BEBAUUNGSPLAN NR. 11
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „NEUSITZ, GEWERBEGEBIET – WEST"

GEMEINDE NEUSITZ

LANDKREIS ANSBACH
BAYERN

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit Übersichtskarte, den nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht.

§ 1 Geltungsbereich, Allgemeines

Dieser Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan gilt für die in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan vom 06.05.1993 der Gemeinde Neusitz (vom 04.07.2006) zu Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücke: Flurnr. 195/2; 195/3; 195/4; 195/5; 195/6; 195/7; 195/11

§ 2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung im mit GE bezeichneten Planbereich gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO als „Gewerbegebiet" im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind im GE gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sowie Einzelhandel
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
3. Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
4. Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Ausnahmsweise sind im GE zugelassen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
2. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Unzulässig sind im GE gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO:

1. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
2. Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

§ 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 und § 17 BauNVO ergibt sich aus den Eintragungen im Planteil (Nutzungsschablone) zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse.
Die angegebenen Werte sind Höchstgrenze.

Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO:
Die maximale, zulässige Höhe baulicher Anlagen entspricht den Eintragungen im Planteil.
- Die max. Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und Dachhaut/ Aufkantung und dem Schnittpunkt der Außenwand mit dem anstehenden/ geplanten Gelände.
- Die max. Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen der Oberkante Dachfirst bzw. Oberkante Attika und dem Schnittpunkt der Außenwand mit dem anstehenden/ geplanten Gelände.

§ 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im gesamten Gebiet gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Gebäude können in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden. Es sind Gebäudelängen über 50,00 m zulässig. Die Abstände der Gebäude zu den Grundstücksgrenzen sind gemäß den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung zu bemessen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist jedoch zugelassen.

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Kfz-Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 5 Schall - Emissionen

Im Gewerbegebiet werden Emissionskontingente festgesetzt.
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente nicht überschreiten:

60 dB (A) pro m²	tags	(6.00 Uhr - 22.00 Uhr)
50 dB (A) pro m²	nachts	(22.00 Uhr - 6.00 Uhr)

Vom Baugebiet dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB 7 und der Anschlussstelle sowie der St 2250 beeinträchtigen können.

Prognosen zur Verkehrsentwicklung und Emissionen des umliegenden Straßennetzes werden im Rahmen der innerörtlichen Entwicklungsstraße der Stadt Rothenburg erstellt.

Weiterhin haben Grundstückseigentümer immissionen landwirtschaftlicher Art, die von einer rechtmäßigen Nutzung auf angrenzenden Grundstücken ausgehen, entschädigungslos zu dulden.

§ 6 Gestaltung

(1) Dachform: Satteldach, Pultdach, Flachdach

(2) Eindeckung: Ziegel, Wellplatten, Kiesspressdach, Trapezblech, Foliendach, Sandwich-Paneelen, Dachbegrünung.
Eindeckmaterial jeweils in gedecktem Farbton

(3) Einfriedung: Einfriedungen sind als Zäune oder Hecken zulässig, max. Höhe 2,00 m. Diese muss vom Hochbord der Straße, bzw. Gehsteig und von der Grundstücksgrenze ca. 1,0 m Abstand haben.
Massive Sockel sind bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig.

(4) Außenwände/ Traufhöhe: Massivbau oder als Stahlkonstruktion:
Traufhöhe (TH) in 3-geschossigen Bereich max. 9,00 m

Die max. Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und Dachhaut/ Aufkantung und dem Schnittpunkt der Außenwand mit dem anstehenden/ geplanten Gelände.

(5) Firsthöhe: Firsthöhe (FH) im 3-geschossigen Bereich max. 12,00 m

Die max. Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen der Oberkante Dachfirst bzw. Oberkante Attika und dem Schnittpunkt der Außenwand mit dem anstehenden/ geplanten Gelände.

(6) Anordnung im Grundstück: Die Anordnung von Flachdachgebäuden bzw. die Firstrichtung von Gebäuden mit immer zur Straße/ oder nachrichtig zur Straßenlinie oder parallel zur Grundstücksgrenze angeordnet.

(7) Wandflächen: Große Farben sind nicht zulässig.
Mit der Genehmigungsplanung ist ein Farbkonzept vorzulegen.

(8) Werbung: Außenwerbung ist maßstäblich auf die Quergrubbau sowie die Gebäude abzustimmen.

Genehmigungserfordernis für Werbetafeln über 2,00 m² und für Werbeanlagen/ Werbeanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Kfz-Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(9) Beleuchtung: Um die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer auf der BAB 7 sowie der Staatsstraße 2250 nicht einzuschränken, vor zusätzlicher Auslieuchtung der Landschaft und direkte Blendung durch künstliches Licht zu schützen und um die Wirkung auf nachtaktive Insekten möglichst gering zu halten ist die Außenbeleuchtung von künstlicher Beleuchtung auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren.

Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt werden, dass Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

Zur Außenbeleuchtung werden nur LED Lampen verwendet. Bei der Installation der Leuchten sollte darauf geachtet werden, dass die Lampen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.
Die Leuchten müssen dicht sein und auf Grund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe sichern.
Der Lichtkegel muss vertikal nach unten gerichtet werden. (maximale Abweichung des Lichtkegels 10°von der Vertikalen).

Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten, max. Höhe 12,00 m.

(10) Dachaufbauten: Dachflächenfenster und Dachaufbauten zur Solargewinnung sind zulässig.

§ 7 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Sämtliche innerhalb des Planungsgebietes liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
Die Hauptleitung verläuft in der geplanten Erschließungsstraße.

Eine im Planungsgebiet verlaufende Stromfreileitung (2x20 KV-Leitung) wird abgebaut. Weiterhin werden an den bestehenden Fernmeldekabel und ein Niederspannungskabel in die geplante Erschließungsstraße umgelegt und zusätzlich Leerrohre eingelegt.

Die Gasversorgung erfolgt durch die MDN Main-Donau Netzgesellschaft mbH mit Anschluss über die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes der Stadt Rothenburg.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt durch die Fernwasserversorgung Franken mit Anschluss über die Gemeinde Neusitz.

§ 8 Wasserwirtschaft, Versiegelung

Die Abwasserableitung des Erschließungsgebietes erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasserableitung:
Die Schmutzwasserkanalleitung (Sammler) verläuft in der geplanten Erschließungsstraße, im östlichen Bereich wird die Leitung im Grundstück Flurnr. 194/4 entlang des Gelbungsbereiches in südlicher Richtung mit Anschluss an den Verbindungskanal Neusitz - Rothenbuch o. d. T. verlegt und angeschlossen.

Regenwasserableitung:
Die zulässige Oberflächenwasserabflusss muss im Rahmen der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis berücksichtigt und nachgewiesen werden. Die Ableitung für das Oberflächenwasser verläuft in der geplanten Erschließungsstraße.
Es wird deutlich gemacht, dass keine Einleitung in die vorhandene Straßenentwässerungseinrichtung St 2250 sowie in die Entwässerungsanlage der BAB 7 erfolgt. Im östlichen Bereich des Gebungsbereiches wird hierzu ein Regenwasserrückhaltebecken mit gedrosseltem Abfluss errichtet, welches sicherstellt, dass der vorhandene Durchlass unter der BAB 7 weiterhin ausreichend ist.

Es wird empfohlen asphaltierte Flächen möglichst gering zu halten.
Abstellflächen (z. B. Kfz-Abstellflächen) sind mit wasserdurchlässigen Belag auszuführen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen- Spritfugen, wassergebundene Decken),

Es wird ein Wasserrückhaltevolumen durchgeführt und mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach abgestimmt.

§ 9 Grünflächen
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünordnung)

(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 25 BauGB
Die im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan eingezeichneten Pflanzbindungen, Einzelbäume und flächenhaften Anpflanzungen sind zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
Mit den Bauplänen sind ein Freiflächengestaltungs- und gegebenenfalls ein Fassadenbegrünungsplan einzureichen. In dem Plan sind die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen und die Behandlung des Oberflächenwassers darzustellen.

(2) Für die im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan eingezeichneten Flächen sind pro 500 m² nutzbarer Fläche 1 Baum standortgerechter Arten zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Je 6 Pkw-Stellplätze bzw. 3 Lkw-Stellplätze ist ein Laubbaumhochstamm im Bereich der Stellplätze zu pflanzen. Bei größeren zusammenhängenden Außenwandflächen wird eine Gliederung durch heimische Rankgewächse empfohlen, welche wie folgt mit Pflanzen des § 9 Abs. (4) - Fassadenbegrünung ausgeführt werden kann. Wandflächen ab 25 m² können mit je einer Kletterpflanze pro 5 L 5 m begrünt werden.

(3) Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Versorgungsleitungen erforderlich.

(4) Es sind heimische standortgerechte Pflanzen zu verwenden, siehe nachfolgende beispielhafte Aufzählung:

a) Baumpflanzungen:

Hochstämme I. Ordnung (Qualität: Hochstamm Stammumfang 18 – 20 cm)

	Acer campestre	4 Stk	(Feldahorn)
	Acer pseudoplatanus	3 Stk	(Bergahorn)
	Juglans regia	3 Stk	(Nussbaum)
	Quercus robur	7 Stk	(Stiel-Eiche)
	Tilia cordata	8 Stk	(Winterlinde)

Hochstämme II. Ordnung (Qualität: Hochstamm Stammumfang 18 – 20 cm)

	Crataegus laevigata	2 Stk	(Rotdorn)
	Sorbus aucuparia	2 Stk	(Eberesche)
	Sorbus intermedia	2 Stk	(Mehlbeere)
	Obstbaumhochstämme	4 Stk	(Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge)

b) Strauchpflanzungen: (Qualität: Sträucher 2 x v, 100 – 125 cm hoch)

Acer campestre	(Feldahorn)	
Carpinus betulus	(Hainbuche)	
Corylus avellana	(Haselnuss)	
Cornus mas	(Kornelkirsche)	
Cornus sanguinea	(Hartriegel)	
Crataegus monogyna	(Weißdorn)	
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)	
Ligustrum vulgare	(Liguster)	
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)	
Ribes alpinum	(Alpenjohannisbeere)	
Rosa canina	(Heckenrose)	
Sambucus nigra	(Holunder)	
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)	

c) Fassadenbegrünung:

Clematis Wildformen	
Hedera helix	(Efeu)
Hydrangea petiolaris	(Kletterhortensie)
Parthenocissus tricuspidata	(Wilder Wein)

(5) Für Heckenpflanzung im Randbereich wird größtenteils der folgenden Vegetationsperiode nach Errichtung der Baukörper fachgerecht herzustellen. Die dauerhafte Ertrahtungspflege einschließlich der erforderlichen Nachpflanzungen ist zu sichern.

(6) Für die im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan eingezeichneten Flächen sind pro 500 m² nutzbarer Fläche 1 Baum standortgerechter Arten zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Je 6 Pkw-Stellplätze bzw. 3 Lkw-Stellplätze ist ein Laubbaumhochstamm im Bereich der Stellplätze zu pflanzen. Bei größeren zusammenhängenden Außenwandflächen wird eine Gliederung durch heimische Rankgewächse empfohlen, welche wie folgt mit Pflanzen des § 9 Abs. (4) - Fassadenbegrünung ausgeführt werden kann. Wandflächen ab 25 m² können mit je einer Kletterpflanze pro 5 L 5 m begrünt werden.

(7) Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Versorgungsleitungen erforderlich.

(8) Es sind heimische standortgerechte Pflanzen zu verwenden, siehe nachfolgende beispielhafte Aufzählung:

a) Baumpflanzungen:

Hochstämme I. Ordnung (Qualität: Hochstamm Stammumfang 18 – 20 cm)

Ac ca	Acer campestre	4 Stk	(Feldahorn)
Ca be	Carpinus betulus	2 Stk	(Hainbuche)
Co av	Corylus avellana	3 Stk	(Haselnuss)
Co ma	Cornus mas	3 Stk	(Kornelkirsche)
Co sa	Cornus sanguinea	13 Stk	(Hartriegel)
Cr mo	Crataegus monogyna	7 Stk	(Weißdorn)
Eu eu	Euonymus europaeus	2 Stk	(Pfaffenhütchen)
Fr ex	Fraxinus excelsior	1 Stk	(Esche)
Li vu	Ligustrum vulgare	14 Stk	(Liguster)
Lo xy	Lonicera xylosteum	2 Stk	(Heckenkirsche)
Ma sy	Malus sylvestris	5 Stk	(Wildapfel)
Pr av	Prunus avium	1 Stk	(Vogelkirsche)
Pr pa	Prunus padus	5 Stk	(Traubenkirsche)

Hochstämme II. Ordnung (Qualität: Hochstamm Stammumfang 18 – 20 cm)

Cr la	Crataegus laevigata	2 Stk	(Rotdorn)
Ma sy	Malus sylvestris	5 Stk	(Wildapfel)
Pr av	Prunus avium	1 Stk	(Vogelkirsche)
Pr pa	Prunus padus	5 Stk	(Traubenkirsche)
Pr sp	Prunus spinosa	8 Stk	(Schlehe)
Py co	Pyrus communis	1 Stk	(Wildbirne)
Qu ro	Quercus robur	1 Stk	(Stieleiche)
Ro ca	Rosa canina	14 Stk	(Hundsrose)
Ri ca	Rhamnus catharica	2 Stk	(Kreuzdorn)
Ro ar	Rosa arvensis	3 Stk	(Ackerrose)
Ro ca	Rosa canina	2 Stk	(Hundsrose)
Sa ni	Sambucus nigra	4 Stk	(Holunder)
So au	Sorbus aucuparia	2 Stk	(Eberesche)
Ul mi	Ulmus minor	1 Stk	(Feldulme)
Vi la	Viburnum lantana	4 Stk	(Wolliger Schneeball)

Gemäß § 9 Abs. 3. und § 9 Abs. 1a BauGB werden die Ausgleichsflächen im vorliegenden Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt.
Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen sowie die Auswahl geeigneter Flächen mit fachlich sinnvollen Maßnahmen werden in der Begründung dargestellt.

Für Bauflächen mit festgesetzten Pflanzgeboten ist ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen. Dabei sind die Pflanzmaßnahmen darzustellen.

Der Oberboden der Baugrundstücke ist vor Baubeginn abzuschieben und zur Wiederverwendung separat zu lagern.

§ 10 Schutzzonen, Baubeschränkungen

Im Planteil festgesetzt sind Bauverbots- und Baubeschränkungszonen entlang der Bundesautobahn 7 sowie der Staatsstraße 2250.
Diese betragen, gemessen vom Fahrbahnrand der

BAB 7:
- Bauverbotszone: 40,00 m
- Baubeschränkungszone: 100,00 m

St 2250:
- Bauverbotszone: 20,00 m
- Baubeschränkungszone: 40,00 m

Baumaßnahmen innerhalb der Baubeschränkungszone bedürfen jeweils der Genehmigung des zuständigen Straßenbaulastträgers.

Im Planteil festgesetzte Sichtdreiecke sind von der Bebauung sowie sichtbehinderenden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB frühzeitig beteiligt.
Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes wurde am **03.09.2015** ortsüblich bekannt gemacht.

d) Die Gemeinde Neusitz hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ über die, im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung zur Vorentwurfsauslegung, eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen.

e) Der Gemeinderat Neusitz hat in der Sitzung vom _____ den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 mit integriertem Grünordnungsplan „Neusitz, Gewerbegebiet – West" in der Fassung vom _____ mit Begründung und Umweltbericht vorgestellt, erörtert und gebilligt.
In gleicher Sitzung wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

f) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 mit integriertem Grünordnungsplan „Neusitz, Gewerbegebiet – West" in der Fassung vom _____ mit Begründung und Umweltbericht wurde in der Zeit vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Zeitgleich wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.
Die öffentliche Auslegung des Entwurfes wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

g) Die Gemeinde Neusitz hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ über die, im Rahmen der Bürger- und Behördenbeteiligung zur Entwurfsauslegung, eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen.

h) Die Gemeinde Neusitz hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan Nr. 11 mit integriertem Grünordnungsplan „Neusitz, Gewerbegebiet – West" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Neusitz, den _____
(Gemeinde Neusitz)
(Siegel)

(Bürgermeister)

i) Das Landratsamt Ansbach hat den Bebauungsplan Nr. 11 mit integriertem Grünordnungsplan „Neusitz, Gewerbegebiet – West" mit Bescheid vom _____ Nr. _____ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

j) Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 11 mit integriertem Grünordnungsplan „Neusitz, Gewerbegebiet – West" mit Erteilung der Genehmigung wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 11 mit integriertem Grünordnungsplan „Neusitz, Gewerbegebiet – West" am _____ in Kraft.

Neusitz, den _____
(Gemeinde Neusitz)
(Siegel)

(Bürgermeister)

Begründung und Umweltbericht wurde in der Zeit vom **10.09.2015** bis **12.10.2015** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig öffentlich ausgelegt.
Zeitgleich wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB frühzeitig beteiligt.
Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes wurde am **03.09.2015** ortsüblich bekannt gemacht.

d) Die Gemeinde Neusitz hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ über die, im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung zur Vorentwurfsauslegung, eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen.

e) Der Gemeinderat Neusitz hat in der Sitzung vom _____ den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 mit integriertem Grünordnungsplan „Neusitz, Gewerbegebiet – West" in der Fassung vom **24.08.2015** mit Begründung und Umweltbericht vorgestellt, erörtert und gebilligt.
In gleicher Sitzung wurde die frühzeitige öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

c) Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 mit integriertem Grünordnungsplan „Neusitz, Gewerbegebiet – West" in der Fassung vom **24.08.2015** mit

B) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHNUNG:

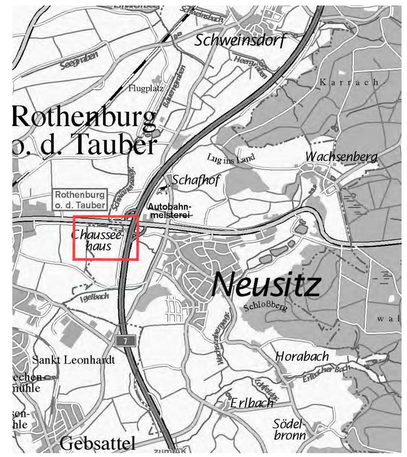
1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
   - GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
   - *III* — maximal 3 Vollgeschosse, Höchstgrenze
   - *0.8* — Grundflächenzahl GRZ
   - *2.4* — Geschossflächenzahl GFZ
   - *max. TH* — maximale Traufhöhe
   - *max. FH* — maximale Firsthöhe
   - Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	max. TH / max. FH
Erklärung der Abkürzungen	

3. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
   - a — abweichende Bauweise
4. **Zeichenerklärung**
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
   - Baugrenze
   - 78,85 — Maßzahlen in Meter
   - bestehende Grundstücksgrenze
   - 420 — Höhenlinie, Angabe der Höhe über N.N.
   - Gemarkungsgrenze
   - Bauverbotszone / Baubeschränkungszone entlang der BAB 7 bzw. St 2250

195/2	Flurnummer
	Wasserfläche, Wasserlauf offen; Im Geltungsbereich: Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (Regenwasserrückhaltung, Mulden): geplant
	vorhandene Wohngebäude
	vorhandene Nebengebäude
	öffentliche Grünfläche / Verkehrsbegleitgrün / Schutzpflanzung
	öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Gehsteig: geplant
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Straßenverkehrsfläche: bestehend
	Baufläche / Verkehrsfläche
	Sichtdreieck: Von der Bebauung sowie sichtbehinderndem Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhaltende Fläche
	Anpflanzung von Bäumen: geplant
	Anpflanzung von Sträuchern: geplant
	Erhaltung von bestehenden Bäumen
	Erhaltung von bestehenden Sträuchern
	Ausgleichsfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)
	Elektrizität – Transformator/-Umformstation: geplant
	Vorbehaltsfläche für Gipsabbau
	Abbau der vorhandenen elektr. Stromfreileitung
	Erdtall des vorhandenen Fernmeldekabels
	Verdachtsfläche Bodendenkmal, stark bzw. schwach

GESAMTÜBERSICHT – GEMEINDE NEUSITZ
M 1:25000



BEBAUUNGSPLAN NR. 11
''NEUSITZ, GEWERBEGEBIET – WEST''
M 1:1000

EXTERNE ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSFLÄCHE
FL.–NR. 644, GEMARKUNG SCHWEINSDORF, M 1:2500

Ersatzfläche

Extensivierung der Ackerfläche, Schaffung einer ostexponierten extensiven Wiese, Pflanzen einer 8-reihigen Hecke.
Die Fläche (1,9 ha) befindet sich auf Fl.Nr. 644, im Süden von Schweinsdorf.

Extensive Wiese:

Pflegeziel der Ausgleichsmaßnahme:
Ziel ist die Entwicklung einer extensiven Wiese mit einzelnen Rohbodenabschnitten zur Schaffung von 2-3 zusätzlichen Lerchenreviere

Anlage der Ausgleichsmaßnahme:
Die vorhandene intensiv genutzte Maisackerfläche bleibt nach der Ernte ohne weitere Bodenbearbeitung liegen.
Zur Aushagerung wird die Fläche in den nächsten drei Jahren 2-3 mal abschnittweise gemäht.
1. Schnitt ab 1. Juni. Bei jedem Mähgang werden maximal 2/3 der Fläche in Streifenmahd mit wechselnden Mähabschnitten gemäht.
Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein Walz- und Schleppverbot" festgesetzt.

Um abschnittweise Rohbodenflächen mit dünnem Bewuchs zu erhalten werden auf der Fläche drei, ca. 5 m breite Streifen im Abstand von 2 Jahren quer zur Geländeneigung (Nord-Süd Ausrichtung), an wechselnden Standorten im Herbst flach umgebrochen und grob eingebnet.

Zeitliche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:
Die Ausgleichsmaßnahmen sind zeitnah im Frühjahr 2016 umzusetzen.

Monitoring:
Nach Abschluss der Aushagerung wird der Schnittzeitpunkt und weitere Pflegeaufwand in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde neu festgelegt, entsprechend der Tier- und Pflanzenarten, die dann auf den extensivierten Flächen vorzufinden sind.

Hecke:

Im Südosten der Ausgleichsfläche (Richtung Autobahn A 7) wird eine ca. 230 m lange 8-reihige Hecke gepflanzt. Innerhalb der Hecke werden 15 Bäume unregelmäßig gepflanzt. Pflanzabstand der Sträucher 1,5 m.

Gehölzliste:

Hochstämme I. Ordnung (Qualität: Hochstamm Stammumfang 18 - 20 cm)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Hochstämme II. Ordnung (Qualität: Hochstamm Stammumfang 18 - 20 cm)
Crataegus laevigata (Rotdorn)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus intermedia (Mehlbeere)

Pflanzenliste Sträucher:
(Qualität: Sträucher 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 80 - 150 cm)

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus avellana (Haselnuß)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)
Rosa canina (Heckenrose)
Sambucus nigra (Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

ÜBERSICHT – EXTERNE ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSFLÄCHE, KEIN MASSSTAB

BEBAUUNGSPLAN NR. 11
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "NEUSITZ, GEWERBEGEBIET – WEST"

GEMEINDE NEUSITZ – ORTSTEIL NEUSITZ
LANDKREIS ANSBACH
BAYERN

VORENTWURF

PLANFERTIGER		PLANUNGSVERMERKE
Stein INGENIEURBÜRO WACHSENBERG 28 91616 NEUSITZ TEL: 09861/9555–0 FAX: 09861/9555–88 info@stein-bau.com	IN ZUSAMMENARBEIT MIT: LANDSCHAFTSARCHITEKT MICHAEL SCHMIDT HINDENBURGSTRASSE 11 91555 FEUCHTWANGEN TEL: 09852/3939 FAX: 09852/4895 buero@schmidt-planung.com	MASSSTAB: 1:1000; 1:2500 1:25000 FASSUNG GEZ: 11. JAN. 2010 SI GEX: 24. AUG. 2015