

Die Gemeinde Unterschwaningen 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 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 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.
- der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist.

folgenden Bebauungsplan

3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Im Feldlein“

als Satzung

Geltungsbereich

Die Bebauungsplanänderung besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen, der Begründung (jeweils in der Fassung vom 08.05.2024).

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung beträgt ca. 1,98 ha. Von der Änderung sind die Flurstücke 1882, 1880 (teilw.), 1883/1 (teilw.), 1883 (teilw.), 1884 (teilw.) der Gemarkung Unterschwaningen betroffen.

In Ergänzung der im Planteil des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird das Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der BauNVO festgesetzt. Der Summenbeurteilungspegel sämtlicher anzusiedelnder Betriebe darf an der Grenze des Dorfgebietes den Planungsrichtpegel von tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A) nicht überschreiten.

2. Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die Höchstwerte des § 17 der BauNVO soweit sich nicht aus anderen Festsetzungen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

3. Baugestaltung und Abstandsflächen

Im gesamten Baugebiet sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten, es sei denn, der Bebauungsplan lässt Unterschreitungen ausdrücklich zu. Innerhalb eines Umkreises von 80 m ab der Kläranlage sind aus Gründen des Immissionsschutzes keine Aufenthaltsräume gestattet. Die Gebäudehöhe, gemessen von OK-Gelände bis zur Traufe bzw. Attika (bei Flachdächern), darf 12,0 m nicht überschreiten. Für Silos, Hochregale oder ähnliche Gebäude werden Ausnahmen zugelassen, d.h. die Gebäudehöhe wird dann von der technischen und wirtschaftlichen Notwendigkeit bestimmt. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen sind unzulässig. Die Form der Dachneigung wird nicht festgesetzt.

Garagen und sonstige Zwischenbauten sind den Hauptbaukörpern in der Dachneigung anzugleichen.

Für die Gestaltung der Außenwände sind grellfarbige Putze und Verkleidung unzulässig, gedeckte Farbgebungen sind vorzusehen.

4. Gelände

Ein Geländeabtrag und eine Aufschüttung über 1,50 m ab vorhandenem Gelände ist genehmigen zu lassen; Stützmauern sind nicht zugelassen.

5. Einfriedigungen

Die Abgrenzung privater Flächen zu öffentlichen Straßen kann entfallen (ohne Einzäunung), oder sie kann durch eine Hecke erfolgen. Zugelassen ist weiter ein Drahtzaun oder ein Holzzaun mit Rabatten, ca. 10 cm hoch. Die Höhe des Zaunes darf 2,00 m nicht überschreiten.

Höhe der Einfriedung zum Nachbargrundstück nicht höher als zur Straße hin.

Der Abstand fester Einbauten (auch Einfriedigungen) vom Fahrbahnrand muss mindestens 50 cm betragen.

6. Bepflanzung

Die Ränder der einzelnen Betriebsflächen sind von den jeweiligen Eigentümern mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (auch dann, wenn eine Einfriedung gemacht wird.) Die Grundstücke, die im westlichen und nördlichen Bereich an die freie Flur grenzen, sind im Bereich des 4,00 m breiten Pflanzstreifens mit Laubhecken zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Der Anteil baumartiger Gehölze muss mind. 20 % betragen. Pflanzabstand 1 x 1 m, Pflanzqualität mind. Sträucher 2 x V, Höhe 80 - 100 cm. Mit dem Bauantrag ist ein Grünordnungsplan, aus dem auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu entnehmen ist, einzureichen. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stell-, Lager- und Arbeitsplätze sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind mind. 10 % der Flächen mit Baumbepflanzungen und 20 % mit Strauchbepflanzungen zu versehen.

Bei der Durchführung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume in min. 2,5 m Entfernung von den Anlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden.

Die nach dem Nachbarschaftsrecht erforderlichen Grenzabstände nach Art 47 und 48 des Bayer. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch sind einzuhalten.

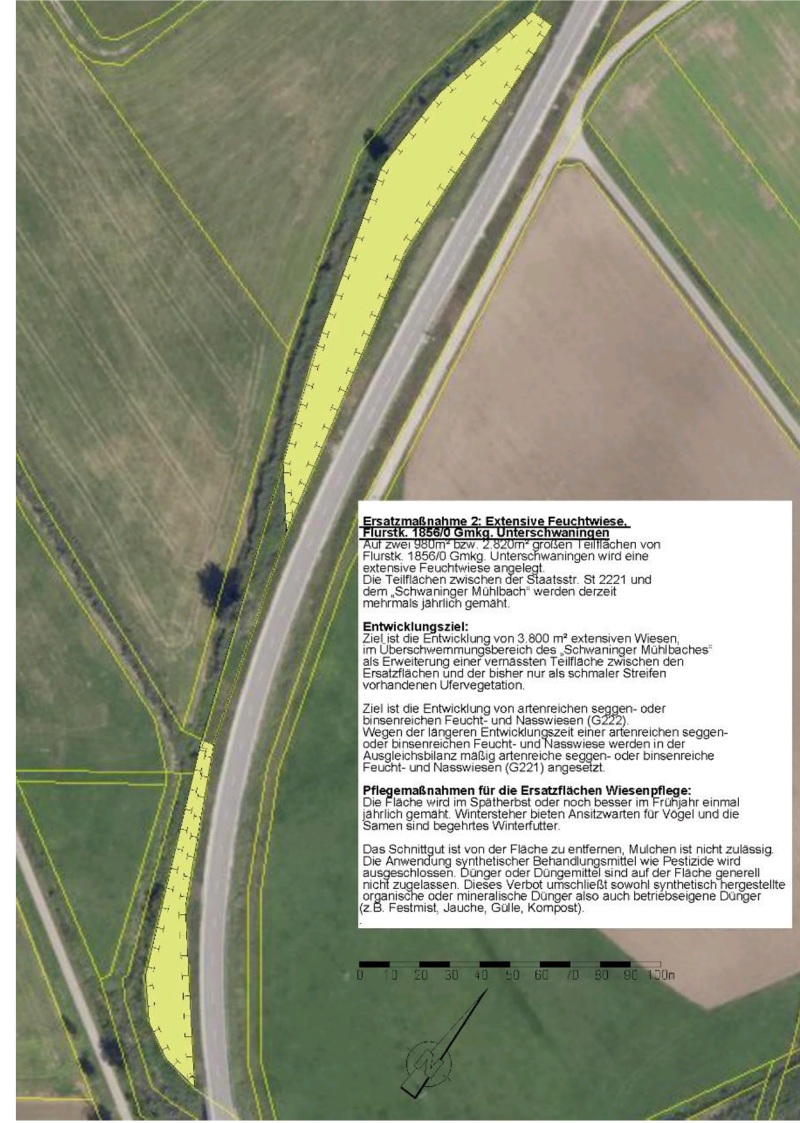
Gehölze bis 2m Höhe: Grenzabstand mindestens 50cm

Gehölze über 2m Höhe: mindestens 2,0m

Gehölze über 2m Höhe, angrenzend an landwirtschaftlich genutzte Grundstücke: Grenzabstand mind. 4m.

7. Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahme: Extensives Feuchtwiese, Flurstück 1856/0 Gemarkung Unterschwaningen



Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs:

Mesophile Hecke

Zur Eingrünung des Gewerbegebietes nach Norden und Westen wird auf einem 8 m breiten Grünstreifen der bisher als Acker genutzt wurde auf 240 m eine dreireihige Hecke (5,0 m breit) aus 480 Stk. heimischen Gehölzen entspr. Pflanzenlisten gepflanzt. Pflanz-, Reihenabstand 1,5 m.

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen.

Auswahlliste: Heckenpflanzen

(Mindestgröße: Sträucher, 2xV, h 80 - 125 cm)

| | | | |
|---|------|--|------|
| Corylus avellana (Hasel) | 5 % | Ribes alpina (Alpenjohannisbeere) | 20 % |
| Rosa canina (Hundsrose) | 15 % | Rhamnus cathartica (Kreuzdorn) | 15 % |
| Rosa arvensis (Feld-Rose) | 15 % | Sambucus nigra (Schw. Holunder) | 10 % |
| Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) | 5 % | Viburnum lantana (wolliger Schneeball) | 8 % |
| Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) | 7 % | | |

Extensives Grünland

Entlang der Wallhecke zur Eingrünung des Industriegebietes nach Norden und Westen wird auf einem ca. 3 m breiten Grünstreifen der bisher als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde eine 200 m lange Umlaufmulde zum Abfangen des hangseits anfallenden Regenwassers angelegt.

Die Grünfläche von 600 m² wird als extensive Grünfläche mit einer autochthonen Saatgutmischung (Blumenanteil 100%) entsprechend Referenzmischung „Schmetterlings- und Wildbiensensaum“ von www.Rieger-Hofmann.de angesät.

Pflegemaßnahmen für die Grünlandflächen:

Nach erfolgreicher Bestandsentwicklung genügt eine einmalige Mahd im Spätherbst oder noch besser im Frühjahr. Wintersteher bieten Ansetzorten für Vögel und die Samen sind begehrtes Winterfutter. An mageren und trockenen Standorten reicht auch eine Mahd in zwei- bis dreijährigem Abstand.

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 umfasst sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost).

Baumreihe

Zur Eingrünung des Industriegebietes nach Süden wird auf der bisher als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche eine Baumreihe aus fünf heimischen Laubbaumhochstämmen 1. Ordnung gepflanzt.

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen.

Auswahlliste: Hochstämmen

(Mindestgröße: Laubbäume Hochstamm 3xV, m.B, SIU 16 - 18 cm)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Juglans regia (Nußbaum)

Quercus robur (Stieleiche)

Tilia cordata (Winterlinde)

8. Artenschutzrechtliche Festsetzungen - Vermeidungsmaßnahmen

- Entfernen der Vegetationsdecke außerhalb der Vogelbrutzeit
- Vermeidung von Situationen und Strukturen mit Fallenwirkung
- Beleuchtung mittels LED-Lampen. Ausrichtung der Lichtkegel ausschließlich auf befestigte Flächen und auf Gebäude
- Minimierung der Vogelschlaggefahr an Glas- und spiegelflächen Fassadenflächen
- Verringerung der Barrierewirkung

9. Schutzzone

Staatsstraße

Im Planteil festgesetzt sind die Bauverbotszone entlang der Staatsstraße St 2221. Diese beträgt, gemessen vom Fahrbahnrand 20,0 m. Die Bauverbotszone von 20 m entlang der Staatsstraße ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zudem ist mit der geplanten Eingrünung (Hecke) ein Abstand von mind. 12 m gemessen vom Rand der Fahrbahn der Staatsstraße einzuhalten.

Es ist ein Mindestabstand von 12m mit dem Regenrückhaltebecken zum befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße einzuhalten.

Bei Einfriedigungen ist ebenfalls ein Mindestabstand von 12m zum befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße einzuhalten.

Zur Staatsstraße St 2221 darf weder eine Zufahrt noch ein Zugang angelegt werden.

Die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen richtet sich außerhalb geschlossener Ortschaften nach §33 der StVO. Diese wird im Bereich des geplanten BBP durch die Straßenverkehrsbehörde im Landratsamt Ansbach vertreten. Bei jeglicher Anbringung von Werbeanlagen ist die Straßenverkehrsbehörde zu beteiligen.

Kläranlage

Im Planteil ist die Umgrenzung zur Nutzungsbeschränkung im Abstand von 150 m zur Kläranlage festgesetzt.

Wohnungen bzw. Wohngebäude und Aufenthaltsräume im Gewerbegebiet sind in diesem Bereich unzulässig.

10. Abwasserbeseitigung

Für das Baugebiet ist eine Abwasseranlage als Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzabwasser ist von dem Niederschlagswasser getrennt an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Im Baugebiet sind möglicherweise landwirtschaftliche Dränungen verlegt.

Werden im Zuge von Bau- und Erschließungsarbeiten Dränungen angeschnitten, so sind die angeschnittenen Leitungen ordnungsgemäß zu verkürzen. Eine dauernde Grundwasserableitung durch Hausdrainagen ist nicht zulässig. Evtl. Keller sind druckwasserdicht auszuführen.

11. Sichtdreiecke

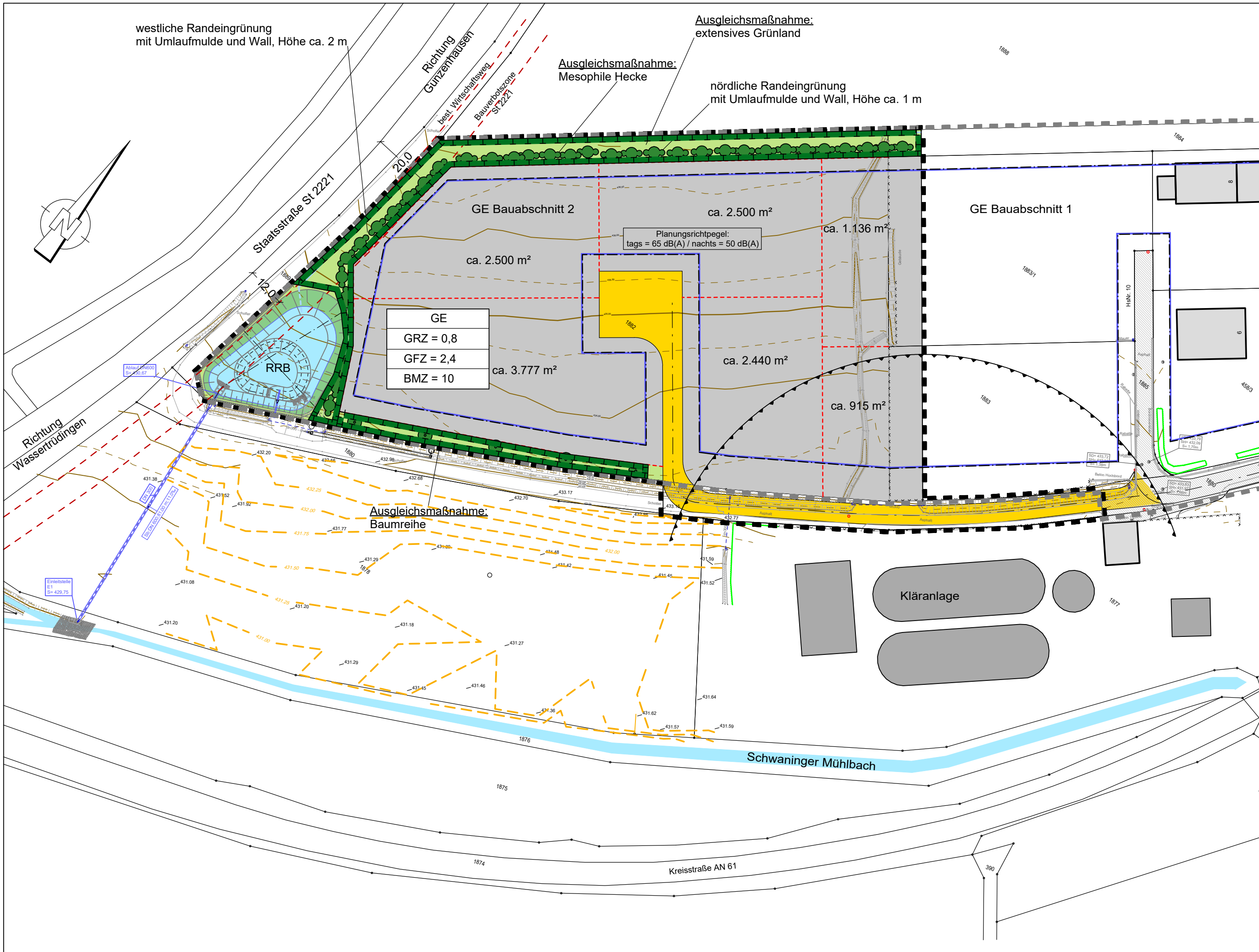
Innerhalb dieser Flächen dürfen auf den Grundstücken keinerlei Hochbauten errichtet werden, auch dürfen Anpflanzungen aller Art, sowie Zäune, Stapel, Aufschüttungen und sonstige Gegenstände nicht angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1,00 m über Fahrbahn reichen.

12. Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

13. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.



Zeichenerklärung

1. Art der Baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Maß der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone

| Art der baul. Nutzung |
|-----------------------|
| Grundflächenzahl |
| Geschoßflächenzahl |
| Baummassenzahl |

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

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Ausgleichsmaßnahmen

anzupflanzende Bäume

anzupflanzende Sträucher/Hecke

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung (§9 Abs. 7 BauGB)

Anbauverbotszone 20m von Staatsstraße St 2220

Nutzungsbeschränkung, keine Aufenthaltsräume

7. Hinweise / nachrichtliche Übernahme

Mögliche Grundstücksgrenzen

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Bestehende Wohn- /Nebengebäude

bestehende Böschung

Gemeinde Unterschwaningen

Landkreis Ansbach

| Index | Art der Änderung | Datum | Bearbeiter | Prüfer |
|-------|------------------|------------|------------|--------|
| 00 | Vorentwurf | 13.09.2023 | B. Grabner | Heller |
| 01 | Entwurf | 08.05.2024 | B. Grabner | Heller |
| 02 | | | | |
| 03 | | | | |
| 04 | | | | |

verwendete Bezugssysteme: Hauptflagesystem: Haupthöhenystem:

2023175/Bebauungsplan_a_PLT

Ingenieurbüro Heller GmbH

Schemberg 30 | 91567 Herrieden | Tel.: 09825-9296-0 | Fax: -50
Internet: www.ib-heller.de | E-Mail: info@ib-heller.de

Bauwerkplanung
Straßenbau
Abwasserentsorgung
Wasser Versorgung
Vermessung/Geoinformation

| | |
|---|--|
| Vorhabensbezeichnung: | Plannummer: 2023175/Bebauungsplan_a_PLT |
| | Leistungsphase: Entwurf |
| Vorhabensträger: Gemeinde Unterschwaningen | Maßstab: 1:1000 |
| | Index / Datum: 01 / 08.05.2024 |

| | |
|---|--|
| Vorhabensträger: Gemeinde Unterschwaningen | Entwurfverfasser: Ingenieurbüro Heller GmbH |
| (Datum) | (Unterschrift) |

carad