

Der Markt Weidenbach erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.1.1990, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I | 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.
- der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist.

folgenden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Mischgebiet „Fa. Sessler“ im Ortsteil Irrebach

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 05.01.22

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 1,68 ha und umfasst das Flurstück 938 der Gemarkung Leidendorf.

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet (MI) i. S. d. § 6 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

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

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO) Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen – Bezugspunkt (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gesamthöhe (GH) der baulichen Anlagen wird auf 12 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist das bestehende Gelände im Mittel.

3. Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO und Art. 6 BayBO)

Es gilt die offene Bauweise.

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zufahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten.

4. Verkehrsflächen / Sichtdreieck

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,8 m über die Fahrbahnebene erheben.

5. Grünordnung

Die bestehenden Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall entsprechend zu ersetzen.

Bei der Neuanlage von Parkplätzen ist je 6 PKW Stellplätze ein Laubbaum -Hochstamm im Bereich der Stellplätze zu pflanzen.

6. Ausgleichsmaßnahmen

6.1 Ausgleichsfläche 1 – Uferaufweitung, Oberbodenabtrag

Entlang dem nördlich angrenzenden „Irrebach“ werden insgesamt ca. 400 m² Oberboden abgetragen, Grabenaufweitung angelegt und das Ufer abgefacht, so dass zeitweise überflutete Rohbodenflächen entstehen. Die in diesem Bereich stockenden Gehölze bleiben stehen.

Auf den Aufweitung wird kein Oberboden aufgebracht. Die Flächen werden nicht eingesät.

Zeitliche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im 1. Winterhalbjahr nach Beginn der Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans umzusetzen.

6.2 Ausgleichsfläche 2 – Streuobstwiese:

Das ca. 0,230 ha große nordwestliche Teilstück von der Flurst. Nr. 938 wird als Streuobstwiese angelegt. In dieser bisher als Rasen genutzten Fläche werden 10 Obstbaumhochstämme im Abstand von ca. 10m gepflanzt.

Die Fläche dient weiterhin der Fa. Sessler zum Testen von reparierten Rasenmähern. Deshalb wird die Wiese unregelmäßig in Teilstücken gemäht.

Zeitliche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im 1. Winterhalbjahr nach Beginn der Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans umzusetzen.

6.3 Ausgleichsfläche 3 – Extensive Grünfläche:

Die ca. 1.370 m² große Rasenfläche östlich vom bestehenden Betriebsgebäude wird als extensive Grünfläche angelegt.

Im 1. Jahr wird die Fläche zur Abmagerung des Bodens 3 - 4 mal gemäht. Das Mähgut wird abgeräumt. Die Wiese wird anschließend zweimal jährlich abschnittsweise gemäht. 1. Schnitt ab 1. Juli, 2. Schnitt ab September. Bei jedem Mähgang werden jeweils nur 2/3 der Wiese gemäht.

Die Mähabschnitte wechseln, so dass jeder Bereich der Wiese mindestens einmal jährlich gemäht wird. Durch die abschnittsweise Mahd wird die Strukturvielfalt der Wiese erhöht und Gehölzaufwuchs verhindert. Die gesamte Wiese wird gedüngt. Pflanzenschutzmittel werden nicht ausgebracht, das Mähgut wird entfernt.

Zeitliche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im 1. Winterhalbjahr nach Beginn der Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans umzusetzen.

7. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Da es projektbedingt zu Individuenverlusten planungsrelevanter Arten kommen könnte, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um Verbotstatbestände nach § 44 abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können:

- V1: Erhaltung der Hecke am Westrand, ggf. sachgerechte Pflege in einem weiten zeitlichen Turnus
V2: Eingriffe in Gehölze ausschließlich im gesetzlich zulässigen Zeitraum Oktober bis Februar
V3: Vermeidung von Situationen und Strukturen mit Fallenwirkung
V4: Beleuchtung mittels LED-Lampen. Ausrichtung der Lichtkegel ausschließlich auf befestigte Flächen und auf Gebäude
V5: Abtrag von Bodenbewuchs ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (Sept. – März)
V6: Minimierung der Vogelschlaggefahr an Glasfassaden und spiegelnden Fassadenflächen
V7: Verringerung der Barrierewirkung

Zur ausführlichen Beschreibung der Vermeidungsmaßnahmen wird auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

II. HINWEISE

1. Entwässerung

Die Entwässerung der Fläche erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser ist der Kleinkläranlage zuzuführen.

Das Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück mit einem Volumen von min. 3 m³/100 m² befestigter Fläche zurückgehalten und über den bestehenden nördlichen Graben (Irrebach) abgeleitet.

Der geplante Umgang mit Schmutz- und Oberflächenwasser ist nachweislich und prüffähig in den Planantragsunterlagen einzutragen. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

2. 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.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3. Versorgungsleitungen

Bei der Durchführung von Baupflanzungen 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, sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig, DIN 1998 ist einzuhalten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,0 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

4. Immissionen

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

5. Brandschutz

Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten

6. Erneuerbare Energien

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

Um eine sofortige bzw. spätere optimale Nutzung der Dächer für Photovoltaik bzw. Solarthermie zu ermöglichen, ist eine Dachneigung von 30° (für nicht unterbrochene Satteldächer) und von 28° (für Schleppgauben unterbrochene Satteldächer) zu empfehlen.

7. Pflanzenauswahlliste: Obstbaumhochstämme

(Mindestgröße: StU 7 – 10 cm, Hochstamm)

Apfel:

Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Grafensteiner, Kaiser Wilhelm, Lohrer Rambour, Schöner von Nordhausen, Wetztringer, Schöner von Wiltshire

Birne:

Schweizer Wasserbirne, Gute Luise, Madame Verté, Feuchtwanger Butterbirne

Zwetsche:

Fränkische Hauszwetschge, Wangenheimer

Kirsche:

Büttners Rote Knorpelkirsche, Burlat, Große Schwarze Knorpelkirsche, Haumüllers Mitteldicke, Hedelfinger Riesenkirsche, Kassins Frühe Herzkirsche

Nussbaum

Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs. 7 BauGB)
Baugrenze
Nutzungsschablone
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
anzupflanzende Bäume
bestehende Bäume
bestehende Sträucher/Hecken
Sichtfeld (von sichtsichtbehind. Gegenständen aller Art mit Höhe > 0,80 m freihalten)
Bauverbotszone (Abstand 20m von St 2220)

2. Hinweise / nachrichtliche Übernahme

- amtl. kartierte Biotopflächen
Flurstücksgrenzen
Flurstücknummern
Bestehene Wohn- /Nebengebäude



VERFAHRENSVERMERK

1. Der Markt Weidenbach hat in seiner Sitzung am 10.01.2022 § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Mischgebiet „Firma Sessler“ in Irrebach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ...2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.01.2022 hat in der Zeit vom ...2022 bis einschließlich ...2022 stattgefunden.

3. Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ...2022 bis einschließlich ...2022 frühzeitig beteiligt.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ...2022 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden in der Zeit vom ...2022 bis einschließlich ...2022 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ...2022 wurde mit der Begründung im gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...2022 bis einschließlich ...2022 öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Weidenbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ...2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Mischgebiet „Firma Sessler“ in Irrebach in der Fassung vom ...2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Weidenbach, den ...2022
Willi Albrecht, 1. Bürgermeister



7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan für das Mischgebiet „Firma Sessler“ in Irrebach wurde am ...2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und deren Anlagen wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde 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.

Weidenbach, den ...2022
Willi Albrecht, 1. Bürgermeister



Markt Weidenbach
Landkreis Ansbach

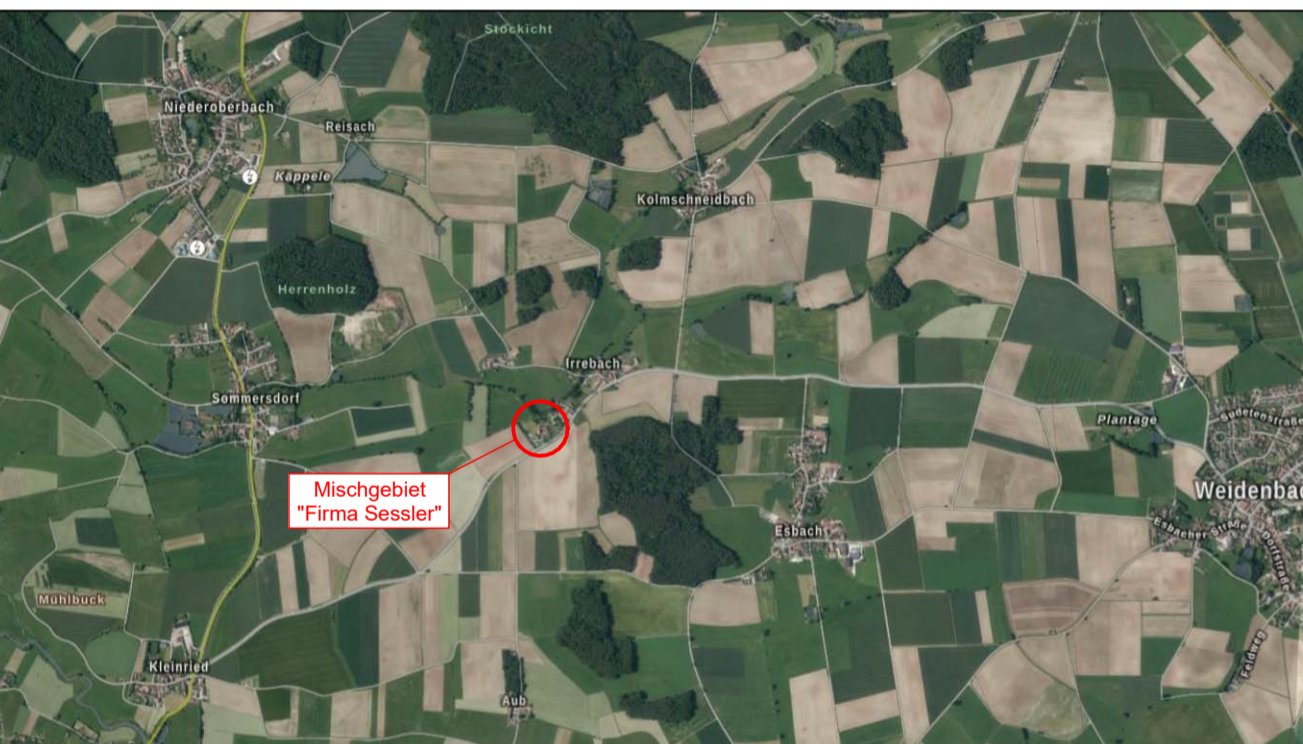


Table with 5 columns: Index, Art der Änderung, Datum, Bearbeiter, Prüfer. Rows include Vorentwurf and subsequent updates.

verwendete Bezugssysteme: Hauptlagesystem: UTM (Zone 32) Haupthöhensystem: NHN (DHHN 2016)

Ingenieurbüro Heller GmbH
Scherberg 30 | 91567 Herriden | Tel.: 09825/9296-0 Fax: -50
Internet: www.ib-heller.de E-Mail: info@ib-heller.de

Table with project details: Vorhabenbezeichnung, Plannummer, Leistungsphase, Vorentwurf, Maßstab, Index / Datum.

Vorhabensträger: Markt Weidenbach
Entwurfverfasser: Ingenieurbüro Heller GmbH