stiel –Eiche (Quercus robur)
o Hainbuche (Carpinus betulus) oder Elsbeere (Sorbus tominalis)

Umfang:

Die Ausgleichsfläche hat eine Gesamtfläche von 16.093 m² bei einer Länge von ca. 220 m und einer Breite von ca. 75 m.

Schutz/Pflege:

Die neu gepflanzten Bäume sind durch einen Zaun oder geeignete Einzelmaßnahmen vor Verbiss zu schützen. Der Zaun muss zweimal jährlich auf Schäden untersucht und bei Bedarf repariert bzw. ersetzt werden.

Ferner ist die Fläche mindestens zweimal jährlich hinsichtlich der Mäusepopulation zu überprüfen, damit Wurzeln nicht angefressen werden und sich die Bäume gut entwickeln können. Bei einer Überpopulation sind geeignete Maßnahmen zur Dezimierung vorzunehmen.

Ein Ausgrasen der Fläche ist je nach Bedarf ein bis zweimal jährlich vorzunehmen.

C. HINWEISE

1. LÄRMEMISSIONEN UMGEBUNGSBEBAUUNG

Die Lärmemissionen von kommunalen und gewerblichen Betrieben (Wertstoffhof, Bauhof, Bauunternehmung) der Umgebung des Plangebietes sowie die Geräuschemissionen von der angrenzenden Zoll- und Diensthundeschule und der Bundesautobahn A 6 sind zu tolerieren. Gegenüber dem Straßenbaulastträger der BAB A 6 können keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen geltend gemacht werden.

2. BODENDENKMÄLER

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.

Beim Auffinden von Bodendenkmälern bzw. bei Beobachtungen von Funden (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- und Kunstgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) sind nach Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Nürnberg – Adressen und Anschriften nennt bei Bedarf das Bauamt der Gemeinde - zu verständigen. Die Arbeiten sind für diesen Fall sofort einzustellen, bis die Denkmalschutzbehörde über das weitere Vorgehen entschieden hat.

3. MILITÄRISCHE ALTLASTEN

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Areal der ehemaligen Muna Neuendettelsau liegt, wird darauf hingewiesen, dass in diesem Bereich insbesondere bei Bauarbeiten schon wiederholt Kampfmittel und Kampfmittelbestandteile aufgefunden bzw. geräumt wurden.

Die Erforschung und Beseitigung von Gefahren, die von Kampfmitteln ausgehen können, liegt in der Verantwortung der Grundstückseigentümer und bauausführenden Firmen. Wie sich diese bei Verdacht auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel oder beim Auffinden von Kampfmitteln zu verhalten haben, ergibt sich aus der Bekanntmachung des Staatsministeriums des Innern *„Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel"*, die zusammen mit den Informationen des Ministeriums *„Vorgehen bei möglicherweise kampfmittelbelasteten Grundstücken"* Anlage zur Satzung des Bebauungsplans sind (Anlage 1). Weitere Hinweise zu Risiken und Verhaltensweisen stehen auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums des Innern zur Verfügung.

4. BAUMATERIALIEN

Bauherren wird empfohlen, bei der Auswahl ihrer Baustoffe möglichst auf PVC- freie Materialien zurückzugreifen.

D. INKRAFTTRETEN/AUFSTELLUNGSVERMERK

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt: 20. April 2018

GEMEINDE NEUENDETTELSAU

Neuendettelsau, den 20. April 2018

Korn
1. Bürgermeister

BEKANNTMACHUNGSVERMERK:

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde im Amtsblatt Nr. 09 vom 25.04.2018 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 27.04.2018

Korn
1. Bürgermeister

Vorgehen bei möglicherweise kampfmittelbelasteten Grundstücken
- Informationen des Bayerischen Staatsministeriums des Innern -

Maßgebend für diese Thematik ist die Bekanntmachung des Staatsministeriums des Innern „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel", die auch über dessen Internetseite zur Kampfmittelbeseitigung aufgerufen werden kann. Die folgenden Punkte sollen insbesondere Grundstückseigentümern und Bauherren zu einer ersten Information dienen.

> Verantwortung des Grundstückseigentümers

Die Erforschung und Beseitigung von Gefahren die von Kampfmitteln ausgehen können, liegt in der Verantwortung der Grundstückseigentümer. Dabei gehört es nicht zu den Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, die Kampfmittelbelastung bzw. -freiheit von Grundstücken zu beurteilen oder zu bescheinigen.

> Bebauung von Grundstücken

Nach der Bayerischen Bauordnung darf die **Bebauung** eines Grundstücks die öffentliche Sicherheit nicht gefährden (Art. 3 Abs. 1 Satz 1 Bayerische Bauordnung - BayBO). Das **Grundstück** muss so beschaffen sein, dass es für eine beabsichtigte Bebauung geeignet ist (Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 BayBO). Insoweit ist die Freiheit von Kampfmitteln eine besondere Eigenschaft des Baugrundes.

Die **Verantwortung** für Gefährdungen durch Kampfmittel bei Baumaßnahmen liegt bei den **Bauherrn** und den **bauausführenden Firmen**. Sie haben auch einem Verdacht auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel nachzugehen und erforderliche Maßnahmen zu veranlassen. Auf die **Sicherheits- und Unfallverhütungsvorschriften** der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft (BG Bau) (www.bgbau.de) für Bauvorhaben auf möglicherweise kampfmittelbelasteten Flächen wird hingewiesen.

> Recherchen, Gefahrenbewertung

Grundlage vorsorglicher Maßnahmen sind in der Regel grundstücksbezogene historische **Recherchen** und eine darauf bezogene **Gefahrenbewertung**. Umfassende Informationen hierzu enthalten die vom Bund für seine Vorhaben erstellten „Arbeitshilfen Kampfmittelräumung" (www.arbeitshilfen-kampfmittelraeumung.de).

Die Gemeinden verfügen in der Regel über **archivarische Unterlagen** zu Kampfhandlungen, Bombenangriffen etc. Im Hinblick auf Bombenangriffe, aber auch auf Gegebenheiten bei Kriegsende können in besonderer Weise **alliierte Luftbilder** zur Recherche dienen.

Das **Landesluftbildarchiv** des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Bayern (Tel. 089-2129-1111; www.geodaten.bayern.de/bvv_web/bvv/index.html) verfügt über ca. 60.000 und damit über etwa ein Drittel der alliierten Luftbilder von Bayern, von denen gegen Gebühr Abzüge/Kopien bezogen werden können. Allerdings kann dort keine Aussage getroffen werden, ob es für den jeweiligen Bereich anderweitig noch weitere Luftbilder (etwa im Zusammenhang mit anderen Luftangriffen) gibt, die für eine Bewertung von Bedeutung sind. Für eine **grundstücksbezogene Recherche und Bewertung** empfiehlt es sich, **Fachfirmen** mit moderner volldigitaler oder optisch-digitaler Auswertestation und entsprechender Erfahrung in der Auswertung von Kriegsluftbildern zu beauftragen.

> Maßnahmen

Sind auf dem Grundstück konkrete Maßnahmen veranlasst, wie die vorsorgliche Nachforschung nach Munitionsgegenständen und deren Bergung, ist es Aufgabe des Grundstückseigentümers, **Fachfirmen** zu beauftragen, die nach dem dazu Sprengstoffgesetz berechtigt sind.

Geborgene Kampfmittel übergeben die Fachfirmen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst, der sie ggf. vor Ort unschädlich macht, abtransportiert und vernichtet. Für die Tätigkeit des Kampfmittelbeseitigungsdienstes werden dabei keine Kosten erhoben. Wegen der Übergabe und sonstiger Modalitäten sollten sich die Fachfirmen zeitnah mit dem zuständigen Sprengkommando in Verbindung setzen – unbeschadet von der nach dem Sprengstoffgesetz erforderlichen Anzeige der Maßnahme beim Gewerbeaufsichtsamt.

> Adressenlisten von Fachfirmen

Adressenlisten von **Fachfirmen in der Kampfmittelräumung** und von **Fachfirmen für Luftbildauswertung** können über die **Internetseite** des Innenministeriums aufgerufen werden.

Bayer. Staatsministerium des Innern
80524 München

Stand: 20.03.2013

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.06.2017 die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 31 „Chemnitzer Straße Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 14 am 05.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 31 mit integrierter Grünordnungsplanung in der Fassung vom 19.06.2017 in der Zeit vom 07.07.2017 bis einschließlich 07.08.2017 stattgefunden. Dies wurde im Amtsblatt Nr. 14 vom 05.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich wurde der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung mit den auszulegenden Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde Neuendettelsau www.neuendettelsau.eu, Abschnitt „Bauleitplanung", in das Internet eingestellt.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 19.06.2017 in der Zeit vom 07.07.2017 bis einschließlich 07.08.2017 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 31 in der fortgeschriebenen Fassung vom 22.01.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2018 bis einschließlich 12.03.2018 öffentlich ausgelegt. Dies wurde gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt Nr. 3 vom 31.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich wurde der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung mit den nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde Neuendettelsau www.neuendettelsau.eu, Abschnitt „Bauleitplanung", in das Internet eingestellt. (§ 4a Abs. 4 BauGB).

5. Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 31 mit integrierter Grünordnungsplanung in der Fassung vom 22.01.2018 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 09.02.2018 bis einschließlich 12.03.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

6. Die Gemeinde Neuendettelsau hat den Bebauungsplan Nr. 31 mit integrierter Grünordnungsplanung mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.04.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.04.2018 als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt:
   Gemeinde Neuendettelsau, 20.04.2018

   Korn, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 31 wurde am 25.04.2018 im Amtsblatt Nr. 09 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan Nr. 31 ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

   Gemeinde Neuendettelsau, 27.04.2018

   Korn, 1. Bürgermeister