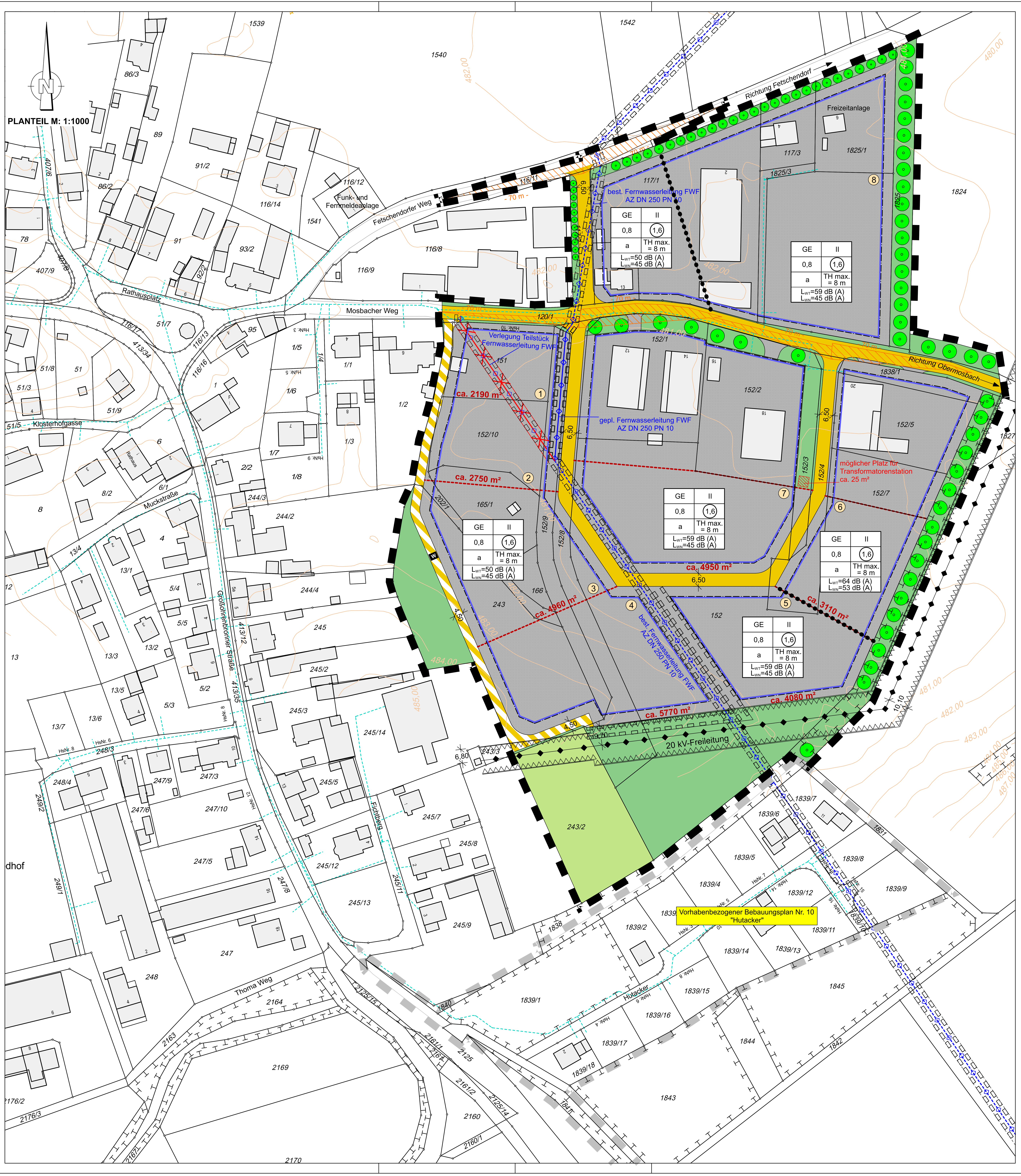

Der Markt Dentlein am Forst erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist

folgende

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 8
Gewerbegebiet „Fichtberg"
mit integriertem Grünordnungsplan
in Dentlein am Forst

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung mit allen Anlagen, jeweils in der Fassung vom 11.02.2019.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umschrieben:

Im Norden wird das Gebiet vom Fetschendorfer Weg, sowie einem Teilstück des Grundstücks Flst. Nr. 116/8 entlang des Mosbacher Weges begrenzt.

Im Osten wird das Gewerbegebiet durch landwirtschaftliche Flächen Flst. Nrn. 1824, 1827 und 1828 begrenzt.

Die südliche Grenze verläuft entlang des Flurstücks 1838 angrenzend an den Geltungsbereich des VEP Nr. 10 „Hutacker".

Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die Grundstücke Flst. Nrn. 1/2, 116/8, 243/2, 244/2, 244/4, 245, 245/2, 245/14.

PLANZEICHENLEGENDE

1. Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 8 Gewerbegebiet "Fichtberg"(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- W Wirtschaftsweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Sichtdreieck
- öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- gepl. Bepflanzung - Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Art der baul. Nutzung	Anzahl der Geschosse
Grund-flächenzahl	Geschoss-flächenzahl
Bauweise	max. Traufhöhe
Zulässige Schallleistungspegel für Tages- und Nachtzeit von 7-19 Uhr	

Nutzungsschablone

2. Hinweise / nachrichtliche Darstellung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich des best. Bebauungsplanes Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 "Hutacker"
- bestehende Grundstücksgrenzen
- 911 Flurstücksnummern
- bestehende Wohn-/Wirtschaftsgebäude
- Nutzungsgrenze (aus digitaler Flurkarte)
- 6,50 Bemassung
- mögliche Grundstücksgrenzen
- ca. 3110 m² mögliche Grundstücksgrößen (ca.-Angabe)
- Freileitung
- Baubeschränkungsbereich Freileitung
- bestehendes Wasserleitungsnetz FWF mit Leitungsrecht
- geplantes Wasserleitungsnetz FWF mit Leitungsrecht
- Leitungsrecht unterirdischer Versorgungsleitungen
- Verlegung Teilstück Wasserleitungsnetz FWF
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ökokontoflächen
- bestehende Wasserleitung Ortsnetz
- Höhenlinien

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
Der mit „GE" bezeichnete Planbereich ist „Gewerbegebiet" i. S. d. § 8 BauNVO

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)
Grundflächenzahl GRZ = 0,8
Geschosszahl II max. zulässige Traufhöhe = 8 m

1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Es gilt die abweichende Bauweise. Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Gebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

1.4. Zulässige Geräuschemissionen
Die zulässigen Schallleistungspegel sind
für die Tageszeit von 7 - 19 Uhr mit L_{WT} und
für die Nachtzeit von 19 - 7 Uhr mit L_{WN}
festgelegt. Werden höhere Geräuschemissionen erwartet, sind diese durch geeignete Maßnahmen einzudämmen.

1.5. Überbauung von Versorgungsleitungen
Im Bereich der bestehenden Hochspannungsleitung und im Bereich der vorgesehenen unterirdischen Versorgungsleitungen sind beidseitig in der angegebenen Breite Schutzstreifen von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

1.6. Freizuhaltende Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäune neue Hochbauten nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn Sie sich mehr als 0,80 m über der Fahrbahn erheben.

2. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

2.1. Bepflanzung der privaten Grundstücke
- Je 1000m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen, dabei sind die unter 3.A und 3.B genannten Arten zu verwenden
- Nadelgehölze sind nicht zulässig
- Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten

2.2. Innere Durchgrünung
Wiese extensivieren: Die bisher intensiv genutzte Wirtschaftswiese auf Flurstk 152 wird extensiviert.
Für die Extensivierung wird auf 4.600 m² eine Aushagerung vorgenommen, das heißt, die Fläche wird über einen Zeitraum von 3 bis 5 Jahren 3mal jährlich ab Mitte Mai gemäht. Bei jedem Schnitt wird ca. ein drittel der Fläche (westlicher – mittlerer – östlicher Streifen) wechselweise von der Mahd ausgespart.
Nach drei Jahren erfolgt eine Kontrolle, wie weit der Erstmahdtermin nach hinten verschoben und ob auf zweischürige Mahd zurückgefahren werden kann.
Die gesamten Flächen werden von Anfang an nicht gedüngt, geschleppt oder gewalzt. Pflanzenschutzmittel werden nicht ausgebracht, das Mähgut wird entfernt
Acker ansäen: Die 1.500 m² große Ackerfläche auf Flurstk 243 wird als extensive Wiese angelegt. Sie wird mit einer autochtonen "Blumenwiesen" Mischung angesät. Schröpfschnitt 6-8 Wochen nach Ansaat. Evtl. 1-2 mal wiederholen.

2.3. Randbegrünungen auf privaten und öffentlichen Flächen
- zur Bepflanzung der Randstreifen sind die unter Punkt 2.3 genannten Arten zu verwenden. Insbesondere entlang der Straßen sind auch Großbäume nach Punkt 2.3 zu pflanzen
- die künftigen Grundstücksbesitzer haben mit dem Grundstück auch eine darauf angelegte Pflanzung zu übernehmen, diese zu erhalten und zu pflegen
- bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Anlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall nicht eingehalten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Telekom erforderlich

2.4. Gehölzarten zur Begrünung

A. Großbäume:	B. Kleinbäume:	C. Sträucher:
Linde	Feldahorn	Hainbuche
Spitzahorn	Birke	Kornelkirsche
Ulme	Hainbuche	Hartriegel
Stieleiche	Vogelkirsche	Hasel
Rosskastanie	Zitterpappel	Pfaffenhütchen
Esche	Obst-Hochstämme	Steinweichsel
Schwarzerle		Traubenkirsche
		Schlehe
		Kreuzdorn
		Faulbaum
		Weiden

3. FESTSETZUNGEN ZUM ARTENSCHUTZ

- Die Gehölzrückschnitte müssen außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.
- Die Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Erfolgt nach der Baufeldfreimachung nicht unmittelbar die Bebauung, ist im Ackerbereich durch Vergrämungsmaßnahmen sicher zu stellen, dass das Baufeld nicht als Brutplatz genutzt wird (z.B. Flatterbänder).
- Zur Außenbeleuchtung sind nur Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. LED, Natriumdampf – Niederdrucklampen) zugelassen. 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.

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

4.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

4.2. Dachgestaltung
Für die Hauptgebäude und Garagen sind nur Flachdächer bzw. flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 15° zulässig. Dach- und Traufüberstände sind bei flachgeneigten Dächern unzulässig. Bei Flachdächern sind Dachüberstände von max. 1,00 m zulässig.

4.3. Garagen und sonstige Nebengebäude
Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.
Nebengebäude und Garagen sind möglichst in einem Baukörper zusammenzufassen.
Stellplätze sind in ausreichender Zahl auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen und können nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgetragen werden.

4.4. Einfriedung
Als Grundstückseinfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur Hecken oder Drahtmaschenzäune mit einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig. Sockel dürfen höchstens 0,20 m hoch sein. Die Anordnung von Sockel über 0,20 m kann ausnahmsweise bei Hanggrundstücken zugelassen werden. Bei Hecken als Einfriedung sind Sockel oder Stützmauern in Höhe des anschließenden Geländes auszuführen.

5. ERSCHLIESSUNGSHINWEISE

Die Ableitung von Grund- und Quellwasser ist unzulässig. Jede auch nur vorübergehende Ableitung bedarf der Einzelgenehmigung durch das Wasserwirtschaftsamt Ansbach. Amtliche Grundwasserstände im beplanten Bereich sind nicht bekannt. Sollten oberflächennahe Grundwasserstände vorhanden sein, so ist die künftige Bebauung darauf abzustellen (z. B. dichte Wannen). Eine dauernde Grundwasserabsenkung durch Hausdrainagen ist nicht zulässig, insbesondere ist die Ableitung von Grundwasser über Schmutz- und Mischwasserkanäle nicht zulässig.
Alle Oberflächengewässer sind über offene Mulden und Gräben den Straßengräben zuzuführen.
Alle Stellplätze sind in versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Lagerflächen und Fahrwege sollten, wenn wegen des Schadstoffeintrages keine Bedenken bestehen, versickerungsfähig ausgebildet werden.
Vor der Bauausführung zur Herstellung von Straßen und Versorgungsanschlüssen ist eine Kabeleinweisung bei der Telekom zu beantragen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Schutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes Haslach – Matzmannsdorf (Verordnung vom 13.04.17). Die geltenden Schutzvorschriften sind zu beachten.

6. SONSTIGE HINWEISE

6.1. Ver- und Entsorgungsleitungen
In allen Straßen bzw. Gehwegen wird eine geeignete und ausreichende Trasse mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom angestrebt. Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungsstreifen von ca. 1,00 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

6.2. Denkmalpflege
Bei Auffindung von Bodendenkmälern (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Metall- und Kunstgegenstände etc.) ist gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des BayDSchG unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel.: 0981 / 468-4100 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel.: 0911 / 23585-0 zu verständigen.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

6.3. Anschluss der Grundstücke an landwirtschaftliche Flächen
An den Grenzen des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen zu beachten. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist uneingeschränkt zu dulden. Von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Staub- und Geruchsimmissionen müssen geduldet werden.

6.4. Brandschutz
Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten.
Die Löschwasserversorgung erfolgt, soweit mögliche über das Trinkwassernetz. Eventuell sind zusätzlich Löschwasserbehälter und Löschwasserentnahmestellen vorzusehen.

Verfahrensvermerke
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 8
Gewerbegebiet „Fichtberg"
mit integriertem Grünordnungsplan
des Marktes Dentlein am Forst

a) Der Marktgemeinderat Dentlein am Forst hat in seiner Sitzung am 11.02.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für das Gewerbegebiet „Fichtberg" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.02.2019 wurde in der Zeit vom 04.04.2019 bis einschließlich 08.05.2019 in Form einer Auslegung durchgeführt.

c) Zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.04.2019 bis einschließlich 08.05.2019 frühzeitig beteiligt.

d) Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken am __.__.____ gefasst. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am __.__.____.

e) Zu dem Entwurf in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ beteiligt.

f) Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung im gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegt.

g) Der Marktgemeinderat Dentlein am Forst hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom __.__.____ die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für das Gewerbegebiet „Fichtberg" in der Fassung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Markt Dentlein am Forst, den __.__.____ ....
Friedrich Wörrlein, 1. Bürgermeister

h) Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für das Gewerbegebiet „Fichtberg" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplanes 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.

(Siegel)

Markt Dentlein am Forst, den __.__.____ ....
Friedrich Wörrlein, 1. Bürgermeister

Markt Dentlein a. Forst
Landkreis Ansbach

Index	Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	Prüfer
00	Vorentwurf	11.02.2019	Ludwig C.	Heller
01	Entwurf	03.06.2019	Grabner B.	Heller
02				
03				
04				
05				

Ingenieurbüro Heller GmbH
Schernberg 30 | 91567 Herrieden | Tel.: 09825/9296-0 | Fax: -50
Internet: www.ib-heller.de | E-Mail: info@ib-heller.de
Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
MICHAEL SCHMIDT
LANDSCHAFTSARCHITEKT
HINDENBURGSTRAßE 11 91555 FEUCHTWANGEN
TEL:+49(0)9852-3939 FAX: -4895
BUERO@SCHMIDT-PLANUNG.COM
WWW.LANDSCHAFTSARCHITEKT-SCHMIDT.DE

Vorhabensbezeichnung:

1. Änderung
BEBAUUNGSPLAN NR. 8
Gewerbegebiet "Fichtberg"

Plannummer: 2017349/B-Plan.PLT

Leistungsphase: Entwurf

Maßstab: 1:1000

Index / Datum: 01 / 03.06.2019

Vorhabensträger: Markt Dentlein a.Forst
. . . . (Datum) . . . . (Unterschrift)

Entwurfverfasser: Ingenieurbüro Heller GmbH
. . . . (Datum) . . . . (Unterschrift)

CARD/1