

SO Lagerfläche und Lagerhallen	I
0,8	0,8
o	< 30°
WH max. 5,00 m	

### FESTSETZUNGEN

#### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

**SO**  
Lagerfläche  
Sondergebiete (§11 BauNVO)  
Lagerfläche für Materialien des Straßen-, Tief- und Landschaftsbauens und Lagerhallen

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)  
Geschossflächenzahl (GFZ, als Höchstmaß)

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die Geschosszahl und die überbaubare Fläche, sowie der Größe der Grundstücke im Einzelfall ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

I  
Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze  
Wandhöhe max. 5,00 m über bestehendem Gelände

SD, PD, FD  
< 30°  
Satteldächer, Pultdächer, Flachdach oder flachgeneigte Dächer  
Dachneigung < 30°

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich gilt die "offene Bauweise"

--- Baugrenze  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen festgesetzt. Gebäude dürfen diese Grenzen nicht überschreiten. Nebenanlagen (§4 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgesehenen Baugrenzen gem. den Vorschriften der BayBO zulässig.

**4. Grünflächen**  
(§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen

**5. Anpflanzen/Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§9 (1) Nr. 25a, 25b BauGB)

anzupflanzende Bäume/Sträucher (Pflanzgebot)  
zu erhaltende Bäume/Sträucher (Pflanzbindung)

**6. Ausgleich**  
(§ 14 Abs. 1 BNatSchG)

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Die ausgleichende Fläche umfasst eine Größe von 3.420 m². Für den Ausgleich wird auf den Grundstücken mit der Fl. Nr. 83 (teilw.) und 78 (teilw.) Gemarkung Heßbach eine 9-reihige Hecke angelegt bzw. eine Obstbaumreihe an der nördlichen Flurstücksgrenze der Fl.-Nr. 83 in Verbindung mit einer einreihigen Hecke und einer Heckengruppe. Als Ausgleich für den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Landschaft wird der intensiv landwirtschaftlich genutzte Acker bzw. das intensiv genutzte Grünland in eine Hecke bzw. Obstbaumreihe mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten umgewandelt. Durch die Pflanzung der Hecke soll der Eingriff auf das Landschaftsbild verringert werden. Für die Pflanzung sollen nur heimische standort- gerechte Gehölzarten verwendet werden.

Die Auswahlliste und das Pflanzschema sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen. Nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am 02.05.2017 kam davon ausgegangen werden, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten sind, da die Fläche bereits vollständig versiegelt ist. Aus diesem Grund kann auf die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet werden.

**7. Versorgungsleitungen**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

20 KV-Leitung  
Bewuchsbeschränkungsbereich

**8. Gleisanlage und Bahnbetrieb**

Die Abstandsflächen gemäß § 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. In einem Abstand von 3,50 m dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden. Die Erdoberkante darf bei Flachmasten bzw. Betontragmasten im Umkreis von 3,00 m sowie bei Winkelmasten bzw. Betonabspannmasten im Umkreis von 5,00 m nicht verändert werden. Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 KV-Speiseleitungen und zu Oberleitungsastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen. Für Instandsetzungsarbeiten muss ein Arbeitsraum von 1,50 m um die Oberleitungsast freigehalten werden. Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 4,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten. Es ist eine Kabel- und Leitungsfrage frühzeitig vor Baubeginn bei der DB Immobilien anzufragen.

#### 9. Sonstige Planzeichen

- amtl. kartierte Biotopfläche
- Überschwemmungsgebiet HQ100
- FFH-Gebiet
- bestehende Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- bestehende Wohn-/Nebengebäude
- bestehende Lagerhallen
- mögl. Lagerhalle
- Vermaßung

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
offene Bauweise	zulässige Dachformen/Dachneigung (max. zulässige Wandhöhe)

Nutzungsschablone

### Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat Lehrberg hat in der Sitzung vom 03.04.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bereich Unterheßbach an der Bahnlinie" beschlossen.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.06.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.07.2017 bis 13.08.2017 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.06.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.07.2017 bis 13.08.2017 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.10.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Lehrberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bereich Unterheßbach an der Bahnlinie" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Markt Lehrberg, den .....

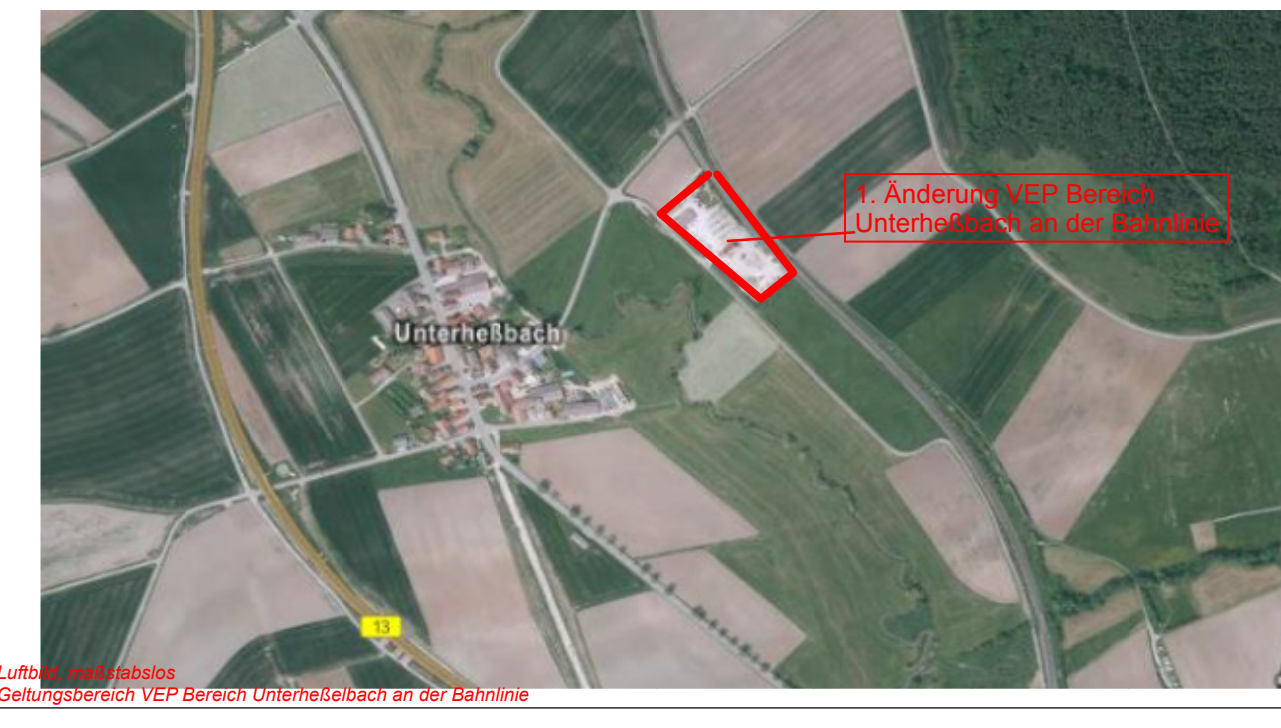
1. Bürgermeisterin  
Renate Hans

7) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... 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.

Markt Lehrberg, den .....

1. Bürgermeisterin  
Renate Hans

**Markt Lehrberg**  
Landkreis Ansbach



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### Bereich Unterheßbach an der Bahnlinie

#### 1. Änderung Flst.-Nr. 80, 81 und 82 mit integriertem Grünordnungsplan -Entwurf-

Planteil: Maßstab 1:1000

Vorhabenträger: Johann Stoll  
Unterheßbach 24  
91611 Lehrberg