

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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I. S. 1722)  
 - 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 durch § 3 G zur Änderung des BaukommG, des G über das öffentliche Versorgungswesen und der Bayerischen Bauordnung vom 24. 7. 2015 (GVBl. S. 296)  
 - 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 durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22. 12. 2015 (GVBl. S. 458)  
 folgenden Bebauungsplan als

### Satzung

## 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Westlich der B 25"

**§ 1: Geltungsbereich**  
 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 22.08.2016 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 22.08.2016.

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:  
 - im Westen durch das Wohnbaugebiet "Am Lenaberg" mit den Grundstücken Fl.Nrn. 928/4, 928/5, 928/7, 928/8, 928/9 und 928/10 der Gemarkung Schopfloch  
 - im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 927/16 (Straße "Am Lenaberg"), 940, 940/2 und 940/5 der Gemarkung Schopfloch  
 - im Osten durch die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 937, 937/6, 937/8, 938/9, 938/10, 939/9 und 933 (Friedrich-Ebert-Straße) der Gemarkung Schopfloch  
 - im Norden durch die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 257 und 910 (Schillerstraße) der Gemarkung Schopfloch

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 927/2, 933, 933/2, 933/5, 933/6, 933/7, 936/1, 939, 939/2, 939/5, 939/6, 939/7, 939/8, 939/10, 939/12 (Lenabergweg) 939/13, 939/14, 939/16, 939/17, 939/18 und 939/19 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 933/8 (Lenabergweg), 939/15 (Lenabergweg) und 940/2 der Gemarkung Schopfloch.

Die Änderungen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Westlich der B 25" beziehen sich auf die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 927/2, 933/5, 936/1 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 933, 933/2, 933/6 und 933/7.

**§ 2: Inkrafttreten:**  
 Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 15.09.2016 gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Markt Schopfloch, den 15.09.2016  
 Oswald Czech, 1. Bürgermeister

## 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 "Westlich der B 25"

**Festsetzungen (Textteil)**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 GE Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung im mit "GE" bezeichneten Planbereich gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO festgesetzt als "Gewerbegebiet" i.S.d. § 8 BauNVO. Zulässig sind alle in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

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:

im MI  
 0,6 Grundflächenzahl = 0,6 (§ 19 BauNVO)  
 1,2 Geschossflächenzahl = 1,2 (§ 20 BauNVO)  
 II+D Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt: 3 Vollgeschosse, davon 1 Geschos im Dach

im GE  
 0,8 Grundflächenzahl = 0,8 (§ 19 BauNVO)  
 2,4 Geschossflächenzahl = 2,4 (§ 20 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen:  
 max. Traufhöhe 12,0m bei Gewerbebauweise. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe des natürlichen Geländes am Gebäudestandort. Die Firsthöhe ist auf max. 15,0m begrenzt.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
 o Im gesamten Gebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO  
 Die überbaubare Grundstücksflächen sind im Planell 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 versickerfähigen 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.

**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.  
 Grenzgaragen sind gemäß den Aussagen der BayBO (Bayerische Bauordnung) in der jeweils gültigen Fassung auszuführen. Grenzgaragen sind bei gegenseitigem Grenzbauprofil- und höhenengleich auszuführen. Nebengebäude ohne Feuerstätten bis zu 20m<sup>2</sup> Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Max. zulässige Gesamthöhe für Nebengebäude = 3,00m.

**6. Einfriedungen**  
 Als Grundstückseinfriedungen sind Zäune bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig. Massive Sockel sind bis zu einer Höhe von 30cm zulässig.

**7. Verkehrsflächen**  
 Straßenverkehrsfläche

**8. Hauptversorgungsleitungen**  
 Oberirdische Stromleitung  
 Schutzstreifen beidseitig 8,60m

**9. Wasserwirtschaft**  
 Anfallendes Schmutzwasser sowie die Niederschlagswässer sind im Gebiet nördlich des Lenabergweges im Trennsystem dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen. Die südlich des Lenabergweges gelegenen Grundstücke werden weiterhin dem vorhandenen öffentlichen Kanalnetz im Mischsystem zugeleitet.

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 wasserpermeable Decken zu versehen. Die Möglichkeit des Zuflusses von Oberflächenwasser aus Lagerflächen und ständig beanspruchten Verkehrsflächen in diese Flächen ist baulich zu unterbinden (Nachweis im Bauantrag).

Bei Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser ist § 17 der TrinkVO einzuhalten.

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

☉ Gehölze Bestand  
 ☘ Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

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

Für Bauflächen mit festgesetzten Pflanzgeboten ist ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen. Dabei sind die Pflanzmaßnahmen darzustellen.

**Vorgeschlagene Baumarten im privaten und öffentlichen Bereich:**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	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	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Weißdorn
Eunonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa spec.	Strauchrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

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

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

**12. 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.

**13. Sonstige Festsetzungen**

☐ Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**14. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**  
 bestehende Grundstücksgrenzen  
 Gemarkung - Flurstücksnummer  
 vorhandene Gebäude  
 vorgeschlagene Gebäude

**Nutzungsschablone:**  
 Art der baulichen Nutzung  
 Grundflächenzahl (GFZ) Geschossflächenzahl (GFZ)  
 Verhältnisse der überbaubaren Grund- Verhältnisse der überbaubaren Grund-  
 Fläche zur Grundstücksfläche Fläche zur Grundstücksfläche  
 Anzahl der Vollgeschosse Bauweise  
 Dachneigung  
 Markt Schopfloch, den 15.09.2016  
 Czech, 1. Bürgermeister



## 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 "Westlich der B 25"

### Verfahrensvermerke

- a) Der Gemeinderat Schopfloch hat in seiner Sitzung am 25.04.2016 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Westlich der B 25" im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 15.05.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB gegeben.
- b) Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung für den Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.04.2016 in der Zeit vom 25.05.2016 bis einschließlich 23.06.2016 durchgeführt.
- c) Zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.04.2016 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 25.05.2016 bis einschließlich 23.06.2016 beteiligt.
- d) Der Markt Schopfloch hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.08.2016 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Baugebiet "Westlich der B 25" in der Fassung vom 22.08.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Schopfloch, den 23.08.2016  
 Czech 1. Bürgermeister

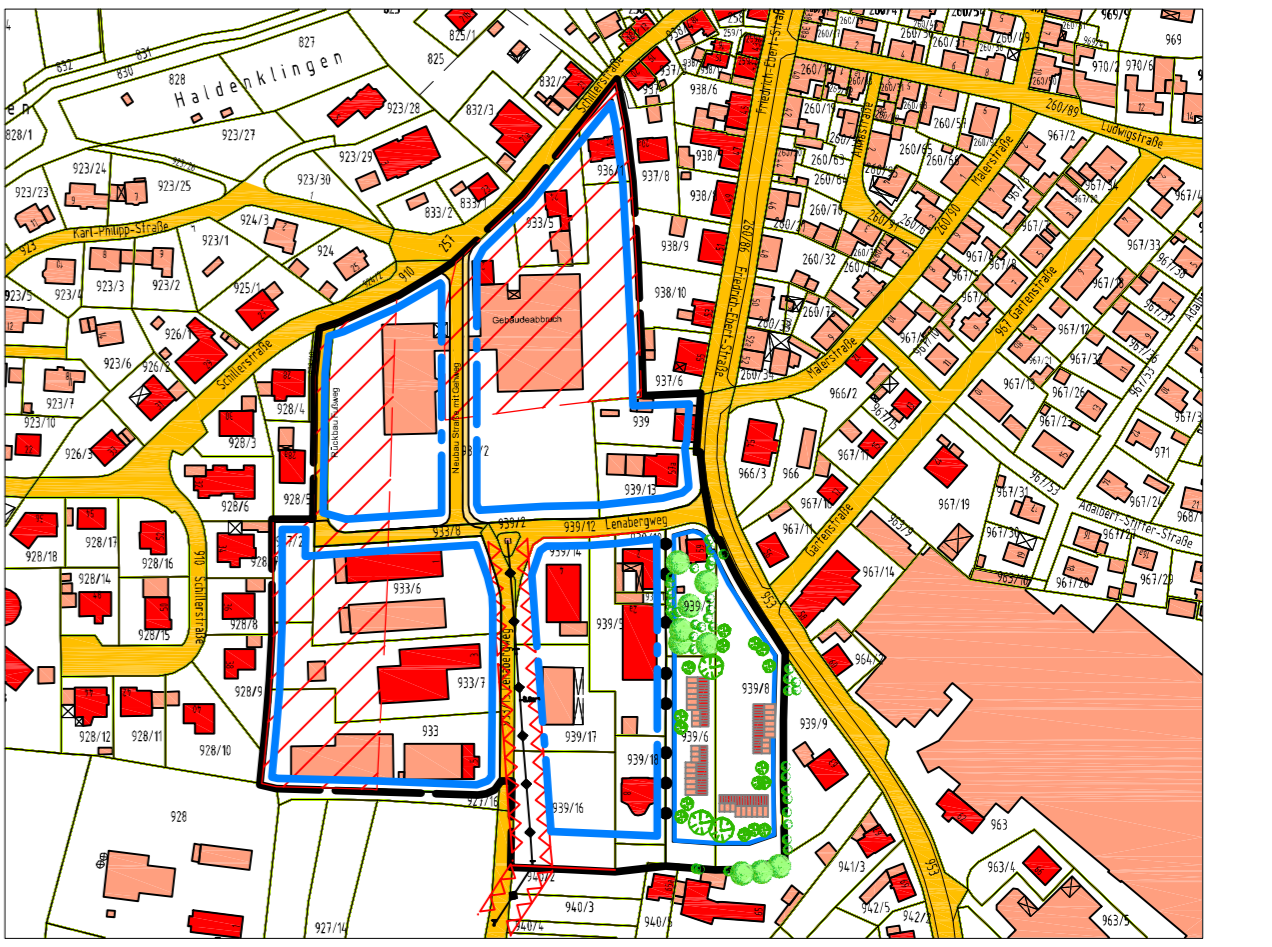
e) Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Baugebiet "Westlich der B 25" wurde am 15.09.2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Baugebiet "Westlich der B 25" ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB wirksam in Kraft getreten.

Markt Schopfloch, den 15.09.2016  
 Czech 1. Bürgermeister



## 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Baugebiet "Westlich der B 25" in Schopfloch

im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB



ohne Maßstab

Fassung vom 22.08.2016 (Satzungsbeschluss)

Vorhabensträger: Markt Schopfloch  
 Landkreis: Ansbach

Markt Schopfloch, den 15.09.2016

Unterschrift, Siegel

	Datum	Name
entw.	Apr./16	Schlund
gez.	Apr./16	Schlund
gepr.	Apr./16	Czech