

Die Gemeinde Neusitz erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Art. 1 des Gesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist

folgende

4. Änderung des Bebauungsplanes

„Gewerbegebiet Neusitz Nr. 5 – MI - SO“

Gemäß § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren

als Satzung.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung jeweils in der Fassung vom 02.06.2026.

Die 4. Änderung bezieht sich auf eine Teilfläche innerhalb des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neusitz Nr. 5 – MI - SO“ mit integriertem Grünordnungsplan. Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs der Änderung fest. Die Größe des Änderungsgebietes beträgt ca. 0,6 ha und umfasst die Flächen der Flurstücke mit der Fl.-Nr. 371 und 372/1 der Gemarkung Neusitz.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

In Ergänzung der im Planteil der 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neusitz Nr. 5 – MI - SO“ getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 sowie §§ 16 - 20 BauNVO)

Es wird ein Mischgebiet (MI) i. S. d. § 6 BauNVO festgesetzt.

In dem Mischgebiet sind folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Nutzungsschablone festgesetzten Werte zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen (siehe Planeintragungen).

Die maximale Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und der Dachhaut / Aufkantung und dem Schnittpunkt der Außenwand mit dem anstehenden / geplanten Gelände.

Über dem letzten Vollgeschoss ist ein zusätzliches Penthaus – Geschoss zulässig. Dieses ist zurückversetzt mit maximal 75% der darunterliegenden Grundfläche auszuführen.

Unterer Bezugspunkt für die zulässigen Traufhöhen ist die im Planteil jeweils eingetragene Höhe über NN.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m ü NN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKFB) ist ebenfalls in m ü. NN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind prüffähig darzustellen.

2. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO)

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb dieser Grenzen zulässig.

3. Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

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

4. Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in dem im Plan eingezeichneten Sichtfeldern. Die Stellplätze sind gegen die Zufahrtsstraße hin offenzuhalten. Eine Absperrung mit Sicherungsketten, Schlagbäumen, Toren und dergleichen ist nur zulässig unter Einhalten eines mindestens fünf Meter tiefen Stauraumes vor solchen zeitweilig hindernden 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.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Dachform

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

6. Einfriedung

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

7. Abstandsflächen

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

8. Dacheindeckung

Dacheindeckungen aus Betondachsteinen, Tonziegel und anderen schuppenartigen Deckmaterialien dürfen nachfolgende Farben aufweisen: alle Grautöne (hell bis dunkel) sowie Rottöne (rotbraun, naturrot). Weiterhin sind bei Dächern kleiner 10° Dachneigung folgende Dacheindeckungen zulässig: Glasdach, Kiespressdach, Trapezblech, Foliendach, Sandwich-Paneele und Dachbegrünung.

9. Wandflächen

Grelle Farben sind unzulässig.

10. Werbung

Außenwerbung ist maßstäblich auf die Umgebungsbebauung sowie die Gebäude abzustimmen.

Genehmigungserfordernis besteht für Werbetafeln über 2,00 m² und für Werbeanlagen bzw. Fahnenmasten über 4,00 m Höhe. Die Zugseile der Fahnenmasten sind innen anzubringen.

11. Ver- und Entsorgungsleitungen

Sämtliche innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Zwischen der Bebauung und der vorhandenen 20 kV-Kabeltrasse der N-Ergie Netz GmbH ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,0 m Breite empfohlen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. DIN 1998 ist einzuhalten.

12. Entwässerung / Wasserwirtschaft

Die Entwässerung des Erschließungsgebietes erfolgt im Mischsystem.

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen muss mind. 30 l / m² Dachfläche betragen. Der Überlauf erfolgt in den gemeindlichen Kanal.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

13. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

14. Grünplanerische Festsetzungen

Anpflanzen 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 Artenauswahlliste im Bereich der Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

oder:

- Je 400 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger heimischer Laubbaumhochstamm oder ein Obstbaum 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 Artenauswahlliste bepflanzt werden. Die restlichen Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Das Abdecken von nicht bebauten Flächen mit Schotter oder Kies ist nicht zulässig.

Stellplätze, Zufahrten, Wege und Nebenflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Oberflächenwasser von privaten Flächen darf nicht auf die öffentliche Straße geleitet werden. Es ist anzustreben, die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten.

Artenauswahlliste:

Hochstämme; als Mindestpflanzqualität für Bäume sind Hochstämme, 3 x v., mit einem Stammumfang von 14-16 cm festgelegt.

Quercus robur	Stiel-Eiche (B)
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn (B)

Fraxinus excelsior	Esche (B)
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeerbaum (V)
Tilia cordata	Winter-Linde (B)

vereinzelt zu verwenden:

Betula pendula	Sand-Birke
Populus tremula	Zitter-Pappel
Salix caprea	Sal-Weide (B)
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Acer campestre	Feldahorn (B)
Carpinus betulus	Hainbuche

Außerdem:

Juglans regia	Nußbaum
---------------	---------

Freiwachsende ungeschnittene Hecken:

Acer campestre	Feldahorn (B)
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche (V, B)
Crataegus spec.	Rot-, Weißdorn (V)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche (V)
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball (B)
Euonymus europäus	Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel (V, B)
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn (V)
Rosa canina	Hunds-Rose (B, V)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (B, V)
Prunus spinosa	Schlehe (B, V)
Corylus avellana	Haselnuss (V)
Ligustrum vulgare	Liguster

vereinzelt zu verwenden:

Prunus padus	Traubenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne

Obstbaumhochstämme

Apfel:	Bohnapfel (Schöner von) Boskop Danziger Kantapfel Jakob Fischer Grafensteiner Kaiser Wilhelm Lohrer Rambour Schöner von Nordhausen Schöner von Wittshire Wettringer Traubenapfel Winterstreifling
Birne:	Feuchtwanger Butterbirne Madame Vertè Österreichische Weinbirne Schweizer Wasserbirne
Zwetschge:	Fränkische Hauszwetschge Wangenheimer

Artenschutzrechtliche Festsetzungen – Vermeidungsmaßnahmen

Rückschnitte von Hecken und Gehölzen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen und kein Gebäudeabriss stattfinden. Abweichend davon ist ein Gebäudeabriss innerhalb der Schutzzeiten zulässig, wenn entsprechende Vergrämnungsmaßnahmen für Vögel vorgenommen werden, wie bspw. das Anbringen von Flatterbändern an den Fassaden.

Eine Entfernung der Gehölze oder der Abbruch von Gebäuden kann nur nach vorheriger artenschutzrechtlicher Prüfung erfolgen, in deren Rahmen die Bestände auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten überprüft werden müssen. Sofern dies aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlich ist, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu treffen.

Minderung der Störwirkung durch Beleuchtung:

Zur Außenbeleuchtung sind nur Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. LED, Natriumdampf, Niederdrucklampen) zugelassen. Kaltweißes Licht ist als Außenbeleuchtung zu vermeiden. Die Leuchten müssen dicht sein und aufgrund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe sichern. Der Lichtkegel muss nach unten gerichtet werden. Die Beleuchtungen dürfen maximal 80° schräg zur Seite strahlen. Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten.

Unüberwindliche Barrieren bzw. Fallgruben für Amphibien bei Kellerfenstern sind zu vermeiden.

II. HINWEISE

1. Immissionen

Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

2. Brandschutz

Die Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) ist zu beachten.

3. Erneuerbare Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiequellen (Solar- und Photovoltaikanlagen) im Plangebiet erwünscht.

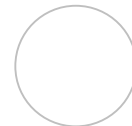
Verfahrensvermerke

Zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neusitz Nr. 5 – MI - SO“ Gemeinde Neusitz,
Landkreis Ansbach – gemäß § 13 a BauGB, beschleunigtes Verfahren

- a) Der Gemeinderat Neusitz hat in seiner Sitzung vom 03.08.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neusitz Nr. 5 – MI - SO“ beschlossen. In gleicher Sitzung wurde der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 02.06.2026 mit Begründung vorgestellt und gebilligt. Es wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Der Entwurf der Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Neusitz Nr. 5 – MI - SO“ in der Fassung vom 02.06.2026 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2026 bis einschließlich __.__.2026 öffentlich ausgelegt.
- c) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.06.2026 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden in der Zeit vom __.__.2026 bis einschließlich __.__.2026 beteiligt.
- d) Die Gemeinde Neusitz hat in der Gemeinderatsitzung vom __.__.2026 die Stellungnahmen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, Bürger und Nachbargemeinden zum Entwurf der Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Neusitz Nr. 5 – MI - SO“ in der Fassung vom __.__.2026 behandelt, abgewogen und entsprechend gewürdigt.
- e) Die Gemeinde Neusitz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2026 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neusitz Nr. 5 – MI - SO“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.2026 als Satzung beschlossen.

Neusitz, den __.__.2026

.....
Manuel Döhler, 1. Bürgermeister



(Siegel)

- f) Der Satzungsbeschluss zu der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet Neusitz Nr. 5 – MI - SO“ wurde am __.__.2026 gemäß § 10 Abs. 3 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 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Neusitz, den __.__.2026

.....
Manuel Döhler, 1. Bürgermeister



(Siegel)