



- FESTSETZUNGEN**
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)
- 1. Art der baulichen Nutzung**
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)
 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
 Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 2 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe für das Gewerbegebiet zugelassen.
- Die Stadt Schillingsfürst lässt alle in einem GE möglichen Nutzungen zu. Im Einzelfall wird über die Art der ansiedlungswilligen Betriebe beim Verkauf der Gewerbeflächen entschieden.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 BauNVO)
- Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die Geschosszahl und die überbaubare Fläche, sowie der Größe der Grundstücke im Einzelfall ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze
 Traufhöhe max. 12,00m über bestehendes Gelände
- 3. Bauweise, Baulinien, Bau Grenzen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
- Im gesamten Geltungsbereich gilt die "offene Bauweise"
- Baugrenze**
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen festgesetzt. Gebäude dürfen diese Grenzen nicht überschreiten.
- 4. Verkehrsflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
 Fuß- und Rad-, oder Wirtschaftswege
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
- Elektrizität
- 6. Hauptversorgungsleitungen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- oberirdisch, hier: 20-kV-Leitung der N-Ergie
 Bei oberirdisch verlaufenden 20-kV-Leitungen ist ein Abstand von 8,60m zur Leitungstrasse von der Bebauung freizuhalten.
 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50m Entfernung von Anlagen der Deutschen Telekom und der N-Ergie gepflanzt werden. Solt dieser Abstand unterschritten werden so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. (DIN 1998 ist einzuhalten)
- 7. Grünflächen**
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- extensive Grünflächen
 Grünfläche
- 8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen
 Regenrückhaltebecken
- 9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- anzupflanzende Bäume (Hochstämme aus Liste 1 pflanzen)
 Heckenpflanzung (4-7 reihig in Anlehnung an Pflanzschema)
 zu erhaltender Baum / Gehölzbestand
- 10. Sonstige Planzeichen**
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sichtdreiecke: (Annäherungssicht 20/200)
 Flächen, die von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten sind.
 Außer Einfriedungen dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel- und Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben.
- Satteldächer, Putzdächer
 Flachdach oder flachgeneigte Dächer
 Dachneigung 15°-25°
- Bauverbotszone zur St 2246
 Die Freihalte- Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbandrand, sind einzuhalten. Die Baugrenzen sind entsprechend festgesetzt.
- bestehende Flurstücksgrenzen
 Flurstücknummern
 bestehende Wohn-/Nebengebäude
 Vermaßung
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 Bebauungsvorschlag

- TEXTILICHE FESTSETZUNGEN
 SOWIE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § Art. 91 BayBO
- 11. Gestaltung der Gebäude**
 Die Gebäude sind in hellen, unauffälligen Farben zu verputzen. Naturfarbene Holzschalungen bzw. nicht reflektierende Metallverkleidungen in heller- Farbgebung werden ebenfalls zugelassen.
- 12. Abstandsflächen**
 Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO).
- 13. Dächer**
 13.1 Dachform: gleichgeneigte Satteldächer oder Putzdächer, mit zur Gebäudelängsseite parallelem First. Flachdächer oder flachgeneigte Dächer sind ebenfalls zulässig.
 13.2 Dachneigung: 15° - 25°
 13.3 Dachdeckung: es sollen unauffällige Materialien verwendet werden. Nicht reflektierende Metalleindeckungen sind ebenfalls zugelassen.
- 14. Höhenlage, Einfriedungen und Geländeänderungen**
 14.1 Höhenlage: die Höhenlage der baulichen Anlagen ist im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde festzulegen. Die Höhenlage der Verkehrsflächen und die Anforderungen an die Abwasserableitung sind dabei zu beachten. Dem Bauantrag sind Geländeschnitte beizufügen.
 14.2 Einfriedungen: Einfriedungen der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von max. 2m zulässig. Stützmauern sind zulässig. Ihre sichtbare Höhe darf 1m nicht überschreiten. Sie müssen einen Mindestabstand von 1m zu den Grundstücksgrenzen aufweisen. Stützmauern sind zu begründen.
- 15. Freiflächengestaltung**
 15.1 Grünflächen: Es sind ca. 20% der Grundstücksflächen zu begrünen. Eine Aufteilung in isolierte Teilflächen kleiner als 100m² ist nicht zulässig. Die restlichen Grünflächen können als gärtnerisch gestaltete Repräsentationsflächen (Rosenbeete etc.) angelegt werden. Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In ihm müssen Aussagen über die beabsichtigte Erschließung, Stellplatzordnung, Versiegelungsumfang- und material, Bestand von Gehölzen und vorgesehene Pflanzmaßnahmen enthalten sein.
 15.2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Vorhandene Bäume ab einem Stammumfang von 0,4m in 1m Stammhöhe sind zu erhalten oder durch Neupflanzung (Stammumfang mind. 0,25-0,3m) im Grundstück zu ersetzen.
 15.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 Je 6 PKW-Stellplätze bzw. 3 LKW-Stellplätze ist ein Laubbaumhochstamm entsprechend Artenauswahlliste im Bereich der Stellplätze zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
 15.4 Befestigung der Verkehrsflächen
 Soweit keine das Grundwasser gefährdende Stoffe anfallen sind PKW-Stellplätze für Personal und Besucher sowie Fußwege versickerungsfähig (z.B. Pflasterstein etc.) auszuführen.
- 16. Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen**
 Werbeanlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu unterhalten und zu gestalten, dass sie sich nach Form, Maßstab, Material und Gliederung dem Erscheinungsbild der umgebenden baulichen Anlagen unterordnen. Werbeanlagen und beleuchtete Firmenschriftzüge (aktiv oder passiv) dürfen Oberkante maximal bis 3m Höhe (Erdschoss) angebracht werden. Zur freien Landschaft dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.
 Werbelyone dürfen eine Höhe von max. 12m nicht überschreiten.
 Sie dürfen in ihrer Größe max. 15% der jeweiligen Fassade überdecken.
 Die Beleuchtungs- und Werbeanlagen sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der ST 2246 nicht geblendet wird. Lampen dürfen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.
 Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten. Max. Masthöhe = Max. Traufhöhe Gebäude
 Die Leuchten müssen dicht sein und aufgrund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe sichern. Zur Außenbeleuchtung sollen nur Lampen mit UV-armen Lichtspektrern, z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet werden. Der Lichtkegel muss vertikal nach unten gerichtet werden. (max. Abweichung des Lichtkegels 10° von der Vertikalen).
- 17. Immissionsschutz**
 Außenaggregate und an den Dächern angebrachte Aggregate (z.B. Kälteaggregate oder Lüftungsanlagen) dürfen einen Summenschalleistungspegel von 70 dB(A) tags und nachts nicht überschreiten. Außerdem dürfen diese nicht an den Nordfassaden der Gebäude angebracht werden.
- 18. Artenauswahllisten**
 Artenauswahlliste 1
 Hochstämme
 STU 16-18cm, Heister 3xV 300-350cm)
 Bergahorn
 Schwarzlele
 Sandbirke
 Gemeine Esche
 Nußbaum
 Vogelkirsche
 Stiel-Eiche
 Eberesche
 Winterlinde
 Acer pseudoplatanus
 Alnus glutinosa
 Betula pendula
 Fraxinus excelsior
 Juglans regia
 Prunus avium
 Quercus robur
 Sorbus aucuparia
 Tilia cordata
- Artenauswahlliste 2
 freiwachsende, ungeschnittene Hecken:
 Feldulme
 Heckenkirsche
 Rosa arvensis
 Pfaffenhütchen
 Roter Hartriegel
 Weißdorn
 Kreuzdorn
 Hundsrose
 Schlehe
 Hasel
 Einfacher Liguster
 Hairbuche
 Feldahorn
 Kornelkirsche
 Alpen-Johannisbeere
 Traubenkirsche
 Wildapfel
 Wildbirne
 Ulmus minor
 Lonicera xylosteum
 Feld-Rose
 Euonymus europaeus
 Cornus sanguinea
 Crataegus monogyna
 Rhamnus cathartica
 Rosa canina
 Sambucus nigra
 Prunus spinosa
 Corylus avellana
 Ligustrum vulgare
 Carpinus betulus
 Acer campestre
 Cornus mas
 Ribes opuntia
 Prunus padus
 Malus sylvestris
 Pyrus communis
- Pro 50m Hecke werden 3 Bäume 1. Ordnung entsprechend Pflanzenauswahlliste unregelmäßig gepflanzt.
- Pflanzschema Hecke: siehe Textteil Grünordnungsplan
- 19. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**
 Gegenüber dem Straßenbausträger können keine Ansprüche aus Lärm- und Geruchsbelästigungen geltend gemacht werden. Emissionen aus dem Gewerbegebiet dürfen den Verkehr auf der ST 2246 nicht gefährden.

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Stadtrat Schillingsfürst hat in der Sitzung vom 13.02.2012 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Gewerbegebiet Fischhausweg" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.02.12 ortsüblich bekanntgemacht.

b) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.02.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2012 bis 23.03.2012 beteiligt.

c) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.02.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2012 bis 23.03.2012 öffentlich ausgelegt.

d) Die Stadt Schillingsfürst hat mit Beschluss des Stadtrates vom 02.04.2012 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Gewerbegebiet Fischhausweg" gemäß § 10 Abs. 1 in der Fassung vom 27.03.2012 als Satzung beschlossen.

Stadt Schillingsfürst, den.....
 (Siegel)

.....
 1. Bürgermeister

e) Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 14 "Gewerbegebiet Fischhausweg" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 14 "Gewerbegebiet Fischhausweg" ist damit in Kraft getreten.

Stadt Schillingsfürst, den.....
 (Siegel)

.....
 1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG:

Aufgrund konkreter Bauvorhaben im Gewerbegebiet muss eine geringfügige Änderung der Erschließungsstraße vorgenommen werden.
 Die Stichstraße wird um ca. 3,00 m nach Süden verlegt. Die Baugrenzen und die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen werden den neuen Gegebenheiten entsprechend den bestehenden Festsetzungen angepasst. Alle übrigen Festsetzungen bleiben unverändert. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, sodass ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB möglich wird.

Lkr. Ansbach
Stadt Schillingsfürst

**1. Änderung
 Bebauungsplan Nr. 14
 "Gewerbegebiet Fischhausweg"**

vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB