

PLANTEIL M: 1:1000

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 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-), zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist.

**2. 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, jeweils in der Fassung vom \_\_\_\_/\_\_\_\_/2022.  
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 Musbacher Weges begrenzt.  
Im Osten wird das Gebiet vom Fetschendorfer Weg, sowie einem Teilstück des Grundstücks Flst. Nr. 1824, 1827 und 1828 begrenzt.  
Die südliche Grenze verläuft entlang des Flurstücks 1838 angrenzend an den Geltungsbereich des VEP Nr. 10 „Hütacker“.  
Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die Grundstücke Flst. Nr. 1/2, 116/8, 243/2, 244/2, 244/4, 245, 245/2, 245/14.

**PLANZEICHENLEGENDE**

- 1. Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 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)
  - 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)
  - landwirtschaftliche Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

**Nutzungsschablone**

Art der baul. Nutzung	Anzahl der Geschosse	Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	
Bauweise	max. Traufhöhe	
Zulässige Schalleistungspegel für tags- und nachtszeit von 7-19 Uhr		

**2. Hinweise / nachrichtliche Darstellung**

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- bestehende Wohn-Wirtschaftsgebäude
- Nutzungsgrenze (aus digitaler Flurkarte)
- Bemassung
- mögliche Grundstücksgrenzen
- Freileitung
- Baubeschränkungsbereich Freileitung
- Wasserleitungsnetz FWF mit Leitungsrecht
- Leitungsrecht unterirdischer Versorgungsleitungen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ökotoptflächen
- bestehende Wasserleitung Ortsnetz
- Höhenlinien

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
    - 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
    - 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
    - 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.
    - Zulässige Geräuschemissionen**  
Die zulässigen Schalleistungspegel sind für die Tageszeit von 7 - 19 Uhr mit L<sub>rn</sub> und für die Nachtzeit von 19 - 7 Uhr mit L<sub>rn</sub> festgelegt. Werden höhere Geräuschemissionen erwartet, sind diese durch geeignete Maßnahmen einzudämmen.
    - Überbauung von Versorgungsleitungen**  
Im Bereich der bestehenden Hochspannungsleitung und im Bereich der vorgesehenen unterirdischen Versorgungsleitungen sind bei der angelegten Breite Schutzstreifen von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.
    - 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.
  - FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG**
    - Bepflanzung der privaten Grundstücke**
      - Je 1000m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen, dabei sind die unter 2.4 A und 2.4 B genannten Arten zu verwenden.
      - Nadelgehölze sind nicht zulässig.
      - Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten.
    - Innere Durchgrünung**  
Wiese extensivieren: Die bisher intensiv genutzte Wirtschaftswiese auf Flurst. 152 wird extensiviert. Für die Extensivierung wird auf 4.800 m<sup>2</sup> eine Ausdehnung 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 Ersterntetermin nach hinten verschoben und ob auf zweischichtige Matten zurückgegangen 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 m<sup>2</sup> große Ackerfläche auf Flurst. 243 wird als extensive Wiese angelegt. Sie wird mit einer autochthonen „Blumenwiese“ Mischung angesät. Schröpschnitt 6-8 Wochen nach Ansaat. Evtl. 1-2 mal wiederholen.
  - Randbegrünungen auf privaten und öffentlichen Flächen**
    - zur Bepflanzung der Randstreifen sind die unter Punkt 2.4 genannten Arten zu verwenden, insbesondere entlang der Straßen sind auch Großbäume nach Punkt 2.4 zu pflanzen.
    - die künftigen Grundstückbesitzer 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.
  - Gehölzarten zur Begrünung**

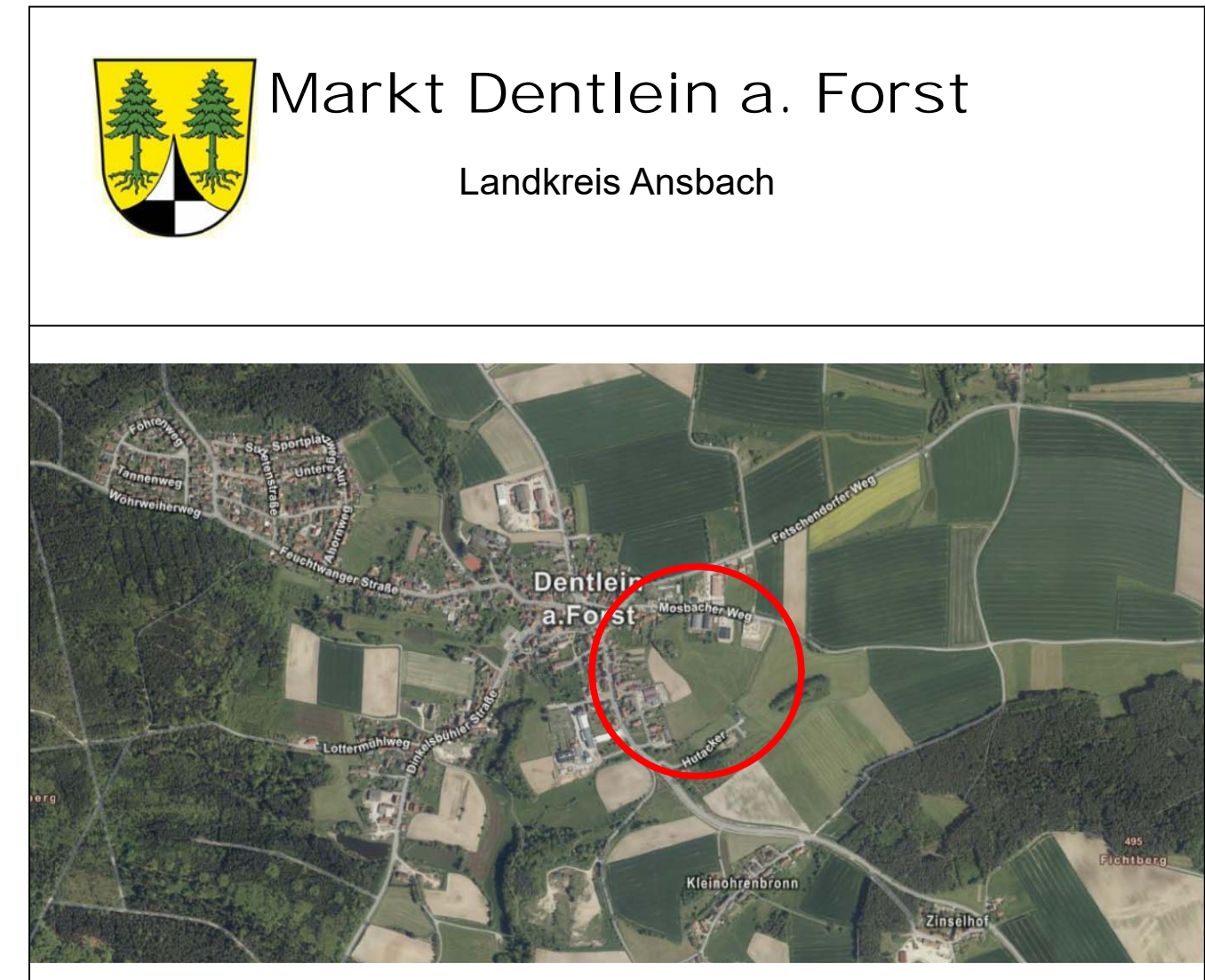
A. Großbäume:	B. Kleinbäume:	C. Sträucher:
Linde	Feldahorn	Hainbuche
Spitzahorn	Birke	Kornelkirsche
Ulm	Hainbuche	Hartrieel
Stieleiche	Vogelkirsche	Hasel
Roskastanie	Zitterappel	Pflaumenblüten
Esche	Obst-Hochstämme	Steinweissel
Schwarzle		Traubenkirsche
		Schlehe
		Kreuzdorn
		Faulbaum
		Weiden
- FESTSETZUNGEN ZUM ARTENSCHUTZ**
  - Die Gehölzschnitte müssen außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.
  - Die Baufeldreimung muss außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Erfolgt nach der Baufeldreimung nicht unmittelbar die Bebauung, ist im Ackerbereich durch Vergärungsmaßnahmen sicher zu stellen, dass das Baufeld nicht als Brutplatz genutzt wird (z.B. Flatterbänder).
  - Zur Außenbeleuchtung sind nur Lampen mit UV-armen Lichtspektralen (z.B. LED, Natriumdampf - Niederdrucklampen) zugelassen. Die Leuchten müssen dicht sein und aufgrund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe sicherstellen. Der Lichtegel muss nach unten gerichtet werden. Die Beleuchtungen dürfen maximal 80° schräg zur Seite strahlen. Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**
- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**  
Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 Straßenanlagen zuzuführen.  
Alle Stellplätze sind in Belgien herzustellen. Lagerflächen und Fahwege sollten, wenn wegen des Schadstoffeintrages keine Bedenken bestehen, verdickungsfähig ausgebildet werden. Vor der Bauausführung zur Herstellung von Straßen und Versorgungsanschlüssen ist eine Kabelweisung 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.
- SONSTIGE HINWEISE**
- 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.
- 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 denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 71 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 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 ungeschränkt zu dulden. Von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Staub- und Geruchsemissionen müssen geduldet werden.
- Brandschutz**  
Das Merkblatt „Vorbeugender Brandschutz“ ist zu beachten.  
Die Löschwasserversorgung erfolgt, soweit mögliche über das Trinkwassernetz. Eventuell sind zusätzlich Löschwasserbehälter und Löschwasserentnahmestellen vorzusehen.

- Verfahrensvermerke**  
**2. Änderung Bebauungsplan Nr. 8 Gewerbegebiet „Fichtberg“ mit integriertem Grünordnungsplan des Marktes Dentlein am Forst**
- Der Marktgemeinderat Dentlein am Forst hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_/\_\_\_\_/2022 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für das Gewerbegebiet „Fichtberg“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
  - 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.
  - Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ wurde mit der Begründung im gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ öffentlich ausgestellt.
  - Der Marktgemeinderat Dentlein am Forst hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für das Gewerbegebiet „Fichtberg“ in der Fassung vom \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Dentlein am Forst, den \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ (Siegel)  
Thomas Beck, 1. Bürgermeister

Markt Dentlein am Forst, den \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ (Siegel)  
Thomas Beck, 1. Bürgermeister

h) Der Satzungsbeschluss zu der 2. 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 Geschäftszeiten 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.



Index	Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	Prüfer
00	Entwurf	24.10.2022	B. Grabner	Heller
01				
02				
03				
04				
05				

**Ingenieurbüro Heller GmbH**  
Schönbühl 30, 91057 Hersfelden, Tel. 09825/9296-0 Fax: 50  
Internet: www.b-heller.de E-Mail: info@b-heller.de

**ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG**  
**MICHAEL SCHMIDT**  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
Wasserwirtschaftliche Planung  
Wasserwirtschaftliche Planung  
Wasserwirtschaftliche Planung

**2. Änderung BEBAUUNGSPLAN NR. 8 Gewerbegebiet „Fichtberg“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**

Vorhabenbezeichnung: 20200928-Plan\_PLT  
Leistungsphase: Entwurf  
Maststab: 1:1000  
Index / Datum: 00 / 24.10.2022

Vorhabensträger: Markt Dentlein a. Forst  
Entwurfverfasser: Ingenieurbüro Heller GmbH