Die Gemeinde Ehingen 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 Art. 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist

folgenden

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9
„Am Buckhansen II"
der Gemeinde Ehingen

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen, der Begründung, dem Grünordnungsplan und dem Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 07.11.2019, sowie der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Stand 30.09. 2019) und dem Lärmschutzgutachten (Stand Januar 2019).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 1,5 ha auf und umfasst die Flurstücke 480/2, 487/1, 489/2, 487, 480/1 und Teilflächen der Flurstücke 493, 486, 485, 494, 481, 558 und 495/1 der Gemarkung Ehingen.

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Es sind alle Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Ziffern 1 - 4 BauNVO zulässig.

In dem Gewerbegebiet werden gem. § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Ziffer 2 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind ausnahmsweise zugelassen.

Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Maß der baulichen Nutzung
Als höchstzulässiges Maß baulicher Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl und die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der baulichen Anlage festgesetzt.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH), gemessen an der Traufseite des Gebäudes, darf am Schnittpunkt Wand / Dachhaut maximal 10,0 m betragen. Als Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante (OK) über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt.

1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im gesamten Gebiet gilt die abweichende Bauweise. Gebäuden dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Gebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

2. IMMISSIONSSCHUTZ

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m² und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren" angegebenen Emissionskontingente L_{EK} und Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$ nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung" weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Bezeichnung	Emissionsfläche: Gewerbefläche innerhalb des Bebauungsplangebietes [m²]	Emissionskontingent [dB(A)/m²]: Tag (LEK,tags)	Nacht (LEK,nachts)
GE1	4.206	60	45
GE2	3.404	61	46

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente ($L_{EK,zus,k}$):

Richtungssektor	A	B	C
Anfangswinkel	355	40	245
Endwinkel	40	245	315
$L_{EK,zus,k}$ Tag	7	10	3
$L_{EK,zus,k}$ Nacht	7	10	3

Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$

Der Bezugspunkt BPzus für die Richtungssektoren hat folgende Gauß-Krüger-Koordinaten:

X = 4394102,47 / Y = 5439698,36.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich gegebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß Nr. 2 Immissionsschutz schalltechnische Festsetzungen vorzulegen.
Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorlV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

3. VERKEHRSFLÄCHEN / SICHTDREIECK

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

Die Bauverbotszone von 20 m entlang der Staatsstraße ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zudem ist mit der geplanten Eingrünung (Bäume/Hecke) ein Abstand von mind. 15 m gemessen vom Rand der Fahrbahn der Staatsstraße einzuhalten.

Für die Ausfahrt für Schwerlasttransporte ist mit dem Staatlichen Bauamt Ansbach eine Sondernutzungserlaubnis zu vereinbaren. Diese regelt die allgemeinen und rechtlichen Bedingungen und Auflagen. Die Planung und Gestaltung dieser Zufahrt ist vor dem Bau mit dem Staatlichen Bauamt Ansbach, der Unteren Verkehrsbehörde und der Polizei abzusprechen.

4. GRÜNORDNUNG

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1. Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme 1: Durchführung der Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen (z.B. Abschieben von Oberboden, Fällung der Gehölze) zur Vorbereitung der geplanten Bebauung außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, d.h. nicht von März bis September.

Vermeidungsmaßnahme 2: Pflanzung von Gebüschen mit hohem Anteil an Dornsträuchern an den Rändern der geplanten Bebauung, als potenzielles Brutplatz-Angebot für heckenbewohnende Vogelarten (Dorngrasmücke, Goldammer).

Vermeidungsmaßnahme 3: Die nächtliche Beleuchtung soll „insektenfreundlich" sein, d.h. insektenfreundliches Lichtspektrum mit geringem UV- und Blauanteil; Die Richtung der Ausleuchtung ist nur nach unten (nicht zur Seite strahlende Lampen) zulässig. Es darf nur jede zweite Lampe stündlich abwechselnd angeschaltet werden (Wechselbeleuchtung); Es müssen Sensoren zur Steuerung eingebaut werden, so dass die Lampen erst dann angehen, wenn die Dämmerung eintritt und die jeweiligen Lichtverhältnisse eine Beleuchtung erfordern (Bedarfsorientierte Beleuchtung je nach Jahreszeit und Lichtverhältnissen): Verwendung von Energiesparenden LED

Vermeidungsmaßnahme 4: Erd- und Bodenarbeiten im Bereich der Zauneidechsen-relevanten Strukturen sollten nur im Zeitraum Ende März bis Anfang Mai bzw. Mitte August bis Ende September durchgeführt werden

4.2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion
Im Planungsgebiet sind CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung kontinuierlicher ökologischer Funktionalität, i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) nur für die Zauneidechse erforderlich: der potenzielle Lebensraum wird überbaut, das Habitatpotenzial geht permanent verloren.

CEF-Maßnahme: Anlage von kombinierten Sommer- und Winterquartieren für die Zauneidechse auf der Grünfläche im Geltungsbereich anschließend an die Fläche um das Regenrückhaltebecken.
Es wird ein ca. 20 m langer Steinriegel angelegt (vgl. Abbildung im Grünordnungsplan).

4.3. Ersatzmaßnahme
Extensive Wiese Flurstück Nr. 380, Gem. Langfurth, Gmk. Ammelbruch
Auf dem 1,4 ha großen Flurstk. 380 wird entlang dem südlich gelegenen Wald ein ca. 28 m breiter Wiesenstreifen extensiviert.
Die Fläche wird derzeit als Wirtschaftswiese genutzt.
Als Abgrenzung zur Wirtschaftswiese werden 5 Strauchgruppen mit jeweils 20 überwiegend (mind. 70%) dornigen Sträuchern gepflanzt.

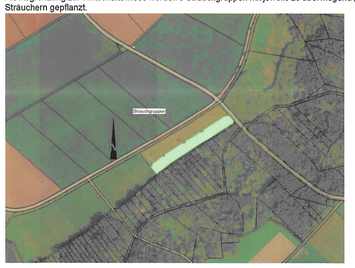

Abbildung Ersatzmaßnahme extensive Wiese Flurstück Nr. 380, Gem. Langfurth, Gmk. Ammelbruch

Extensive Wiese:
Für die Extensivierung wird auf 6.600 m² eine Aushagerung vorgenommen, das heißt, die Fläche wird über einen Zeitraum von 3 Jahren 3mal jährlich ab Mitte Mai gemäht. Jeweils um mindestens zwei Wochen zeitversetzt zu den angrenzenden Wiesen. Bei jedem Schnitt wird ein Drittel der Fläche (westlicher - mittlerer - östlicher Streifen) wechselweise von der Mahd ausgespart. Nach drei Jahren erfolgt eine Kontrolle, wie weit der Erstmahdtermin nach hinten verschoben und ob auf zweischürige Mahd zurückgefahren werden kann.

Die gesamten Flächen werden von Anfang an nicht gedüngt, geschleppt oder gewalzt. Pflanzenschutzmittel werden nicht ausgebracht, das Mähgut wird entfernt

Zeitliche Umsetzung der Ersatzmaßnahmen:
Die Ersatzmaßnahmen sind bis Februar nach Beginn der Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans umzusetzen.

Monitoring:
Nach Abschluss der Aushagerung wird der Schnittzeitpunkt und der weitere Pflegeaufwand in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde neu festgelegt, entsprechend der Tier- und Pflanzenarten, die dann auf der extensiven Wiese vorzufinden sind.

4.4. Pflanzgebote
Innere Durchgrünung
Die Gehölze am vorhandenen Regenrückhaltebecken bleiben erhalten.

Randeingrünung des Planungsgebietes
Im Norden und Osten des Gewerbegebietes ist ein 5 m breiter Grünstreifen geplant. In dem Grünstreifen wird eine zweireihige Hecke angelegt. Der Flächennutzungsplan sieht im Norden und Osten weitere Gewerbeflächen vor, weshalb die Eingrünung auf zwei Gehölzreihen reduziert wird.
Im Süden des Gewerbegebietes wird eine Reihe aus 6 Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Qualität: Hochstamm, 3xv, StU 16 – 18 cm gepflanzt.

4.5. Freiflächengestaltungsplan
Einem Bauantrag bzw. einer Baueingabe ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Dabei sind die Vorgaben des Grünordnungsplans zu beachten. Dem Gestaltungsplan muss mindestens ein Geländeschnitt beiliegen, in dem die Lage der Gebäude, geplante Aufschüttungen und Abgrabungen in Aufmaß und Höhe erkennbar sind. Die Grünflächen der Grundstücke müssen zusammen einen Anteil von mindestens 20% erreichen und sind gärtnerisch anzulegen sowie dauerhaft zu unterhalten. Es ist Pflanzmaterial aus gebietseigener Herkunft zu verwenden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
Dauerhaft glänzende Materialien sind unzulässig. Außenwandverkleidungen sind zulässig, wenn sie in Material und Farbe weder grell leuchtend noch reflektierend sind.

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen muss nachgewiesen werden, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße nicht beeinträchtigt wird.

2. Einfriedung
Zäune und Einfriedungen, sowie geschlossene Hecken dürfen nicht höher als 2,50 m von Oberkante natürlichen Geländes gemessen errichtet werden. Mauern, Sockel und Stacheldraht sind nicht zulässig. Wegen der Durchlässigkeit für Tiere, ist ein Mindestabstand von 10 cm vom Boden einzuhalten.
Der Abstand fester Einbauten (auch Einfriedungen) vom Fahrbahnrand muss mindestens 50 cm betragen.

3. Werbeanlagen und Beleuchtung
Fernwirksame Werbeanlagen aller Art sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Es sind nur firmeneigene Werbeanlagen außerhalb der Anbauverbotszone zulässig. Werbeanlagen müssen auf die architektonische Gliederung des Gebäudes bzw. des Gebäudekomplexes Rücksicht nehmen. Spruchbänder sind unzulässig, ausgenommen für befristete Sonderveranstaltungen. Jegliche Werbung ist mit der Verkehrsbehörde und dem Staatlichen Bauamt abzustimmen.
Um die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße nicht einzuschränken, um die Bewohner vor zusätzlicher Ausleuchtung der Landschaft und direkte Blendung durch künstliches Licht zu schützen und um die Wirkung auf nachtaktive Insekten möglichst gering zu halten, ist die Außenwirkung von künstlicher Beleuchtung auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. Es werden zur Außenbeleuchtung nur Lampen mit UV-armen Lichtspektren, z. B. LED, Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet.
Bei der Installation der Leuchten sollte darauf geachtet werden, dass die Lampen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden. Die Leuchten müssen dicht sein und aufgrund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe sichern. Der Lichtkegel muss vertikal nach unten gerichtet werden. Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten.
Maximale Masthohe: Traufhöhe der Gebäude

III. HINWEISE

1. Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Die Versiegelung von Parkplätzen, Stellplätzen und Zufahrten und anderen stofflich nicht belasteten Flächen sollte möglichst vermieden werden.

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser von den Dachflächen auf dem Grundstück versickern zu lassen bzw. zur Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung zu sammeln.

Wird das Sammeln von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke auf den Grundstücken geplant, so ist bei Verlegung der Installationsleitungen § 17 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) einzuhalten.

Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Brauchwasseranlagen, die keine überwachte Trinkwasserqualität führen, ist nach Trinkwasserverordnung (§ 17 Abs. 2 TrinkwV) und nach DIN 1988-4, DIN 1989-1 sowie EN 1717 nicht zulässig, siehe auch DVGW-Merkblatt W555.

Weiter sind Trinkwasser- bzw. Brauchwasserleitungen unterschiedlich zu kennzeichnen. Die Brauchwasserleitung ist mit der Aufschrift „Kein Trinkwasser" zu versehen. Alle Entnahmestellen für Brauchwasser sind nach DIN 1988 Teil 2 mit Hinweisschildern „Kein Trinkwasser" oder entsprechendem Piktogramm nach DIN 4844 zu versehen, um eine Verwechslungsgefahr auszuschließen. Der Betrieb einer Brauchwasseranlage, die zu einer Trinkwasseranlage betrieben wird, ist nach § 13 TrinkwV dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

2. Flachdach- und Fassadenbegrünung

Es wird auf die Möglichkeit der Flachdach- und Fassadenbegrünung (Wederverdunstung von Regenwasser, Verbesserung des Kleinklimas, bessere Gebäudeisolation) hingewiesen.

3. Bodendenkmäler

Bei Auffindung von Bodendenkmälern (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Metall- und Kunstgegenstände etc.) ist gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des BayDSchG unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel.: 0981 / 468-4100 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel.: 0911 / 23585-0 zu verständigen.

4. Immissionen / Emissionen

Geruchsemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

5. Ver- und Entsorgungsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungsstreifen von ca. 1,00 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk; Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen einzuhalten.

6. Brandschutz

Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten.

Die Löschwasserversorgung erfolgt, soweit mögliche über das Trinkwassernetz. Eventuell sind zusätzlich Löschwasserbehälter und Löschwasserentnahmestellen vorzusehen.

Bei Gebäuden deren Anleiterhöhe 8 Meter über Gelände überschreitet (Fußbodenhöhe oberste Nutzungseinheit größer 7 Meter) ist zwingend eine zweite notwendige Treppe gemäß den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung oder ein Sicherheitstreppenhaus erforderlich. Sofern darüber hinaus die Befahrbarkeit der privaten Grundstücke sowie eine Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge erforderlich werden, sind diese Flächen gemäß DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken auszubilden.

7. Hinweis zur DIN (Lärmschutz)

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Ehingen, Wittelshofener Str. 30, 91725 Ehingen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig bei Deutschen Patentamt hinterlegt.

8. Grünordnung

Auswahlliste 2-reihige Hecke
(Pflanzqualität Sträucher: Mindestgröße 2xv, H 60 – 150 cm)

Ac ca	Acer campestre	1 Stk	Lo xy	Lonicera xylosteum	2 Stk
Ca be	Carpinus betulus	4 Stk	Ro ca	Rosa canina	6 Stk
Co av	Corylus avellane	4 Stk	Sa ni	Sambucus nigra	3 Stk
Cr mo	Crataegus monogyna	3 Stk	Pr sp	Prunus spinosa	9 Stk
Li vu	Ligustrum vulgare	8 Stk			

Pflanzschema für 2-reihige Hecke
Pflanzabstand 1,0 m, Reihenabstand 1,0 m

Ro	Pr	Pr	Co	Co	Li	Li	Ro	Ro	Sa	Lo	Cr	Pr	Pr	Ro	Co	Li	Ac	Li	Sa						
ca	sp	sp	av	av	vu	vu	ca	ca	ni	xy	mo	sp	sp	ca	av	vu	ca	vu	ni						
Li	Ro	Pr	Pr	Ca	Li	Lo	Ca	Cr	Cr	Pr	Pr	Sa	Ca	Ca	Ro	Co	Li	Li	Pr						
vu	ca	sp	sp	be	vu	xy	be	mo	mo	sp	sp	ni	be	be	ca	av	vu	vu	s						

Auswahlliste Strauchgruppen Ersatzmaßnahme Flurstück Nr. 380

(Qualität: Sträucher 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 80 - 150 cm)

Cornus mas (Kornelkirsche)	Prunus spinosa(Schlehe)
Crataegus monogyna (Weißdorn)	Pyrus communis (Wildbirne)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Rosa canina (Heckenrose)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	

PLANZEICHENLEGENDE

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

bestehender Geh- und Radweg

Sichtdreieck (von sichtbehind. Gegenständen aller Art Höhe > 0,80 m freihalten)

Bauverbotszone, Abstand 20 m von St 2248 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Baubeschränkungszone, Abstand 40 m von St 2248 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

bestehende Sträucher (Pflanzbindung)

geplante Bäume und Sträucher (Pflanzgebot)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

(RRB) bestehendes Regenrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen

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

Bezugspunkt mit Richtungssektoren

Emissionskontingentflächen

IO6 Immissionsort

2. Hinweise / nachrichtliche Darstellung

Geltungsbereich angrenzender rechtskräftiger Bebauungspläne

bestehende Flurstücksgrenzen

483/1 Flurstücksnummern

Haupt- / Nebengebäude

20 kV-Leitung mit Baubeschränkungszone 9,5 m beidseitig

Landschaftsschutzgebiet "Hesselberg"

Höhenlinien

bestehender Bäume (außerhalb des Geltungsbereichs)

geplante Gebäude (Lage unverbindlich)

P geplanter Parkplatz (Lage unverbindlich)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachneigung	
zulässige maximale Wandhöhe	

GE	
0,8	a
DN ≤ 28°	
max. WH = 10,0 m	

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Ehingen hat in der Sitzung vom 24.01.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 „Am Buckhansen II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.02.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in einem Scopingtermin am 17.10.2018 durchgeführt (§ 4 Abs. 1 BauGB)

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.02.2019 bis einschließlich 20.03.2019 beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.01.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.02.2019 bis einschließlich 20.03.2019 öffentlich ausgelegt.

5. Die Gemeinde Ehingen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.11.2019 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Am Buckhansen II" in der Fassung vom 07.11.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Ehingen, den 08.11.2019

Friedrich Steinacker, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Am Buckhansen II" wurde am 21.11.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Ehingen, den 20.11.2019

Friedrich Steinacker, 1. Bürgermeister

Gemeinde Ehingen
Landkreis Ansbach

Index	Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	Prüfer
00	Entwurf öffentliche Auslegung	24.01.2019	B.Grabner	Heller
01	Satzungsfassung	07.11.2019	B.Grabner	Heller
02				
03				
04				
05				

Ingenieurbüro Heller GmbH
Schemberg 30 · 91567 Herrieden · Tel.: 09825/9296-0 · Fax: -50
Internet: www.ib-heller.de · E-Mail: info@ib-heller.de
Bauleitplanung, Straßenbau, Abwasserbeseitigung/ Wasserversorgung, Vermessung/Geoinformation

ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
MICHAEL SCHMIDT
LANDSCHAFTSARCHITEKT
HINDENBURGSTRAßE 11 · 91555 FEUCHTWANGEN
TEL.:+49(0)9853-5559 · FAX: -4859
MAIL:LANDSCHAFTSPLANUNG@GMX.COM
WWW.LANDSCHAFTSARCHITEKTEN-SCHMIDT.DE

Vorhabensbezeichnung:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 "Am Buckhansen II"

mit integriertem Grünordnungsplan

Plannummer: 2018401/1003_B-Plan.PLT

Leistungsphase: Satzungsfassung

Maßstab: 1:1000

Index / Datum: 01 / 07.11.2019

Vorhabenträger: REHART GMBH, Industriestraße 1, 91725 Ehingen
(Datum) (Unterschrift)

Entwurfverfasser: Ingenieurbüro Heller GmbH
(Datum) (Unterschrift)