Der Markt Schopfloch erlässt aufgrund
- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBL. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I.S. 1548),
- die Bayerische Bauordnung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 8. April 2013, GVBl. S. 174
- in Verbindung mit Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) - BayRS 2020-1-1-1, in der Fassung vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 24.07.2012, GVBl. S. 366

folgenden Bebauungsplan als

Satzung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13
"Autohaus Lehengütingen"

§ 1: Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom ..... mit den auf diesem vermerkten textlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den daneben vermerkten textlichen Festsetzungen sowie der Begründung jeweils in der Fassung vom .....

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:
- im Westen durch die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 163 und 199/1 (Ortsstraßen) der Gemarkung Lehengütingen
- im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 204 (Weg), 201/12 und 201/16 (bestehendes Autohaus) der Gemarkung Lehengütingen
- im Osten durch das Grundstück mit der Fl.Nr. 214 (Radweg) der Gemarkung Lehengütingen
- im Norden durch die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke mit den Fl.Nrn. 201/19 und 206 der Gemarkung Lehengütingen

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 201/17, 201/18 und 205 sowie eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl. Nr. 206 der Gemarkung Lehengütingen.

§ 2: Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom ..... gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Markt Schopfloch, den ..... **.....**
Oswald Czech, 1. Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13
"Autohaus Lehengütingen"

Festsetzungen (Textteil)

1. Art der baulichen Nutzung

MI Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt als "Mischgebiet" i.S.d. § 6 BauNVO. Zulässig sind alle in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO. Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt als Höchstgrenze:

0,6 Grundflächenzahl = 0,6 (§ 19 BauNVO)
1,2 Geschossflächenzahl = 1,2 (§ 20 BauNVO)
II/D Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt: Erd- und Dachgeschoß als Vollgeschoß (Höchstgrenze)

Höhe der baulichen Anlagen:
max. Traufhöhe 8,0m bei Gewerbebauweise. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe des natürlichen Geländes am Gebäudestandort.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

o Im gesamten Gebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen gemäß § 23, Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenzen nicht überschreiten.

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Stellplätze, Garagenzufahrten und Garagenhöfe sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen (z.B. Pflaster mit Rasen- oder Drainfugen).

4. Gestaltung der Gebäude

Geländeveränderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der B 25 nicht geblendet wird. Werbeanlagen oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird hingewiesen.

5. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebengebäude

Alle Garagen und Carports müssen bis zur Grundstücksgrenze einen Stauraum von mind. 5,00m aufweisen. Stellplätze für Kfz sind in ausreichender Anzahl auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen und können nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgetragen werden.

Die PKW-Stellplätze sind in Schotterrasen herzustellen.

Grenzgaragen sind gemäß den Aussagen der BayBO (Bayerische Bauordnung) in der jeweils gültigen Fassung auszuführen. Grenzgaragen sind bei gegenseitigem Grenzanbauprofil- und höhengleich auszuführen. Nebengebäude ohne Feuerstätten bis zu 20m² Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Max. zulässige Gesamthöhe für Nebengebäude = 3,00m.

6. Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind Zäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig. Sockel sind unzulässig. Der Bodenabstand der Zäune muss mindestens 10 cm betragen.Entlang der Grenze zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken (im Norden) ist die Einfriedung in 5m Abstand zurückzusetzen. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur B 25 sind nicht zulässig. Entlang der B 25 ist eine lückenlose Einfriedung ohne Türen und Tore herzustellen.

7. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

vorhandener Radweg

8. Hauptversorgungsleitungen

Oberirdische Stromleitung

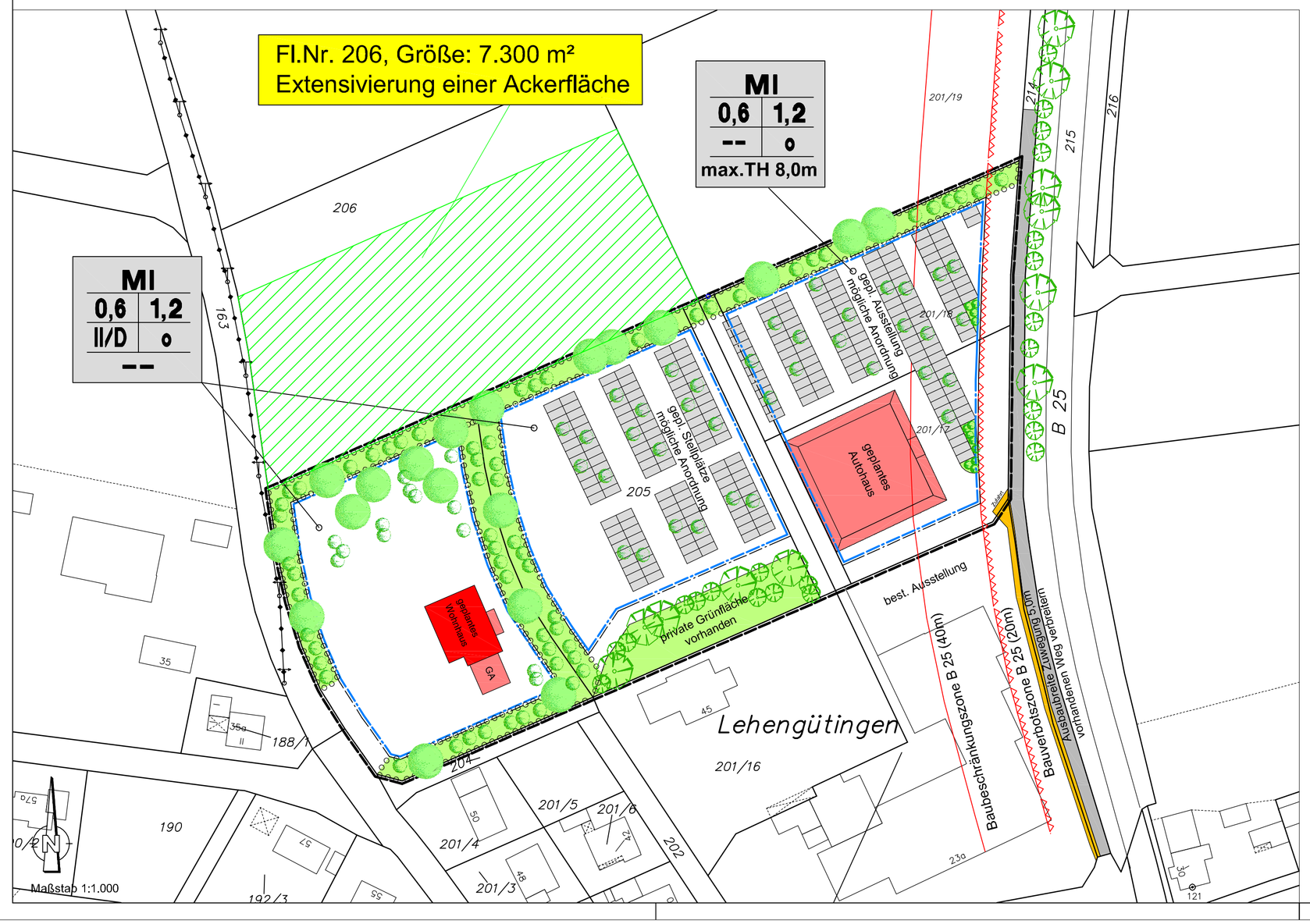
9. Wasserwirtschaft

Die Flächen des Mischgebietes werden im Trennsystem entwässert. Anfallendes Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Für die zukünftigen bebaubaren Flächen ist ein gesonderter Nachweis nach dem Merkblatt „M 153" und dem Arbeitsblatt „A 117" der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) erforderlich. Die Regenrückhaltung muss auf den Grundstücken erfolgen. Die Bemessung der Regenwasserrückhaltung erfolgt nach DWA-A 117. Es ist, soweit möglich, für Dachflächen eine Regenwassernutzung anzustreben bzw. eine Versickerung nach Arbeitsblatt „A 138" der DWA. Bei Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser ist § 17 der TrinkVO einzuhalten.

Oberflächen- und sonstige Abwasser dürfen nicht der Entwässerungsanlage der B 25 zugeführt werden.

Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Fußwege, Stellplätze und Zufahrten, welche nicht ständig von Fahrzeugverkehr beansprucht werden, mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen oder wassergebundene Decken zu versehen, um eine Versickerung des Niederschlagwassers zu ermöglichen.



10. Immissionsschutz

Vom Baugebiet dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 25 beeinträchtigen können.

11. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünordnung)

Gemäß § 1a Abs. 3 und § 9 Abs.1a BauGB wird die Ausgleichsfläche im vorliegenden Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt. Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahme sowie die Auswahl der geeigneten Flächen mit fachlich sinnvollen Maßnahmen wird in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Fl.Nr, 206, Gemarkung Lehengütingen
Extensivierung und Aushagerung von bisher intensiv genutztem Ackerland, Größe 0,73 ha.

Gehölze Bestand

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für Bauflächen mit festgesetzten Pflanzgeboten ist ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen. Dabei sind die Pflanzmaßnahmen darzustellen. 20% der Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen. Die begrünten Flächen sind mindestens zur Hälfte mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Diese müssen standortgerecht und heimisch entsprechend der vorgeschlagenen Artenliste sein. Je 5 Pkw- Stellplätze ist ein Laubbaum im Bereich der Stellplätze zu pflanzen.

Die nach dem Nachbarschaftsrecht erforderlichen Grenzabstände nach Art 47 und 48 des Bayer. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch sind einzuhalten.
- Gehölze bis 2m Höhe: Grenzabstand mindestens 50cm
- Gehölze über 2m Höhe: Grenzabstand mindestens 2,0m
- Gehölze über 2m Höheangrenzend an landwirtschaftlich genutzte Grundstücke; Grenzabstand mindestens 4,0m

Vorgeschlagene Baumarten im privaten und öffentlichen Bereich:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplantanus	Bergahorn
Betula bendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstbäume verschiedene Sorten	

Vorgeschlagene Straucharten im privaten und öffentlichen Bereich:

Cornus mas	Kornelkische
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa spec.	Strauchrosen
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeinder Schneeball

Der Oberboden der Baugrundstücke ist vor Baubeginn abzuschieben und zur Wiederverwendung separat zu lagern.
Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sollten aus annähernd gleichen Bodenverhältnissen stammen, um problemloses Anwachsen zu gewährleisten.

Pflanzschema:

3-reihig:

CA	CA	CA	RO	RO	RO	CO	CO	RO	RO
CO	AC	EE	EE	SO	CR	CB	LV	LV	LV
CO	CO	AC	CA	SO	CR	CR	LX	LX	CB

CA	Corylus avellana	RO	Rosa canina
CO	Cornus sanguine	AC	Acer campestre
EE	Euonymus europaeus	SO	Sorbus aucuparia
CR	Crataegus monogyn	CB	Carpinus betulus
LV	Ligustrum vulgare	LX	Lonicera xylosteum

Beispiel für Pflanzschema für die Eingrünung; 3-reihig; Pflanzabstand: 1,0m; Reihenabstand: 1,5m; Gehölze sind in Gruppen zu pflanzen. Es sind Hochstämme m. B. 16/18 und Sträucher 2x v, 100-150 cm zu pflanzen.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten:
M 1: Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten nach Beendigung der Brutzeit ab Mitte August bis Februar.
M 2: Keine Installation von Außenbeleuchtungsanlagen mit stark anlockenden Lichtquellen für die nachtaktive Fauna; Verwendung der umweltverträglichsten neusten Techniken von insektenfreundlichen Leuchtanlagen für die Außenbeleuchtung (LED kalt und LED neutral-warm)
M 3: Grundsätzlich sind für Amphibien nicht überwindbaren Barrieren bzw. Fallgruben zu vermeiden.

12. Schutzzonen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Bäume in mind. 2,50m Entfernung von Femmeldeanlagen und von Kabeltrassen der N-ERGIE sowie der Gasversorgung und 3,0m von Leitungstrassen der Wasserversorgung gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Femmelde- und Versorgungsleitungen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu treffen.

Im Planteil festgesetzt sind Bauverbots- und Baubeschränkungszonen entlang der B 25. Diese betragen, gemessen vom Fahrbahnrand der B 25:
BVZ (Bauverbotszone): 20,0m
BBZ (Baubeschränkungszone): 40,0m

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen

13. Denkmalpflege

Archäologische Bodenfunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

14. Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

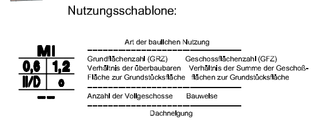
15. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenzen

99/5 Gemarkung - Flurstücksnummer

vorgeschlagene Gebäude

Nutzungsschablone:



Markt Schopfloch, den .....

.....
Czech, 1. Bürgermeister

Hinweis: Das Merkblatt „M 153 - Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser" sowie die Arbeitsblätter „A 117 - Bemessung von Regenrückhalteräumen" und „A 138 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" der DWA liegen im Rathaus der Gemeinde Schopfloch, Zimmer Nr. 1 während der allgemeinen Öffnungszeiten aus und können dort eingesehen werden.

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13
"Autohaus Lehengütingen"
Verfahrensvermerke

a) Der Gemeinderat Schopfloch hat in seiner Sitzung am 25.08.2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 mit integriertem Grünordnungsplan "Autohaus Lehengütingen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.10.2014 ortsüblich bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurde am 25.08.2014 beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 14.11.2014 bekanntgemacht.

b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 25.08.2014 wurde in der Zeit vom 15.12.2014 bis einschließlich 16.01.2015 in Form einer Auslegung durchgeführt.

c) Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 25.08.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 in der Zeit vom 15.12.2014 bis einschließlich 16.01.2015 frühzeitig beteiligt.

d) Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken am 28.09.2015 gefasst. Die Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung erfolgte am 15.10.2015.

e) Zu dem Entwurf in der Fassung vom 28.09.2015 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden in der Zeit vom 26.10.2015 bis einschließlich 24.11.2015 beteiligt.

f) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 28.09.2015 wurde mit der Begründung sowie bereits vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2015 bis einschließlich 24.11.2015 öffentlich ausgelegt.

g) Der Markt Schopfloch hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 mit Integriertem Grünordnungsplan für das "Autohaus Lehengütingen" in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs 1BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Schopfloch, den .....
Czech 1. Bürgermeister

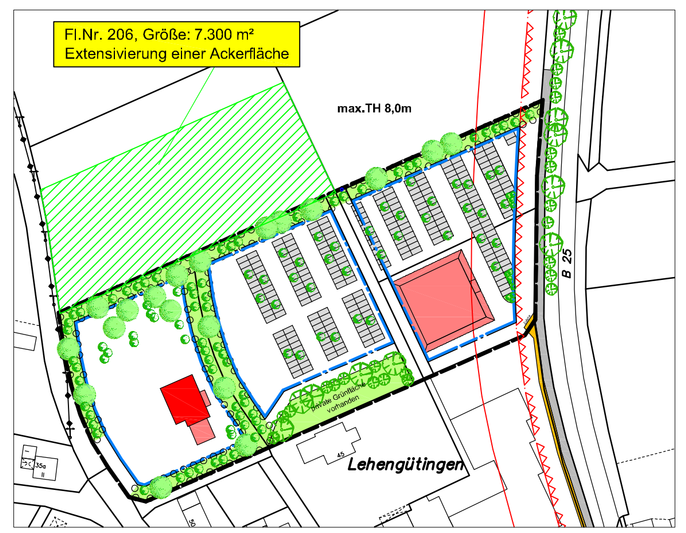
h) Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 mit integriertem Grünordnungsplan für das "Autohaus Lehengütingen" wurde am ....., gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplanes Nr. 13 mit integriertem Grünordnungsplan für das "Autohaus Lehengütingen" ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB wirksam in Kraft getreten.

Markt Schopfloch, den .....
Czech 1. Bürgermeister

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 für das Mischgebiet

"Autohaus Lehengütingen"
in Lehengütingen

mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht



ohne Maßstab

Fassung vom 28.09.2015
(Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

	Datum	Name
entw.	Aug/14	Schlund
gez.	Nov/14	Schlund
gepr.	Nov/14	Czech

Vorhabensträger: **Markt Schopfloch**
Landkreis: **Ansbach**

Markt Schopfloch, den

.....
Unterschrift, Siegel