



3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 3.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude entsprechend einer offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO zulässig. Eine Längsbeschränkung der Gebäude nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO besteht nicht.
- 3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im GE, Gl₁ und im Gl₂ außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Im Gl₁ ist § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FSiG) zu beachten.
- 3.3 Freistehende Werbeflächen und -pylone sind nur außerhalb der festgesetzten privaten und öffentlichen Grundflächen zulässig.
4. Abstandsflächen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)
Die Abstandsflächen nach den Bestimmungen des Landesrechts (BayBO) sind zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten.
5. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO)
- 5.1 Einfriedungen sind nur im GE, Gl₁, Gl₂ und Gl₃ zulässig. Einfriedungen sind mit Sockel zulässig. Die maximale Sockelhöhe beträgt 30 cm über Gelände. Die maximale Höhe der Einfriedung beträgt 2,0 Meter über Gelände. Bezugshöhe ist das jeweils tiefer gelegene angrenzende Gelände. Im Gl₁ sind Zugänge und Zufahrten an den westlichen Grundstücksrändern zur öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Radweg und für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge nicht zulässig.
- 5.2 Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, wachsendem oder laufendem Licht sind unzulässig.
6. Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- 6.1 Es sind dezentrale Regenrückhaltebecken (RRB) für die Niederschlagswasser innerhalb der Gewerbeflächen zu errichten. Der Aufbau der Flächen ist nach ATV Merkblatt 153 zu bewerten. Die Bemessung von Regenrückhaltebecken erfolgt nach ATV - A 117. Die Betreiber der RRB müssen eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragen.

7. Grünordnung
- 7.1 Pflanzliste Randbepflanzung
- A) Baumarten:
- | | |
|------------------------|------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Carbinus betulus | Haribuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche (Vogelbeere) |
| Sorbus aria, magnifica | Mehlbere |
- B) Straucharten:
- | | |
|---------------------|---|
| Cornus sanguinea | Hartfrießel |
| Corylus avellana | Haseleus |
| Euonymus europaeus | Pflanzhülchen |
| Ligustrum vulgare | Lingulster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Prunus mahaleb | Steinweissel |
| Rosa canina | Hundrose |
| Rosa villosa | Apfelfrose |
| Rosa avensis | Feldrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Schneeball |
| Crataegus monogyna | Weissdorn einrigelig |
| Crataegus laevigata | Weissdorn zweirigelig |
| Salix purpurea | Purpurweide |
| Salix viminalis | Korbweide |
| | Obstbäume 2ter Ordnung z.B. Apfel, Birne, Zwetschke |

- 7.2 Pflanzliste bestehende Gehölze
- A) Baumarten:
- | | |
|------------------|--------------|
| Betula pendula | Sandbirke |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Carbinus betulus | Haribuche |
| Ulmus glabra | Bergulme |
- B) Straucharten:
- | | |
|--------------------|---------------|
| Cornus mas | Hartfrießel |
| Euonymus europaeus | Lingulster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus mahaleb | Steinweissel |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Viburnum opulus | Schneeball |
| Salix aurita | Strohweide |
| Salix purpurea | Purpurweide |
| Salix viminalis | Korbweide |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |

- 7.3 Pflanzliste Bepflanzung Regenrückhaltebecken und Hochwasserretentionsraum
- A) Baumarten:
- | | |
|--------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Ulmus glabra | Bergulme |
- B) Straucharten:
- | | |
|--------------------|----------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Euonymus europaeus | Pflanzhülchen |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Viburnum opulus | Schneeball |
| Salix aurita | Strohweide |
| Salix purpurea | Purpurweide |
| Salix viminalis | Korbweide |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
- 7.4 Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume, Sträucher
- Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume - 16 bis 18 cm Stammumfang - in 3er Gruppen
Mindestqualität der zu pflanzenden Stammbüsche - 175 bis 200 cm Höhe - in 3er Gruppen
Mindestqualität der zu pflanzenden Sträucher - 2 x verpflanzt - 80 bis 100 cm hoch - in 5er Gruppen

- IV. Textliche Hinweise
1. Grundwasser
Die Notwendigkeit zur Umsetzung von Maßnahmen gegen das Eindringen von Grund- und Schichtwasser, sowie gegen Rückbau aus dem öffentlichen Kanalnetz ist vom Bauwerber zu prüfen. Bei Erfordernis sind geeignete bauliche Maßnahmen vom Bauwerber zu veranlassen und zu verwirklichen.
2. Baumstandorte
zwischen geplanten und vorhandenen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist ein Abstand von mindestens 2,5 m einzuhalten.
3. Kabeltrasse
Für 20 kV-Kabeltrasse der N-Ergie ist Abstand von mindestens 1 m für Bauwerke einzuhalten. Auskunft zur genauen Lage der 20-kV-Kabeltrasse erteilt die N-Ergie Netz GmbH, Hainstraße 34, 90461 Nürnberg (Tel: 0911/802-17005)

4. Freiflächenanforderungen
Im Rahmen des baurichtlichen Verfahrens (Bauantrag) ist den erforderlichen Unterlagen ein Freiflächenanforderungenplan gemäß Planverordnungsverordnung beizufügen. Darin enthalten sein müssen Aussagen zur beabsichtigten Erschließung, zur Stellplatzanordnung, zur Lage und zum Umfang der beplanten Grundstücksflächen, Befestigungsart der Flächen für Zugänge, Zufahrten und Steilplätzen, zu Art und Pflanzengrößen der vorgesehenen Vegetation, evtl. beabsichtigte Aufschüttungen und Abgrabungen.
5. Bodenmerkmal
Alle Beobachtungen und Funde (z.B. Bodenverfaltungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich der unteren Denkmalgeschütztebehörde (Landratsamt Neustadt an der Aisch - Bad Windsheim) oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.
6. Geruchemissionen
Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Immissionen sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausführungsvorschriften im Sinne einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung von Nutzern der Gewerbe- und Industriegebietflächen zu dulden.
7. Werbeanlagen
Innerhalb der Anbauverbotszone (20 m entlang der Bundesstraße B470) ist Werbung gem. § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FSiG) staßenrechtlich unzulässig. Innerhalb der Anbauverbotszone (20m bis 40 m von Fahrbahnrand der B470) ist Werbung nur unter folgenden einschränkenden Bedingungen möglich: -Werbung darf nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein. -Isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (auch Fahrzeug, Anhänger, Heuballen etc.) sind unzulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Für die Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gelten -entsprechend der Eintragungen im Planblatt- die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO.
- 2.2 Eine Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 2 BauNVO ist grundsätzlich möglich.
- 2.3 Höhe der baulichen Anlagen
Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen werden gem. § 18 Abs. 1 BauNVO durch die in Planblatt eingetragenen Traufhöhen (TH) festgesetzt. Als Höhenbezug gilt die mittlere Höhe des natürlichen Geländes der durch das jeweilige Bauwerk überbauten Grundfläche.
Werbe pylone sind mit einer maximalen Höhe von 12,0 m über der Höhe des natürlichen Geländes am Pylonenstandort zulässig.

Auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.06.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.02.2012 (GVBl. S. 30) erlässt die Gemeinde Markt Dachsbad die Bebauungsplanänderung mit der Bezeichnung "Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 - Traishöchstädter Weg"

als
SATZUNG

I. Festsetzungen durch Planzeichen

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung - Geschosflächenzahl
Gl _{1,2,3}	Industriegebiet
GE	Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl	Bauweise
0,8	Maximal zulässige Geschosflächenzahl
TH max. 10,0 m	Maximal zulässige Traufhöhe in Meter (hier 10,0 Meter)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 und 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl	Bauweise
a	abweichende Bauweise

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl	Bauweise
a	Baugrenze der überbaubaren Grundstücksflächen

5. Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl	Bauweise
a	Öffentliche Verkehrsfläche
b	Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung hier: landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge, sowie Rad- und Fußweg

6. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl	Bauweise
a	Fläche mit Zweckbestimmung für ein Regenrückhaltebecken für die öffentlichen Verkehrsflächen, naturnah angelegt - Bepflanzung siehe textliche Festsetzungen Nr. 7.3
b	Fläche mit Zweckbestimmung für Elektrizität

7. Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl	Bauweise
a	Öffentliche Grünfläche
b	Private Grünfläche
c	Öffentliche Grünfläche

10. Sonstige Planzeichen

Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl	Bauweise
a	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
b	Umgrenzung der Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 FSiG)

- II. Hinweise durch Planzeichen**
1. Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO
- 1.1 Im mit GE bezeichneten Gewerbegebiet sind nur nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig.
- 1.2 Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind im GE auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.3 Vergnügungsgstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind im GE auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.4 In den mit Gl bezeichneten Industriegebieten sind Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässig.
- 1.5 Wohnungen gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind im GE auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.6 Vergnügungsgstätten im Sinne des § 9 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind im GE auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.7 Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Für die Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gelten -entsprechend der Eintragungen im Planblatt- die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO.
- 2.2 Eine Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 2 BauNVO ist grundsätzlich möglich.
- 2.3 Höhe der baulichen Anlagen
Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen werden gem. § 18 Abs. 1 BauNVO durch die in Planblatt eingetragenen Traufhöhen (TH) festgesetzt. Als Höhenbezug gilt die mittlere Höhe des natürlichen Geländes der durch das jeweilige Bauwerk überbauten Grundfläche.
Werbe pylone sind mit einer maximalen Höhe von 12,0 m über der Höhe des natürlichen Geländes am Pylonenstandort zulässig.

- III. Textliche Festsetzungen**
1. Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO
- 1.1 Im mit GE bezeichneten Gewerbegebiet sind nur nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig.
- 1.2 Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind im GE auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.3 Vergnügungsgstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind im GE auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.4 In den mit Gl bezeichneten Industriegebieten sind Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässig.
- 1.5 Wohnungen gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind im GE auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.6 Vergnügungsgstätten im Sinne des § 9 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind im GE auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.7 Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Für die Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gelten -entsprechend der Eintragungen im Planblatt- die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO.
- 2.2 Eine Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 2 BauNVO ist grundsätzlich möglich.
- 2.3 Höhe der baulichen Anlagen
Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen werden gem. § 18 Abs. 1 BauNVO durch die in Planblatt eingetragenen Traufhöhen (TH) festgesetzt. Als Höhenbezug gilt die mittlere Höhe des natürlichen Geländes der durch das jeweilige Bauwerk überbauten Grundfläche.
Werbe pylone sind mit einer maximalen Höhe von 12,0 m über der Höhe des natürlichen Geländes am Pylonenstandort zulässig.

Markt Dachsbad

Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Traishöchstädter Weg"

Planstand: 19.10.2012

M 1:1000

Planerstellung: **Thomas Kühnl**
Dipl.-Ing. (FH) - Architekt
Weingasse 16
91462 Dachsbad