

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET"

BEBAUUNGSPLANES NR. 5 MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET"

VOM FEB. 1979 (GENEHMIGT 20.07.1979)

GEMEINDE NEUSITZ – ORTSTEIL NEUSITZ
LANDKREIS ANSBACH
BAYERN

Gemäß § 13a – beschleunigtes Verfahren

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen und Festsetzungen durch Planzeichnung gelten für den Planbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes:

A. Bauplanerische Festsetzungen

Geltungsbereich, Allgemeines
Diese 3. Änderung bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. 5 mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet“ vom Feb. 1979 (genehmigt 20.07.1979).
Diese Bebauungsplanänderung gilt für die im Flächenutzungsplan mit Landschaftsplan Ursprungslinie zu Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücke Fl.-Nr. 348 und 348/1 und Teilbereiche der Straßen Alte Steige Fl.-Nr. 538/38 und Schaffeldstraße 349.
Der Flächenutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Maß und Art der baulichen Nutzung
Es gelten die Höchstwerte - siehe Planzeichnungen.
Dieser Teil ist „Mischgebiet“ im Sinne des § 6 BauNVO.
In diesem Gebiet sind jedoch keine Tankstellen und keine Vergnügungsstätten zulässig.

Bauweise
Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Garagen
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagentoren und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindern Anlagen, ist ein mindestens fünf Meter tiefer Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) vorzusehen.

Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen
Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen hergestellt werden, jedoch nicht in dem im Plan eingezeichneten Siedlerfeldern. Die Stellplätze sind gegen die Zufahrtsstraße hin offenzulassen. Eine Absperrung mit Sicherungsketten, Schlagbäumen, Toren und dergleichen ist nur zulässig unter Erhalten eines mindestens fünf Meter tiefen Stauraumes vor solchen zeitweilig hindern Anlagen. Ansonsten muss die freie Zufahrt zu den Stellplätzen jederzeit gewährleistet sein.
Die Stellplätze für bewegliche Müllbehälter sind mindestens drei Meter hinter der Straßenbegrenzungslinie anzuordnen.

Sichtfelder
Die im Plan an Straßeneinmündungen festgesetzten Sichtfelder gelten als nicht überbaubare Fläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; sie sind darüber hinaus auch von jeder sonstigen sich behindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

Dachform
Es sind alle Dachformen mit Ausnahme des Mansard- und Walmdaches zulässig. Eine Frischluftleitung ist für Haupt-, Nebengebäude und Garagen nicht vorgeschrieben.

Einfriedigung
Die Gesamthöhe von Einfriedigungen an der Straßenbegrenzungslinie darf bei Zäunen höchstens 1,00 m betragen, gemessen ab Gehweg- oder Fahrbahnfläche. Einfriedigungen oder Zaunsockelmauern dürfen an der Straßenbegrenzungslinie höchstens 0,25 m den Gehweg, die Fahrbahn oder die angrenzende vorhandene oder künftige Geländehöhe überragen.

Abstandsflächen
Es sind die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß BayBO einzuhalten, falls nicht durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen eine größere Abstandsfläche festgesetzt ist.

Dacheindeckung
Dacheindeckungen aus Betonbacksteinen, Tonziegeln und anderen schuppenartigen Deckmaterialien dürfen nur nachfolgende Farben aufweisen: alle Grautöne (hell bis dunkel) sowie Rottöne (rotbraun, naturrot). Weiterhin sind bei Dächern kleiner 10 Grad Dacheigung folgende Dacheindeckungen zulässig: Glasdach, Kiespresdach, Trapezziegel, Foliendach, Sandwich-Paneelen und Dachbegrünung.

Gebäudehöhe
- Traufhöhe im 2-geschossigen Bereich max. 8,00 m.
- Die max. Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und Dachstuhl / Aufkantung und dem Schnittpunkt der Außenwand mit dem anstehenden / geplanten Gelände.

Wandflächen
- Grelle Farben sind nicht zulässig.

Werbung
- Außenwerbung ist maßstäblich auf die Umgebungsbebauung sowie die Gebäude abzustimmen.
- Genehmigungserfordernis für Werbetafeln über 2,00 m² und für Werbeanlagen bzw. Fahnenmasten über 4,00 m Höhe. Die Zügel der Fahnenmasten sind inneneinander anzubringen.

Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
- Sämtliche innerhalb des Planungsgebietes liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Geländegestaltung
Für jeden Bauantrag ist ein Geländeprofil, welches in den Ansichten mit eingezeichnet werden kann, mit vorzulegen. In allen Ansichten sind das bestehende Gelände und das neue (geplante) Gelände darzustellen.

Entwässerung
Die Entwässerung des Erschließungsgebietes erfolgt im Mischsystem.
Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungssystem in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen muss mind. 20 l/m² Dachfläche betragen. Der Überlauf erfolgt in den gemeindlichen Kanal.

Schallleistungspegel - Immissionen
Die entsprechenden Planfestsetzungen sind zwingend einzuhalten.
Maximal zulässiger immissionswirksamer Schallleistungspegel je m²:
tags* (6.00 Uhr - 22.00 Uhr): 58 dB(A)
nachts* (22.00 Uhr - 6.00 Uhr): 40 dB(A)

Denkmalschutz
Im Bereich des Planungsgebietes sind archaische Denkmäler nicht bekannt. Vor- und frühgeschichtliche Denkmäler können jedoch bereits so stark abgetragen sein, dass sie oberirdisch nicht mehr kenntlich sind. Das Gleiche gilt für vor- und frühgeschichtliche Siedlungen und Friedhöfe.
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen werden deshalb darauf hingewiesen, dass bei den Arbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 (GVBl. 13/1973) unverzüglich der Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen.
Weiterhin wird gemäß nachdrücklich darauf hingewiesen, dass die Bauherren und an der Bauausführung Beteiligten, eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 9 Abs. 1-2 DStschG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DStschG: Wer Bodenkenntnis aufwacht, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Leiter der Arbeiten selbst, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DStschG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

B. Grünplanerische Festsetzungen

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Es ist eine der nachfolgenden Festsetzungen auszuwählen:
- Je 6 Pkw-Stellplätze bzw. 3 LKW-Stellplätze ist ein Laubbaumhochstamm entsprechend der nachfolgenden Artenauswahl im Bereich der Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Je 400 m² Grundstücksfläche ist ein großkröniger heimischer Laubbaumhochstamm oder ein Obstbaum entsprechend der nachfolgenden Artenauswahl zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Das höhere Ergebnis ist maßgebend.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Es sind ca. 20 % der Grundstücksflächen zu begrünen. Von den begrüneten Flächen müssen 50 % als naturnahe Grünfläche mit heimischen Gehölzen entsprechend der nachfolgenden Artenauswahl bepflanzt werden. Die restlichen Grünflächen können als gärtnerisch gestaltete Repräsentationsflächen (Rosenbeete etc.) angelegt werden.
Dem Bauantrag ist ein Freiflächenbepflanzungsplan beizufügen. In ihm müssen Aussagen über die beschriebene Erschließung, Stellplatzordnung, Versiegelungsplanung und -material, Bestand von Gehölzen und vorgesehene Pflanzmaßnahmen enthalten sein.

Empfehlungen zur Grünordnung
- Artenauswahl 1: 3 mal verschulte Bäume als Hochstamm Stammumfang mindestens 20 – 25 cm:
Stieleiche
Buche
Bergahorn
Eiche
Vogelbeere
Tilia cordata

vereinzelt zu verwenden:
Weißbuche
Zitruspappel
Salweide
Bergulme
Feldahorn
Hainbuche
Aulander:
Nußbaum
Juglans regia

- Artenauswahl 2: freiwachsende, ungeschichtete Hecken:
Feldahorn
Hainbuche
Kornelrösche
Rot- Weißdorn
Heckenrösche
Schneeball
Pflaumenhülchen
Roter Hartriegel
Weißdorn
Faulbaum
Hundsrose
Schwarzer Holunder
Schlehe
Hasel
Einfacher Liguster

vereinzelt zu verwenden:
Traubenkirsche
Wildpfeife
Wildrose
Prunus padus
Malus sylvestris
Pyrus communis

- Artenauswahl 3 - Obstbaumhochstämme:
Apfel:
Böhmischer
(Schöner von Boskop
Danziger Kantapfel
Jakob Fischer
Grafensteiner
Kaiser Wilhelm
Löhner Rambour
Schöner von Nordhausen
Schöner von Wiltshire
Wietinger Taubenapfel
Wintersteifling

Birne:
Feuchtwanger Butterbirne
Madame Verte
Oberdresdner Weinbirne
Schweizer Wasserbirne
Zwetschge:
Fränkische Hauszwetschge
Wangenheimer
In Hecken sind 3 Hochstämme nach Auswahl 1 auf 50 m Heckenlänge unregelmäßig zu pflanzen.

Baumplanungen in der Nähe von Versorgungsleitungen
Bei der Durchführung von Baumplanungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume den von den Versorgungsleitern geforderten Mindestabstand einhalten.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

M I	Mischgebiet (§ 6 BauNVO), außer Tankstellen sowie Vergnügungsstätten
II	max. 2 Vollgeschosse, max. Traufhöhe 8,00 m
0,6	Grundflächenzahl
1,0	Geschossflächenzahl

Nutzungschablonen: (M) II
GRZ GFZ
max. Schallleistungspegel tags* max. Schallleistungspegel nachts*

3. Bauweise
O Offene Bauweise

4. Zeichenklärung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung

Straßenbegrenzungslinie
Baugrenze

Verkehrsfläche
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sichtfeld: Von der Bebauung sowie sich behindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhaltende Fläche

Bestehende Grundstücksgrenze
Bauverbotslinie (Staatsstraße 2250)

Baubeschränkungslinie (Staatsstraße 2250)
Maßzahlen in Meter

Höhenlinien, Angabe der Höhe über N.N.
Flurnummer

vorhandene Wohngebäude
vorhandene Nebengebäude

Verfahrensvermerke zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet“ vom Feb. 1979 (genehmigt 20.07.1979) der Gemeinde Neusitz – gemäß § 13a BauGB, beschleunigtes Verfahren

a) Die Gemeinde Neusitz hat in der Sitzung vom 23.09.2019 die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet“ beschlossen.

b) Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet“ in der Fassung vom 18.11.2019 mit Begründung wurde in der Sitzung vom 18.11.2019 vorgestellt, erörtert und genehmigt. In gleicher Sitzung wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte am 18.11.2019 öffentlich auslegt.

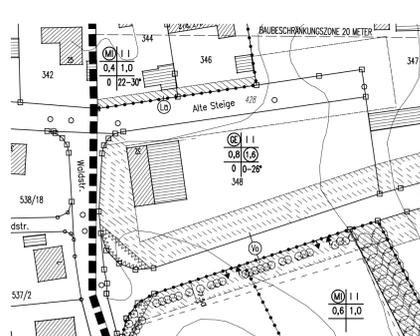
c) Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet“ in der Fassung vom 18.11.2019 bis 18.11.2019 öffentlich auslegt. Zeitgleich wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.11.2019 beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 18.11.2019.

d) Die Gemeinde Neusitz hat in der Gemeinderatsitzung vom 18.11.2019 die Stellungnahmen der betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Bürger und Nachbargemeinden behandelt und abgewogen.

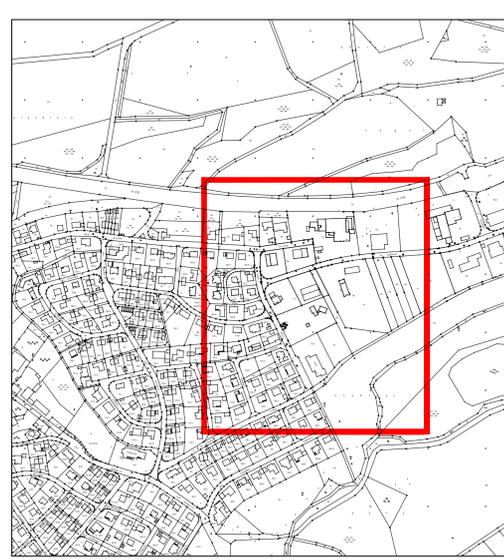
e) Die Gemeinde Neusitz hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.11.2019 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.11.2019 als Satzung beschlossen.

f) Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet“ wurde am 18.11.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

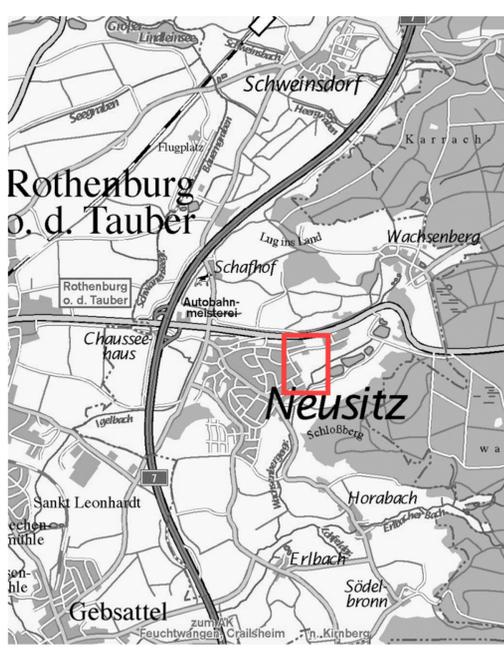
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet“ ist damit rechtsverbindlich in Kraft getreten.



BESTAND – BEBAUUNGSPLANES NR. 5 MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET" M=1:1000



ÜBERSICHT GEPLANTE ÄNDERUNG M=1:5000



GESAMTÜBERSICHT GEMEINDE NEUSITZ M=1:25000

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET"
VOM FEB. 1979 (GENEHMIGT 20.07.1979)
GEMEINDE NEUSITZ – ORTSTEIL NEUSITZ
LANDKREIS ANSBACH
BAYERN

ENTWURF

PLANFERTIGER PLANUNGSVERMERKE

INGENIEURBÜRO
WACHSBERG 28
91616 NEUSITZ
TEL: 09861/9555-0
FAX: 09861/9555-88
info@stein-bau.com

MASSTAB: 1:1000; 1:5000; 1:25000;
FASSUNG: 18. Nov. 2019 SI

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET" M=1:1000