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 BaukammernG, 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 mit integriertem Grünordnungsplan als

Satzung

Bebauungsplan Nr. 14 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gewerbegebiet "Am Pfarrhölzlein II" Markt Schopfloch

§ 1: Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 10.04.2017 mit den auf diesem vermerkten textlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht besteht aus der Planzeichnung, den daneben vermerkten textlichen Festsetzungen sowie der Begründung und dem Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 10.04.2017

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:
- Im Westen durch das Gewerbegebiet "Am Pfarrhölzlein" mit der Fl.Nr. 991 sowie die B 25 mit der Fl.Nr. 1068
- Im Norden durch die Fl.Nr.986 (Pflanzstreifen)
- Im Osten durch die landwirtschaftlich genutzte Fläche mit der Fl.Nr. 987
- Im Süden durch die Wirtschaftswege mit den Fl.Nrn. 242 und 244

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke mit den **Fl. Nrn. 987/1, 988, 989, 990, 991/1 und 991/2 der Gemarkung Schopfloch.**

§ 2: Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 15.05.2017 gemäß § 10 BauGB am 15.05.2017 rechtsverbindlich.

Markt Schopfloch, den 15.05.2017 ....
Oswald Czech, 1. Bürgermeister

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

GE Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung festgesetzt als "Gewerbegebiet" i.S.d. § 8 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung beträgt als Obergrenze (§ 17 BauNVO):

0,8 GRZ Grundflächenzahl = 0,8 (§ 19 BauNVO)
2.4 GFZ 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.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenzen nicht überschreiten. Bis zum Abbau der 20 kV-Freileitung ist der Baubeschränkungsbereich nur mit Zustimmung der Main-Donau-Netzgesellschaft als überbaubar.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Zum Wald ist ein Abstand von 25m aufgrund der Baumfallgefahr einzuhalten. In Bereichen, wo dies nicht möglich ist, sind privatrechtliche Regelungen wie etwa eine Risikoübernahme zu vereinbaren.

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. Dem Bauantrag sind zwei nach Nivellement erstellte Geländeschnitte beizufügen, aus denen das natürliche und das geplante Gelände ersichtlich sind.

Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der B 25 und der Kr AN 42 nicht geblendet wird. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der B 25 und der Kr AN 42 ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird hingewiesen.

M 4 aus saP: Keine Installation von Außenbeleuchtungsanlagen mit stark anlockenden Lichtquellen für die nachtaktive Fauna; Verwendung der umweltverträglichsten neusten Techniken von insektenfreundlichen Leuchtanlagen für die Außenbeleuchtung und Ausrichtung der Lichtstrahler entgegengesetzt zum Waldrand. (LED kalt und LED neutral-warm)

5. Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind Zäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von 2,5m zulässig. Sockel sind unzulässig. Der Bodenabstand der Zäune muss mindestens 10 cm betragen. Entlang der B 25 ist eine lückenlose Einfriedung ohne Türen und Tore herzustellen.

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten.

7. Wasserwirtschaft

Die Flächen des Gewerbegebietes werden im Trennsystem entwässert. § 55 WHG ist zu beachten. Anfallendes Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten. Unbelastetes Oberflächenwasser ist über den offenen Graben dem vorhandenen Regenrückhaltebecken zuzuleiten.
Oberflächen- und sonstige Abwasser dürfen nicht der Entwässerungsanlage der B 25 und der Kr AN 42 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 und soweit keine das Grundwasser gefährdende Stoffe anfallen, mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen oder wassergebundene Decken zu versehen, um eine Versickerung des Niederschlagwassers zu ermöglichen.

M 3 (aus saP): Der Eintrag von Sedimenten wie auch der ungeregelte Wasserzufluss während der Baumaßnahmen in Richtung Teichgebiet ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Oberirdische Hauptversorgungsleitung - Strom

Baubeschränkungsbereich, bis zum Abbau der 20 kV-Freileitung sind alle Baugesuche im Baubeschränkungsbereich der Main-Donau-Netzgesellschaft zur Stellungnahme vorzulegen.

9. Immissionsschutz

Vom Baugebiet dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 25 und der Kr AN 42 beeinträchtigen können.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen auf den Gewerbegebietsflächen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder künftig möglichen, hinzukommenden Gewerbebetrieben führt.

10. 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 werden die Ausgleichsflächen im vorliegenden Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt. Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen sowie die Auswahl geeigneter Flächen mit fachlich sinnvollen Maßnahmen wird in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Fl.Nrn. 987/1, 988, 989 und 990, Gemarkung Lehengütingen, TF
Eingrünung im Osten und Süden des Geltungsbereiches, Größe: 0,25 ha
Die begrünten Flächen sind mindestens zur Hälfte mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Diese müssen standortgerecht und heimisch entsprechend der Artenliste sein. Der Baumanteil im Pflanzgebotsstreifen muss mindestens 20% betragen.

Fl.Nr. 237, Gemarkung Lehengütingen, TF
Extensivierung, Aushagerung und Einsaat von bisher intensiv genutztem Ackerland. Zur Aushagerung der Fläche ist diese mindestens 2x jährlich zu mähen. Der erste Schnitt soll nicht vor dem 1. Juli, der zweite Schnitt ab 1. September erfolgen.Die Hochstaudenflur ist alle 3 bis 5 Jahre nach Bedarf zu mähen, um das Aufkommen von Gehölzen zu verhindern. Das Mähgut ist jeweils abzuräumen. Mulchen ist nicht zulässig, ebenso Pestizideinsatz. Auf Düngung ist zu verzichten. Im Mantel- und Übergangsbereich des Waldrandes sind die Bäume und Sträucher bei Bedarf kräftig auszulichten. Die Gesamtgröße der Ausgleichsfläche beträgt 1,32 ha. Es werden 5.488m² dem Bebauungsplan Nr. 14 zugeordnet.

CEF 1: Schaffung von Nisthabitaten im Umfeld von Nahrungslebensräumen. Pflanzung einer Schlehenhecke von 10 m Länge und mindestens 3m Breite (80% Schlehe unter Beimischung von Heckenrose, Weißdorn) in bisheriger Ackerflur mit vorgelagerten extensiv bewirtschafteten Grünlandstreifen. Am besten im Verbund mit vorhandenen Heckenstrukturen. Die Hecke ist an den westlichen Rand der Ausgleichsfläche auf der Fl.Nr. 237 anzulegen.

Öffentliche Grünfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen vom Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Je 5 Pkw- bzw. je 3 LKW-Stellplätze ist ein Laubbaumhochstamm im Bereich der Stellplätze zu pflanzen. Alternativ kann die notwendige Anzahl an Laubbaumhochstämmen an anderer Stelle innerhalb des Baugrundstückes gepflanzt werden.

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 Höhe, angrenzend an landwirtschaftlich genutzte Grundstücke: Grenzabstand mindestens 4,0m

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

Zu verwendende 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	

Zu verwendende Straucharten im privaten und öffentlichen Bereich:

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkische
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa spec.*	Strauchrosen
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeinder Schneeball

*zwingende Verwendung heimischer Arten: Rosa arvensis, Rosa glauca oder Rosa canina

Eine Abweichung von der Pflanzliste ist ausschließlich hin zu gleichwertigen heimischen, standortgerechten Laubgehölzen möglich.

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. Das Pflanzschema ist verbindlich anzuwenden unter Verwendung der Arten der vorgeschriebenen Pflanzliste.

M 1 aus saP: Die Baufeldräumung (Abschieben des Oberbodens und Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten) muss ebenfalls vor Beginn bzw. nach Beendigung der Brutsaison im Zeitraum 01.Oktober. – 28.Februar erfolgen.

M 2 aus saP: Vergrämung der Ansiedlung von Bodenbrütern wie z.B. Feldlerchen, Kiebitzen oder Flussregenpfeifer im geräumten bzw. abgeschobenen Baufeld durch Flatterbänder nach Baufeldräumung.

11. 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 3,0m Entfernung von Leitungstrassen der Wasser- und Gasversorgung gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Femmelde- und Versorgungsleitungen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu treffen.

Gehölze, die im Bewuchsbeschränkungsbereich der Leitungstrassen gepflanzt werden, dürfen eine maximale Höhe von 4,0m erreichen.

Im Planteil festgesetzt sind Bauverbots- und Baubeschränkungszonen entlang der B 25. Diese betragen, gemessen vom Fahrbahnrand der B25:
BVZ (Bauverbotszone): 20,0m
BBZ (Baubeschränkungszone): 40,0m

Baumaßnahmen innerhalb der Baubeschränkungszone bedürfen jeweils der Genehmigung des zuständigen Straßenbaulastträgers

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

14. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
bestehende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

339 Flurstücksnummer

Gemarkungs- /Gemeindegrenze

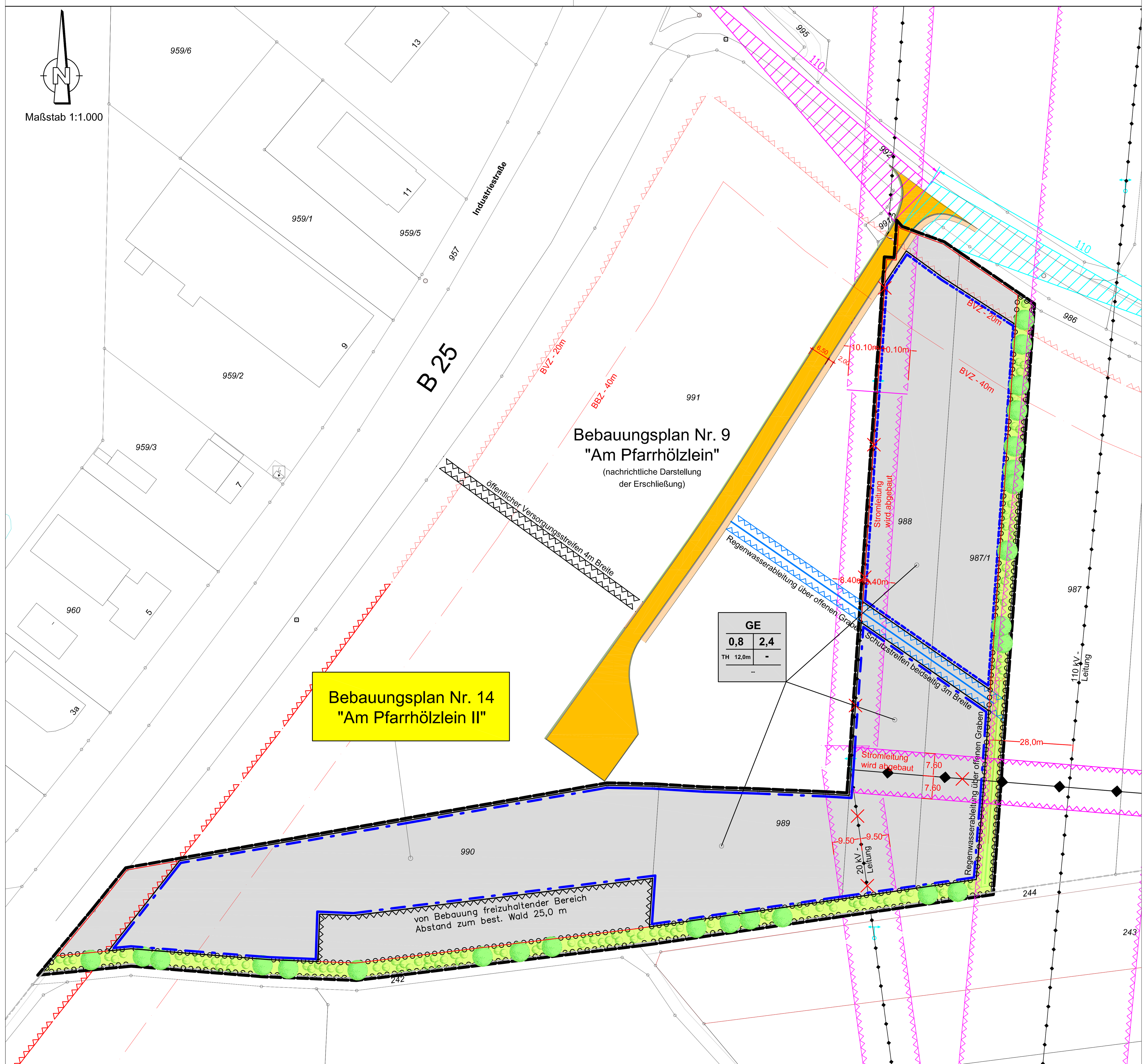
Nutzungsschablone:

GE	
0,8	2,4
TH 12,0m	-
--	

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Trauf-Höhe	--

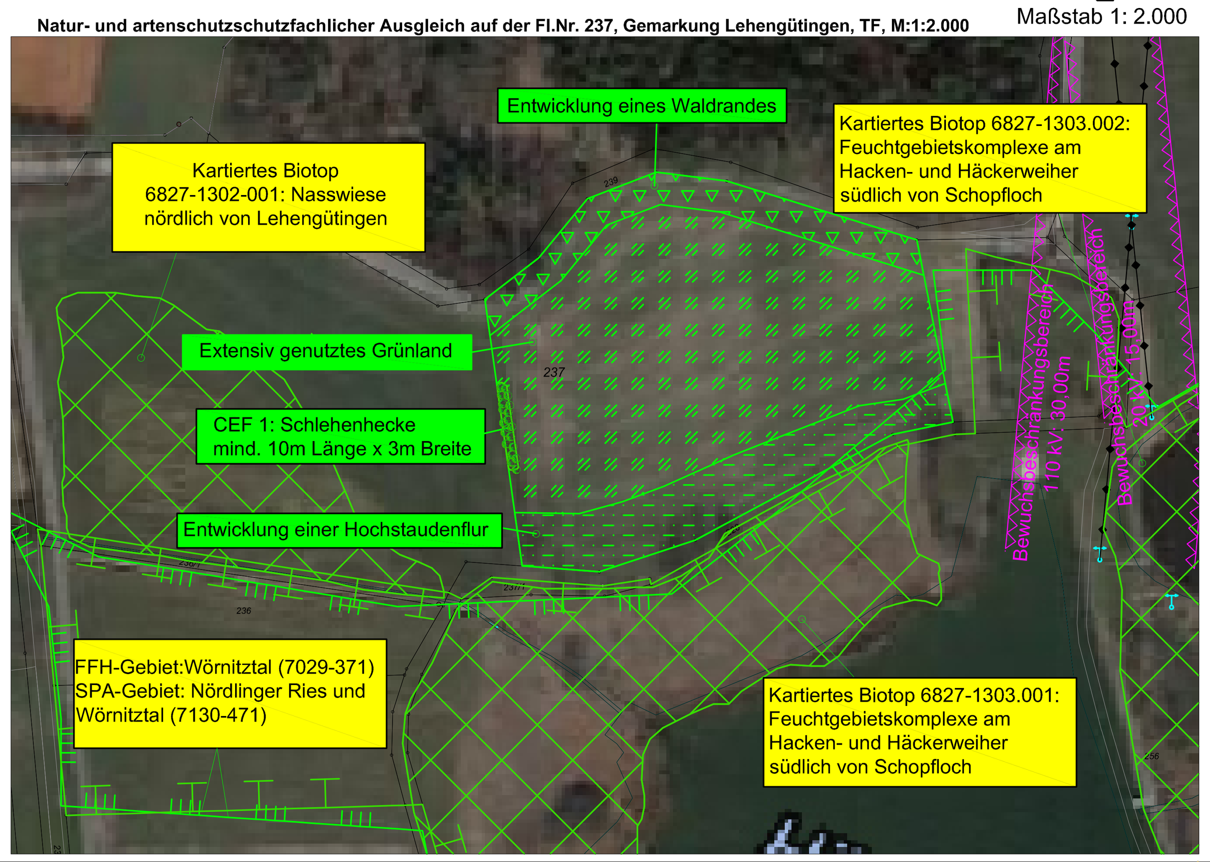
Markt Schopfloch, den 10.04.2017

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



Natur- und artenschutzschutzfachlicher Ausgleich auf der Fl.Nr. 237, Gemarkung Lehengütingen, TF, M:1:2.000

Maßstab 1: 2.000



Verfahrensvermerke

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.14 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gewerbegebiet "Am Pfarrhölzlein II" Markt Schopfloch

a) Der Gemeinderat desMarktes Schopfloch hat in seiner Sitzung am 14.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Gewerbegebiet "Am Pfarrhölzlein II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.04.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurde am 14.12.2015 beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 15.04.2016 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 und Umweltbericht in der Fassung vom 14.12.2015 wurde in der Zeit vom 25.04.2016 bis einschließlich 27.05.2016 in Form einer Auslegung durchgeführt.

c) Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 14.12.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 in der Zeit vom 25.04.2016 bis einschließlich 27.05.2016 frühzeitig beteiligt.

d) Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken am13.02.2017 gefasst. Die Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung erfolgte am 15.02.2017

e) Zu dem Entwurf in der Fassung vom 13.02.2017 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden in der Zeit vom 23.02.2017 bis einschließlich 24.03.2017 beteiligt.

f) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 13.02.2017 wurde mit der Begründung sowie bereits vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.3017 bis einschließlich 24.03.2017 öffentlich ausgelegt.

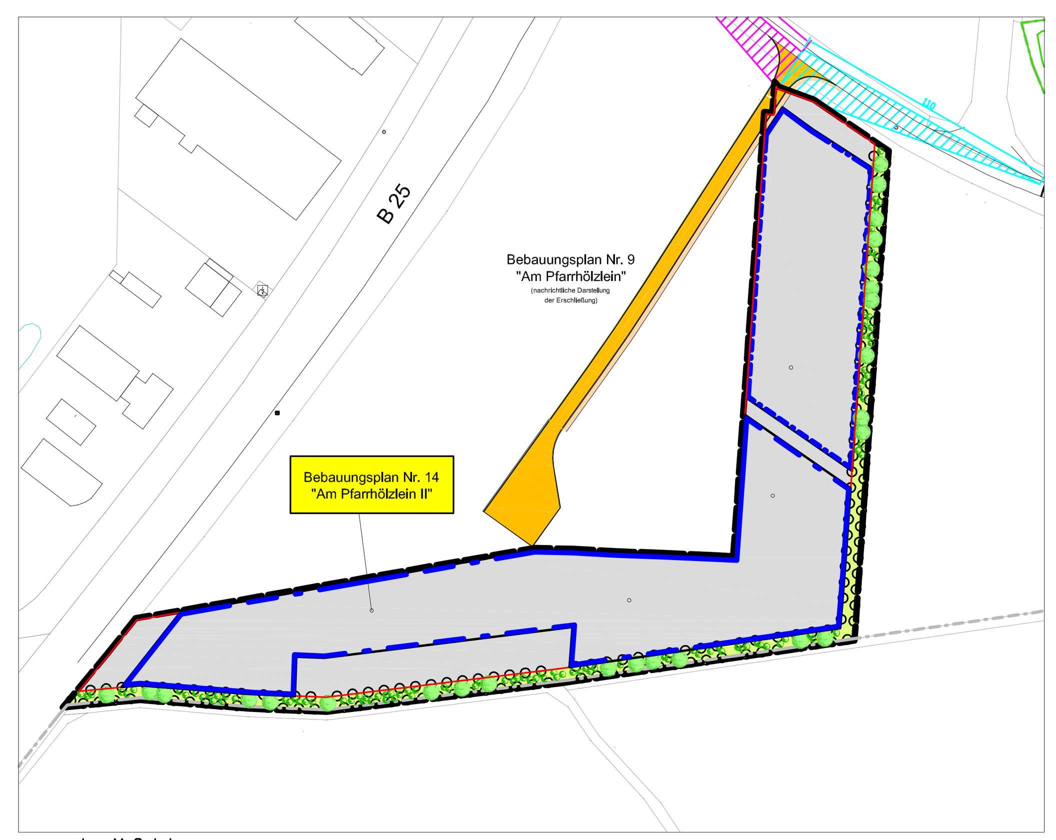
g) Der Markt Schopfloch hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltberichtfür das Gewerbegebiet "Am Pfarrhölzlein II"in der Fassung vom 10.04.2017 gemäß § 10 Abs. 1BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Schopfloch, den 10.04.2017 ....
Oswald Czech, 1. Bürgermeister

j) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanes Nr. 14mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Gewerbegebiet "Am Pfarrhölzlein II" wurde am 15.05.2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplanes Nr. 14 mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Gewerbegebiet "Am Pfarrhölzlein II" ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB wirksam in Kraft getreten.

Markt Schopfloch, den 15.05.2017 ....
Oswald Czech, 1. Bürgermeister

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Gewerbegebiet "Am Pfarrhölzlein II" Markt Schopfloch



ohne Maßstab

Fassung vom 10.04.2017 (Satzungsbeschluss)

	Datum	Name
entw.	Mrz. 16	Schlund
gez.	Mrz. 16	Schlund
gepr.	Mrz. 16	Czech

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

Schopfloch, den 15.05.2017

....
Oswald Czech, 1. Bürgermeister