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 I 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

– Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist

– in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist

folgenden

Bebauungsplan

für das Wohngebiet „Kohlplattenfeld“

in Dentlein am Forst

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 01.08.2022

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich des „Lottermühlweg“ und westlich der „Dinkelsbühler Straße“.

Die Größe des Plangebietes innerhalb der räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 3,24 ha und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 43 (teilw.), 43/1, 322/4 (teilw.), 325, 328/2, 328/7, 328/9, 330/14, 58/5 und 330/15 (teilw.) der Gemarkung Dentlein am Forst.

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt.

Folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsbetriebes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke

Die nach § 4 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

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 gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschosszahlen, sowie Grundstücksgrößen im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergeben.

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 Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf max. 0,5 m über der Bordsteinkante der Erschließungsstraße am Grundstückszugang liegen.

Die zulässige Wandhöhe (WH) der Hauptgebäude im WA1, gemessen an der Traufseite des Gebäudes, darf am Schnittpunkt Wand / Dachhaut maximal 6,5 m betragen. Die zulässige Wandhöhe im WA2 darf maximal 8,0 m betragen. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

Die maximale Gesamthöhe (GH) der Gebäude, gemessen von der angrenzenden Erschließungsstraße beim Grundstückszugang darf im WA1 9,5 m nicht überschreiten, im WA2 10,5 m.

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

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

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

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

Abweichend davon ist die Errichtung von Garagen an der Grundstücksgrenze nach Art 6. Abs. 9 BayBO zulässig, auch wenn diese mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten. Die hierbei maßgebliche Geländeoberfläche ist nicht das gewachsene Urgelände, sondern die maßgebliche Geländehöhe nach der Auffüllung im Rahmen der Erschließungsmaßnahme.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 20 m² sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auch an der Grundstücksgrenze zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen, wenn an der Grenze eine Wandhöhe von 3 m im Mittel und nicht überschritten wird. (Art. 6 Abs. 7 BayBO).

Wintergärten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, Gewächshäuser bis zu 25 m² sind außerhalb der Baugrenzen und an der Grundstücksgrenze zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen.

5. Garagen, Stellplätze (§ 21a BauNVO)

Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Straßenfläche freizuhalten. Diese Maße sind senkrecht bzw. parallel zur öffentlichen Straßenfläche zu messen.

Bei einer Wohnungsgröße über 50 m² Wohnfläche, gem. WoFIV, sind zwei Stellplätze, bei einer Wohnungsgröße bis zu 50 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz herzustellen. Der erforderliche Stauraum vor der Garage wird nicht als Stellplatz angerechnet.

6. Grünordnung

Für die Maßnahmen und den Bestand auf öffentlichen und privaten Grünflächen gilt, die Anpflanzungen fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall entsprechend zu ersetzen.

6.1 Öffentliche Grünfläche / Pflanzgebote

Die öffentlichen Grünflächen sind als Grünflächen mit Anpflanzung von Gehölzen aus der Artenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Errichtung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen (bspw. Spielgeräte und Pavillon) sowie Wege sind zulässig. Innerhalb der Grünfläche darf der Anteil an befestigten Flächen max. 20% betragen. Es sind Laubbäume I. und II. Ordnung oder Obstbaumhochstämme und Sträucher entsprechend der Auswahlliste zu pflanzen.

Auf Spielplätzen dürfen keine giftigen Pflanzen verwendet werden.

Entlang des neu angelegten Wirtschaftsweg sind Laubbäume I. und II. Ordnung entsprechend der Auswahlliste zu pflanzen.

Die öffentlichen Grünflächen mit Ausnahme für den Bereich des Spielplatzes sin mit einer regionalen/ standortgerechte Saatgutmischung mit einem Anteil von mind. 30% Kräuter, inkl. Gräser; sowie ohne Kultursorten wie z.B. Sonnenblume, Buchweizen, Ringelblume etc. einzusäen.

Grundsätzlich sollten nicht mehr als zwei Mahden im Jahr erfolgen. Die erste Mahd erfolgt erst nach der Hauptblüte, im Allgemeinen nach dem 1. Juli. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die Grünfläche darf weder gemulcht und gedüngt werden, noch dürfen Pflanzenschutzmittel zum Einsatz kommen

Die Grundstückseigentümer, die an den öffentlichen Grünflächen angrenzen, sind verpflichtet auf ihrem Grundstück, die Gehölzpflege in Abstimmung mit der Gemeinde zu übernehmen.

Regenrückhaltebecken

Im Süden des Geltungsbereiches wird innerhalb einer Grünfläche von ca. 600 m² ein ca. 260 m² großer ephimerer Tümpel als naturnahes Regenrückhaltebecken angelegt.

In der Grünfläche werden 8 Laubbaumhochstämme gepflanzt. Die Grünfläche wird nicht angesät.

Nach Abschluss der Entwicklungspflege der Gehölze wird die Grünfläche je nach Aufwuchs ein- bis zweimal jährlich gemäht.

Das Regenrückhaltebecken wird als naturnaher Teich mit flachen Böschungen angelegt. Die Teichsohle wird unregelmäßig mit Geländemulden bis ca. 30 cm Tiefe angelegt, um nach Ablauf des Regenwassers wechselfeuchte Flächen zu schaffen. Der Teich wird in einen nahegelegenen Graben entwässert. Die Teichfläche wird nach der Geländemodellierung nicht mit Oberboden abgedeckt.

Die Rohbodenfläche der Böschungen wird zu 1/3 mit einer autochtonen „Feuchtwiese“ Saatgutmischung (Lieferadresse: www.rieger-hofmann.de) angesät.

Die Feuchtwiesenmischung setzt sich aus ausdauernden, Feuchtigkeit liebenden Kräutern und Gräsern, überwiegend mittel- bis niederwüchsig und schnittverträglich, zusammen. Die Feuchtwiese erreicht eine Höhe von bis zu 100 cm.

Der Graben und die Wiesenmulden dürfen in mehrjährigem Abstand nur abschnittweise geräumt werden (max. 30% der Fläche pro Räumung).

Die geräumten Bereiche bleiben als Rohbodenfläche liegen. Die Räumung darf nur von Oktober bis Januar durchgeführt werden.

Entlandungs- und Pflegemaßnahmen dürfen nur in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und unter ökologischer Bauleitung durchgeführt werden.

Zur Erläuterung und Beschreibung der Maßnahmen wird an dieser Stelle an den Grünordnungsplan, Punkt 5.1.1 verwiesen. Die dort beschriebenen Ausführungen und Vorkehrungen sind vollumfänglich zu beachten.

6.2 Private Grundstücksfläche Pflanzgebot zur inneren Durchgrünung

Je 350 m² private Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaumhochstamm I. oder II. Ordnung (StU 18 - 20) oder ein Obstbaumhochstamm entsprechend Artenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Grundsätzlich gilt dabei das Pflanzgebot heimischer Gehölze. Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Fertigstellung der Baumaßnahme folgt. Der Abstand der Bäume zueinander und der Abstand zu Gebäuden hat mind. 8 m zu betragen.

Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10% bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzter Gehölze ist unzulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Stein und Kiesgärten

Großflächig mit Steinen (Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen sind unzulässig. Die mit Steinen bedeckte Fläche darf maximal 10 m² betragen.

Rand und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes, max. 0,5 m breit, gelten nicht als Stein- und Kiesgärten.

Zur Erläuterung und Beschreibung der Maßnahmen wird an dieser Stelle an den Grünordnungsplan, Punkt 5.1.1 verwiesen. Die dort beschriebenen Ausführungen und Vorkehrungen sind vollumfänglich zu beachten.

6.3 Festsetzungen zum Artenschutz

V1: Erhaltung angrenzender Gehölze, Freihalten eines 5 m – Puffers entlang von Gehölzen, Geschwindigkeitsbeschränkung 30 km/h

V2: Vermeidung von Strukturen mit Fallenwirkung

V3: Von April bis Oktober keine Baumaßnahmen während der Dämmerung und nachts

V4: Beleuchtung mittels LED-Lampen, Ausrichtung der Lichtkegel auf den Boden

V5: Entfernen der Vegetationsdecke außerhalb der Vogelbrutzeit

V6: Minimierung der Vogelschlaggefahr an Glas- und spiegelnden Fassadenflächen

V7: Verringerung der Barrierewirkung

V8: Für Amphibien und Biber unzugängliche Konstruktion der nördlichen Zufahrt (Nordseite)

V9: Schutz angrenzender Wiesen und Gehölze in der Bauphase

Zur Erläuterung und Beschreibung der Maßnahmen wird an dieser Stelle an den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen. Die dort beschriebenen Ausführungen und Vorkehrungen zu den Vermeidungsmaßnahmen sind vollumfänglich zu beachten.

7. Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind mit Rechtskraft des Bebauungsplans durch den Markt Dentlein zur Eintragung in das Ökoflächenkataster an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden (vgl. Art. 9 BayNatSchG, oekoflaechenkataster@lfu.bayern.de).

Zur Erläuterung und Beschreibung der Maßnahmen wird an dieser Stelle ergänzend zu den nachfolgenden Festsetzungen an den Grünordnungsplan, Punkt 5.4 verwiesen. Die dort beschriebenen Ausführungen und Vorkehrungen zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind vollumfänglich zu beachten.

7.1 Ausgleichsmaßnahme 1: Extensive Wiese, Fl.Stk. 43/1
Auf einer Teilfläche des Flurstk. 43/1, Gmk. Wird eine extensive Streuobstwiese mit 13 Laubbaumhochstämmen angelegt.

Die Fläche wird im 1. Jahr dreimal (Schröpfschnitte) gemäht. Anschließend wird die Wiese zweimal jährlich abschnittsweise gemäht. 1. Schnitt ab 1. Juli, 2.Schnitt ab September. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost).

Auf die extensive Wiese werden 5 Baumgruppen mit Hochstämmen (StU 16 – 18) entsprechend Artenauswahlliste gepflanzt und dauerhaft unterhalten.

7.2 Ausgleichsmaßnahme 2: Flurstk. Nr. 183, Regenrückhaltebecken
Im Süden des Geltungsbereiches wird auf der Ackerfläche eine Grünfläche von ca. 600 m² festgesetzt. In der Fläche wird ein ca. 265 m² großer ephimerer Tümpel als naturnahes Regenrückhaltebecken mit den unter Punkt 6.1 festgesetzten Anforderungen angelegt.

Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist die Förderung einer Wasserpfeffer Zweizahn Flur auf wechselfeuchten Standorten. Durch die abschnittsweise Räumung der Teichfläche entstehen regelmäßig magere Rohbodenflächen die zeitweise überflutet werden.

7.3 Ersatzmaßnahme 1: Flurstk. Nr. 2413 , Gmk. Aichau, Gem. Dentlein
Renaturierung Nachklärbecken
Die ehemaligen Nachklärbecken der Kläranlage östlich von Leichsenhof werden entsprechend den mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Empfehlungen von Dipl. Biologe U. Meßlinger naturnah gestaltet.

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt:

- Verfüllung entfernen und Teich mit flachen Ufern und Flachwasserzone strukturreich neu gestalten. Keine Bepflanzung. Kein Fischbesatz.
- Wiese und Grünweg nördlich angrenzend, 2 x jährlich mähen (Mähgutabfuhr) oder beweiden. Nicht mulchen (Ausmagerung, Artenschutz)
- Ufer zwischen den Teichen teilweise, wo möglich als Steilwand anlegen. (Eisvogel, Wildbienen)
- Graben/Wiesenmulde nördlich der Nachklärteiche aufweiten und vertiefen um Abschwemmungen vom angrenzenden, geneigten Acker aufzufangen.
- In südexponierten Dammbereichen mehrere Verstecke für Eidechsen anlegen. (starke Äste, grobe Lesesteine, Sand)
- Einheitlich angelegte Uferneigung differenzieren.
- Den östlich gelegenen Teich entschlammen
- Das Niveau der im östlichen Teich gelegenen Insel absenken
- Einheitlich angelegte Dammkrone am Zwischendamm differenziert absenken.
- Zum südlich gelegenen "Feldbach" hin (Flurstk. 2174, Gmk. Aichau, Gem. Wieseth) Ufer abflachen und Dammkrone partiell absenken. Danach Fläche sich selbst überlassen. (Artenschutz, Biotopverbund)

Zeitliche Umsetzung der Ersatzmaßnahmen:
Die Ersatzmaßnahmen sind im 1. Winterhalbjahr nach Beginn der Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans umzusetzen.

Monitoring:
Die Durchführung der beschriebenen Ersatzmaßnahmen wird mit ökologischer Baubegleitung durch einen Biologen durchgeführt.

Ersatzmaßnahme Flurstk. Nr. 2413, 2414, 2415
Naturnahe Umgestaltung der ehem. Nachklärbecken bei Leichsenhof
Baumreihe verlängern

7.4 Ersatzmaßnahme 2: Flurstk. Nr. 2414, 2415, Gmk. Aichau Gem. Dentlein
Baumreihe
Entlang dem Flurweg von Leichsenhof zur Kläranlage wurde eine Baumreihe angelegt. Die Baumreihe endet ca. 50 m westlich der Kläranlage. Diese Baumreihe wird durch die Neupflanzung von 22 Stk Winterlinden (Tilia cordata) der Qualität Hochstamm, 3 x V, StU 16 - 18 cm auf den Flurstücken 2413 und 2415 um ca. 220 m verlängert.

Die Fläche wird derzeit als Grünland entlang dem Flurweg intensiv genutzt.

Zeitliche Umsetzung der Ersatzmaßnahmen:
Die Ersatzmaßnahmen sind im 1. Winterhalbjahr nach Beginn der Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans umzusetzen.

8. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone B (Zone IIIB) des Wasserschutzgebietes Haslach – Matzmannsdorf. Die in der gültigen Verordnung des Landratsamtes Ansbach vom 13.04.2017 festgelegten Ge- und Verbote sind bei allen Planungen und späteren Umsetzung zu beachten.

Gemäß § 3 Abs. 5.1 der Verordnung dürfen bauliche Anlagen nur errichtet oder erweitert werden,

- Wenn kein häusliches Abwasser anfällt, oder in dichte Sammelentwässerung eingeleitet wird unter Beachtung von §3 Abs. 3.1 und 3.7 der Verordnung
- wenn die Gründungssohle über dem höchsten Grundwasserstand liegt.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO)

1. Gestaltung der Dächer und Gebäude

Für die Haupt und Nebengebäude sind alle Dachformen mit einer maximalen Neigung von 48° zulässig.

Als Dacheindeckungen geneigter Dächer sind Ziegel und Dachsteine in Rottönen, Brauntönen und in Anthrazit zugelassen. Für Flachdächer sind Eindeckungen in den gleichen Farbtönen zugelassen. Flachdächer sind nach Möglichkeit zu begrünen.

Für Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind abweichende Eindeckungen zulässig.

5. Brandschutz

Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten

6. Photovoltaik / Solarthermie

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. Gehölzvorschläge

Bäume:		Sträucher:
Spitzahorn / Acera Platanoides		Hundsrose / Rosa Canina
Sommerlinde / Tilia Platyphyllos		Wolliger Schneeball / Viburnum Lantan
Eberesche / Sorbus Acuparia		Wasserschneeball / Viburnum Opulus
Esche / Fraxinus Excelsior		Grauweide / Salix Cinerea
Obstbäume:		
Apfelsorten:	Jakob Fischer	Zwetschgen
	Landsberger Renette	Süßkirschen
	Brettacher	Sauerkirschen
Birnensorten:	Feuchtwanger	
	Gute Graue	
	Köstliche Aus Charneux	

8. Hinweise zum Artenschutz

Es wird empfohlen künstliche Nisthilfen für die seltener werdenden Gebäudebrüter (Schwalben, Mauersegler, Turmfalke, Kleinhöhlen- und Halbhöhlenbrüter etc.) und Fledermäuse an den neuen Gebäuden anzubringen.

VERFAHRENSVERMERK

1. Der Markt Dentlein am Forst hat in der Sitzung vom __.__.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Kohlplattenfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.2021 hat in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.2021 hat in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Dentlein am Forst hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom __.__.____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das für das Wohngebiet „Kohlplattenfeld“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.2021 als Satzung beschlossen.

Markt Dentlein am Forst, den __.__.____

Siegel

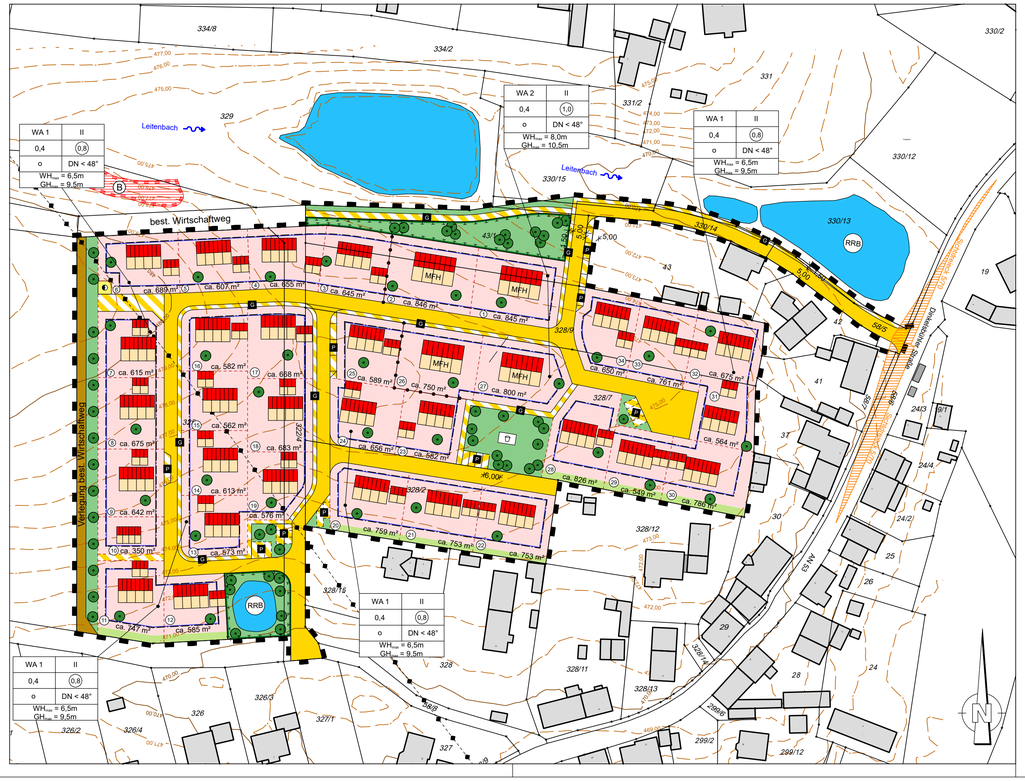
.....
Thomas Beck, 1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am __.__.2021 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Dentlein am Forst, den __.__.____

Siegel

.....
Thomas Beck, 1. Bürgermeister



Zeichenerklärung

1. Art der Baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der Baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung
maximale Wandhöhe maximale Gebäudehöhe	

3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Freihaltestreifen für mögl. Erweiterung
P Öffentliche Parkplätze
G Gehweg
Wirtschaftsweg
freizuhaltende Sichtflächen:
Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen (Sichtdreiecke) dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Einfriedungen, 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 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen
Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:
Spielplatz

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Ausgleichsmaßnahmen

Anpflanzen:
Bäume
Sträucher/Hecke

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

8. Hinweise / nachrichtliche Übernahme

Flurstücksgrenzen
Mögliche Grundstücksgrenzen
553 Flurstücksnummern
Bebauungsvorschlag
Bestehene Wohn- /Nebengebäude
11 Parzellennummerierung
436,00 Bestehende Höhenlinien
5,50 Bemaßungen
20 -KV - Leitung
ca. 814 m² Mögliche Grundstücksgrößen
B Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Zweckbestimmung: Biotop)

Die Firstrichtung der Gebäude wird nicht festgelegt.

Dachflächenfenster und Giebelverglasungen sind zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig und wünschenswert. Diese sind auf den Dächern zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen.

Bei Dächern mit Dachneigungen < 40° dürfen vorgenannten Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu 45° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach wird die Gesamthöhe der aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,75 m begrenzt, diese wird senkrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion aufgeständertes Modul gemessen.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Die Nebenflächen, wie Stauräume und Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.

Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen Geländeveränderungen sind zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind, jedoch maximal 1,0 m abweichend vom Urgelände. Sie sind mit Böschungen abzufangen.

Eventuell notwendige Geländeveränderungen darüber hinaus können nur in Einvernehmen mit dem Markt Dentlein am Forst vorgenommen werden.

Auffüllungen dürfen mit gewässerunschädlichem Material vorgenommen werden.

Die Ableitung von Grund- und Quellwasser ist unzulässig. Jede, auch nur vorübergehende, Ableitung bedarf der Einzelgenehmigung durch das Wasserwirtschaftsamt Ansbach.

3. Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind Gabionen, Holzzäune oder Stabgitterzäune zulässig. Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig. Straßenseitig ist eine Höhe von maximal 1,25 m zulässig.

Sockel dürfen höchstens 0,20 m hoch sein. Bei Hanggrundstücken karn ausnahmsweise eine Überschreitung der Sockelhöhe auf Antrag zugelassen werden.

4. Beleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen (LED) mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.

III. HINWEISE

1. Entwässerung

Die Entwässerung der Fläche erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet.

Das Oberflächenwasser wird auf Rückhalteflächen zurückgehalten und über bestehende Vorfluter abgeleitet.

Der geplante Umgang mit Schmutz- und Oberflächenwasser ist nachweislich und prüffähig in den Planantragsunterlagen einzutragen. Das Wasserrechtliche Genehmigungsverfahren wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt.

Es wird empfohlen unbelastetes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Beregnungswasser zu verwenden. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist der Gemeinde mitzuteilen.

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.

3. Versorgungsleitungen

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.

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 Versorgungsstreifen von ca. 1,0 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

Die bestehende Freileitung wird rückgebaut.

4. Immissionen

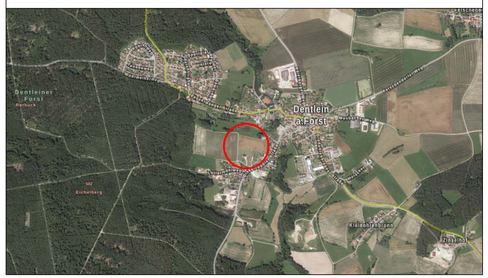
Landwirtschaft
Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

Einsatz von Luft – Wärmepumpen
Sollten Luft-Wärmepumpen verbaut werden, so ist bei der Anschaffung auf lärmarme Geräte, die dem Stand der Schallschutztechnik entsprechen, zu achten.

Der Schallleistungspegel des Gerätes LWA sollte 50 dB(A) nicht übersteigen. Bei der Errichtung der Luft- Wärme-Pumpe im Freien, ist diese einzufrieden. Alternativ zur Aufstellung im Freien kann der Einbau auch im Gebäude erfolgen.

Markt Dentlein am Forst

Landkreis Ansbach



Index	Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	Prüfer
00	Vorentwurf	17.01.2022	B. Grabner / Hofacker	Heller
01	Entwurf	09.05.2022	B. Grabner / Hofacker	Heller
02	Satzungsfassung	01.08.2022	B. Grabner / Hofacker	Heller
03				
04				

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

2020396/B-Plan_Entwurf.PLT

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

Vorhabensbezeichnung:

Bebauungsplan für das Wohngebiet

"Kohlplattenfeld"

in Dentlein am Forst

Plannummer: 2020396/B-Plan_Entwurf.PLT

Leistungsphase: Satzungsfassung

Maß