

Zeichenerklärung:

1. Art der baulichen Nutzung

SO = Sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel gem. § 11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. Geschossflächenzahl als Höchstmaß
z.B. Grundflächenzahl als Höchstmaß
 Füllschema der Nutzungsschablone:

Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Traufhöhe	

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise gem. §22 Abs. 2 BauNVO
 — Baugrenze
 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4. Verkehrsflächen

— Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
 — Straßenbegrenzungslinien

5. Flächen für Versorgungsanlagen

⊕ Elektrizität
 ☉ Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, Lage im Plan ist nicht bindend.

6. Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen

— oberirdisch
 — unterirdisch

7. Grünflächen

— öffentliche Grünfläche

8. Sonstige Planzeichen

— Grenze räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung
 □ GSt Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Für die Hinweise

— bestehende Gebäude
 — bestehende Grundstücksgrenzen
 355/1 Flurstücknummern
 — Sichtdreieck (10m/200m)

Textlicher Hinweis zum Bebauungsplan

1. Im Planungsgebiet dürfen keine Betriebe angesiedelt werden, von denen eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße B 470 ausgehen könnte. - Beleuchtungsanlagen (z.B. Hofraumbeleuchtung) und Werbeanlagen nur so installiert werden, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B 470 ausgeschlossen ist. - gegenüber dem Straßenbausträger können keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.
2. Entlang der Bundesstraße gilt ein Bauverbot von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der B 470. Innerhalb dieser Zone dürfen keine Hochbauten und Werbeanlagen errichtet werden. Bauverbotszone §9 FStrG
3. Einer direkten Erschließung (Zugang oder Zufahrt) über die Bundesstraße B 470 wird nicht zugestimmt.
4. Ist die Ableitung von Niederschlagswasser (überlauf Regenrückhaltebecken) in die Aisch geplant, ist eine Quersung der Bundesstraße, mittels einer Rohrleitung, erforderlich. Oberflächenwasser aus dem Baugebiet darf nicht den Entwässerungsanlagen der Bundesstraße zugeleitet werden.
5. Mit geplanten Eingrünungen (z.B. Hecken, Bäume o.ä.) ist zur Grunderwerbsgrenze der Bundesstraße der Abstand nach BGB einzuhalten.
6. Es sind die zwischenzeitlich eingeführten Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2003) einzuhalten. Werden Pflanzungen oder Bäume an bereits bestehenden, in der Verwaltung des Staat. Baumates Ansbach befindlichen Straßen außerhalb des Straßengrundstückes geplant, darf dies nur im Einvernehmen mit dem Staatl. Baumt erfolgen. Die Abstandsregeln nach BGB sind einzuhalten, dies gilt auch entlang vom Feldweg. Für Bäume ist vom Rand der Fahrbahn grundsätzlich ein Mindestabstand von ≥ 8,00 m (RPS, Seite 11 Bild 3) einzuhalten.
7. An der Einmündung der Erschließungsstraße „Am Schulzentrum“ ist in 10 m Abstand vom Fahrbahnrand der Staatsstraße ein Sichtdreieck auf 200 m Länge (gemessen in der Fahrspurachse der Bundesstraße) von sich behindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten.
8. Fahrrad- und Containerabstellplätze (z.B. Abfallcontainer) sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen.
9. Im Bereich der 20 kV-Freileitung liegt eine Pflanz- und Baubeschränkung vor. - Innerhalb der Bewuchsbeschränkung dürfen keine Gehölze mit einer max. Wuchshöhe von 4,00m gepflanzt werden.
10. In Schutzzonen der Leitungen der N-Ergie Netz GmbH dürfen Geländeveränderungen, insbesondere Auffüllungen, nur mit deren Zustimmung erfolgen.
11. An der nordöstlichen Grenze außerhalb des Bebauungsplanes verlaufen mehrere 20-kV-Kabel. Ein Abstand von 1,00m zur Kabeltrasse ist von der Bebauung freizuhalten.
12. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50m einzuhalten.
13. Die Entwässerung des Geltungsbereiches hat im Trennsystem unter Berücksichtigung des gültigen technischen Regelwerkes zu erfolgen.
14. Es darf im Brandfall kein durch Löschmittel verunreinigtes Wasser in die Aisch gelangen.
15. Das Schmutzwasser soll über den gemeindlichen Mischwasserkanal zur Kläranlage Gerhardshofen abgeleitet werden.
16. Das Niederschlagswasser der Straßen- und Stellflächen sowie das Dachflächenwasser ist nach den Vorgaben des § 55 (2) WHG getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln und in die Aisch einzuleiten, eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis ist im Genehmigungsverfahren eigenständig durchzuführen.
17. In einer Entfernung von ca. 40m verläuft die Aisch, Gewässer 1. Ordnung. Mit hohem Grundwasserstand muss daher zumindest bei extremen Hochwassern gerechnet werden, eine teilweise Überflutung des Baugrundstückes kann nicht ausgeschlossen werden. Der Betreiber ist für den ggf. erforderlichen Schutz selbst verantwortlich.

Textliche Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5

1. Art der Nutzung

- 1.1 Das mit "SO" bezeichnete Baugebiet wird als sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel im Sinn des § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- 1.2 Zulässig sind:
 - ein Lebensmittelvollsortimentmarkt
 - ein Getränkemarkt
 - eine Bäckereiverkaufsstelle mit Café
 - eine Lotto/Totto-Annahmestelle mit Schreibwarengeschäft und Postagentur
 - eine Reinigungsannahmestelle
- 1.3 Die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimentmarktes darf max. 1199 m² betragen. Im Übrigen ist kein weiterer großflächiger Einzelhandelsbetrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig.
- 1.4 Die nicht großflächigen Betriebe müssen unabhängig vom Lebensmittelvollsortimentmarkt betrieben werden können.

2. Maß der baulichen Nutzung

Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Werte.

3. Bauweise

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise (a) im Sinne der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, die Länge von Gebäuden darf 50m überschreiten. Bei Gebäuden die länger als 50m sind ist die Fassade farblich zu gliedern.

4. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

4.1 Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit "GSt" gekennzeichneten Fläche zulässig.

5. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über der Fahrbahnebene erheben.

6. Verkehrsflächen

Die besondere Zweckbestimmung und Aufteilung der Verkehrsflächen ist verbindlich und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

7. Fläche für Niederschlagswasser- (§ 9 Abs. 1 Nr. 14) und Löschwasserrückhaltung

Die festgesetzte Fläche für ein Regenrückhaltebecken dient der Rückhaltung und dem verzögerten Ablauf von anfallenden Niederschlagswasser der Straßen- und Stellflächen sowie des Dachwassers, welches nach den Vorgaben § 55 (2) WHG getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln und in die Aisch einzuleiten ist. Hierfür ist ein entsprechendes wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Es ist sicherzustellen, dass im Brandfall kein mit Löschmittel verunreinigtes Wasser in die Aisch gelangt. Die im Plan dargestellte Lage und Größe ist nicht verbindlich.

8. Schallemissionspegel - Immissionen

8.1 Die nachfolgenden Festsetzungen wurden auf der Grundlage der schallimmissionschutz-technischen Untersuchung der Wolfgang Sorge, Ingenieur für Bauphysik GmbH, Südwestpark 100, 90449 Nürnberg, Bericht Nr. 10410.1 vom 28.06.2010 erarbeitet.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 wieder "tags" (6:00 Uhr - 22:00 Uhr) noch "nachts" (22:00 Uhr - 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente LEK (dB(A)) ^{*)}		Richtung Nordosten		Richtung Südosten	
tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
6:00 - 22:00 Uhr	22:00 - 6:00 Uhr	6:00 - 22:00 Uhr	22:00 - 6:00 Uhr	6:00 - 22:00 Uhr	22:00 - 6:00 Uhr
64	49	62	47		

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

*) Maßgebliche Bezugsfläche für die Umrechnung der betrieblichen Schallemissionspegel ist die im Plan gekennzeichnete Betriebsgrundstücksfläche innerhalb der Baugrenze sowie der Flächen für Nebenanlagen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mind. 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

9. Gestaltung Orts- und Straßenbild

9.1 Einfriedungen
 In dem Gebiet "SO" sind Einfriedungen mit maximaler Höhe von 1,80 m zulässig.

10. Freiflächengestaltung

10.1 Für Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Freiflächengestaltungspläne einzureichen.

10.2 Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Stellplatzflächen dürfen nicht versiegelt werden (zulässig sind Naturstein- oder Betonpflaster mit Rasenfuge, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist).

10.3 Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke, der öffentlichen Grünanlagen und der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplanes vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artenentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten nachzupflanzen. Für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind standortheimische Pflanzen der folgenden exemplarischen Vorschlagsliste vorrangig zu verwenden:

Streucher / Heister:	(1) - Comus sanguinea	Str. 2x v. 60/100
Roter Hartriegel	(2) - Lonicera xylosteum	Str. 2x v. 60/100
Heckenkirsche	(3) - Ligustrum vulgare	Str. 2x v. 60/100
Liguster	(4) - Prunus spinosa	Str. 2x v. 60/100
Schlehe	(5) - Rosa canina	Str. 2x v. 60/100
Hundsrose	(6) - Corylus avellana	Str. 2x v. 60/100
Hesselnuß	(7) - Crataegus monogy.	Str. 2x v. 60/100
Weißdorn	(8) - Acer campestre	Hei. 2x v. 125/150
Feldahorn		

Bäume:	(1) - Tilia cordata	H. 2x v. m.B. 10/12
Winterlinde	(2) - Acer platanoides	H. 2x v. m.B. 10/12
Spitzahorn	(3) - Fraxinus excelsior	H. 2x v. m.B. 10/12
Spitzahorn		
Gemeine Esche		

Pflanzbeispiel zur verdeutlich der Vorgaben einer dreireihigen Schutzpflanzung, 15m lang:

(3) (3) (4) (4) (2) (2) (3) (3) (1) (1) (1)
 (5) (5) (1) (4) (1) (4) (4) (5) (5) (2) (2) (2)
 Pflanzabstand: 1,50m Reihenabstand 1,00m

Die Heckenstruktur sollte mit einem überstellten Baum je Abschnitt aufgelockert werden.

11. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

11.1 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB) sind auf dem Grundstück Flur Nr. 994/12 Gemarkung Dachsbach herzustellen. Ein dingliche Sicherung ist in einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zu regeln. Die Flächen müssen für Öffentlichkeit jederzeit zugänglich sein.

Verfahrensvermerke:

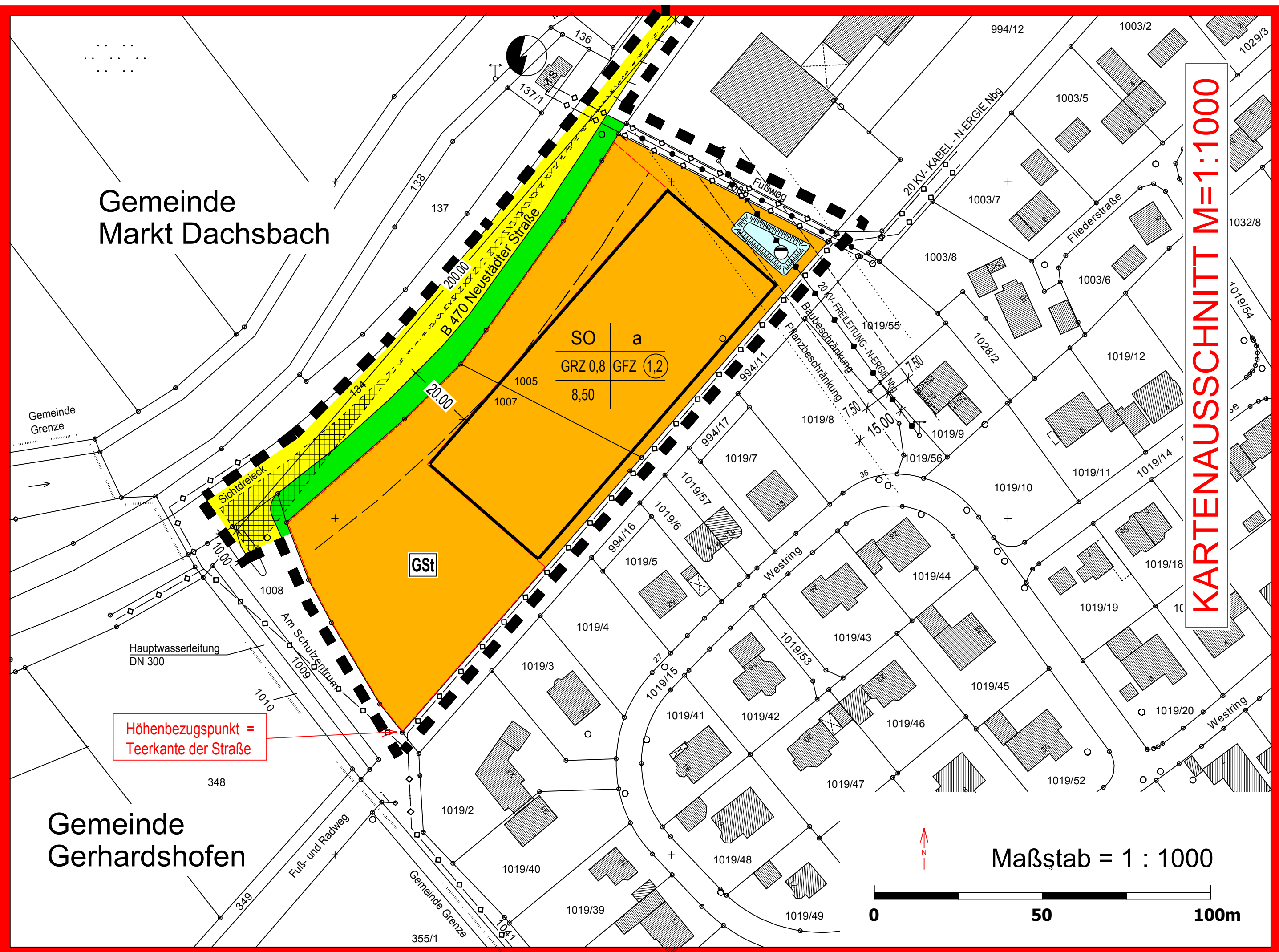
1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 17. März 2010 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5, "Gewerbe- und Mischgebiet West", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24. März 2010 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 in der Fassung vom 01. Juli 2010 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06. Juli 2010 bis 06. August 2010 beteiligt.
3. Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5, "Gewerbe- und Mischgebiet West" vom 01. Juli 2010 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23. Juli 2010 bis 20. August 2010 öffentlich ausgelegt.
4. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 15. Dezember 2010 die Aufstellung des 2. Entwurfes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5, "Gewerbe- und Mischgebiet West", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22. Dezember 2010 ortsüblich bekanntgemacht.
5. Zum 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 in der Fassung vom 01. Dezember 2010 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14. Dezember 2010 bis 01. Februar 2011 erneut beteiligt.
6. Der 2. Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 "Gewerbe- und Mischgebiet West" vom 01. Dezember 2010 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03. Januar 2011 bis 01. Februar 2011 erneut öffentlich ausgelegt.
7. Zu dem geänderten 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02. Februar 2011 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 15. Februar 2011 bis 18. März 2011 erneut beteiligt.
8. Der 2. Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 "Gewerbe- und Mischgebiet West" in der Fassung vom 02. Februar 2011 wurde mit Begründung gem. §4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 03. März 2011 bis 04. April 2011 erneut öffentlich ausgelegt.
9. Zu dem geänderten 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01. Juni 2011 wurden die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der verkürzten Zeit vom 2011 bis 2011 erneut beteiligt.
10. Der 2. Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 "Gewerbe- und Mischgebiet West" in der Fassung vom 01. Juni 2011 wurde mit Begründung gem. §4 Abs. 3 BauGB in der verkürzten Zeit vom 2011 bis 2011 erneut öffentlich ausgelegt.
11. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01. Juni 2011 als Satzung beschlossen.

Markt Dachsbach, den
 Regus, 1. Bürgermeister

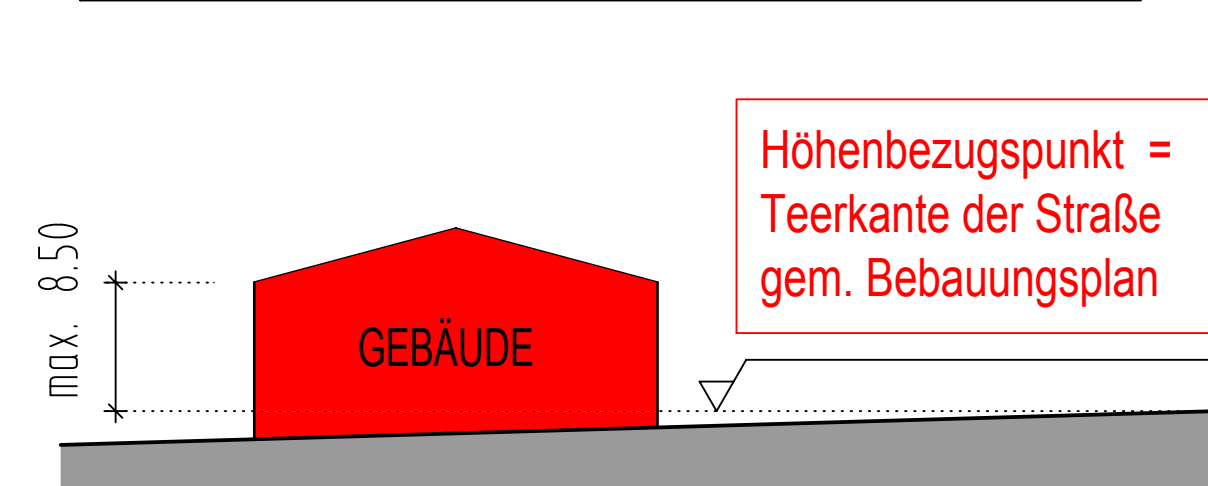
12. Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Dachsbach, den
 Regus, 1. Bürgermeister



Höhenfestlegung M=1:500



**Gemeinde Markt Dachsbach
 Landkreis Neustadt / Aisch - Bad Windsheim**

**Bebauungsplan Nr. 5 - 2. Entwurf zur 1. Änderung
 "Gewerbe- und Mischgebiet West"**

**mit integriertem Grünordnungsplan
 Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel"**

§1
 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes gilt für das Gebiet "Gewerbe- und Mischgebiet West" der Gemeinde Markt Dachsbach. Diese umfasst die Flur Nummern 1005 und 1007 sowie Teilflächen der Flur Nummern 134 und 1008.

§2
 Der Bebauungsplan besteht aus:
 - Planzeichnung M 1:5000/1000/500 mit Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen
 - Begründung
 - Umweltbericht

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt:
 Münchsteinach, den 15.03.2010 / Geändert, den 01.06.2011

Ingenieurbüro für Bauwesen, Helmut Müller, Dipl. Ing. (FH)
 Wildenbergstraße 7, 91481 Münchsteinach

Markt Dachsbach, den

Regus, 1. Bürgermeister

