

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie

Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2015 (GVBl. S. 296) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 12.05.2015 (GVBl. S. 82)

den

**Bebauungsplanes Nr. 26  
„Westlich der Autobahn A 9 und Nördlich der Staatsstraße 2236 (Neu) - Autohof“**

**3. Änderung "Gewerbeflächen G3 und G4"**

als

**S A T Z U N G**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB**

**§ 1 -Geltungsbereich der 3. Änderung**

Für den im zeichnerischen Teil dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan vom 08.09.2016 der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften die 3. Änderung des Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nr. 548 und 548/4, jeweils Gemarkung Hedersdorf.

**§ 2 -Art der baulichen Nutzung**

Nr. 1.3 „Gewerbegebiet 3 (G3) der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplans Nr. 26 „Westlich der Autobahn A 9 und Nördlich der Staatsstraße 2236 (Neu) - Autohof“ wird wie folgt geändert:

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Anlagen für sportliche Zwecke
4. Anlagen für sportliche Zwecke (Fitness)
5. Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis max. 600 m<sup>2</sup> (Netto)
6. Kinderspielplatz
7. Tankstellen mit der Zweckbestimmung „Elektrotankstelle“
8. Vergnügungsstätten
9. Gaststätten, Restaurants

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
3. Handelsbetrieben mit "Ortsmitenrelevanten Sortimenten" entsprechend der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts des Markts Schnaittach
4. Vergnügungsstätten mit erotischen Darbietungen und/oder Veranstaltungen sowie Bordelle und Gewerbebetriebe mit bordellartigen Nutzungen

Nr. 1.4 „Gewerbegebiet 4 (G4) der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplans Nr. 26 „Westlich der Autobahn A 9 und Nördlich der Staatsstraße 2236 (Neu) - Autohof“ wird wie folgt geändert:

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe mit den Nutzungen:  
- Gaststätten, Restaurants  
- Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis max. 200 m<sup>2</sup> (Netto).
2. Anlagen für sportliche Zwecke (Fitness)
3. Kinderspielplatz
4. Tankstellen mit der Zweckbestimmung „Elektrotankstelle“.
5. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
2. Vergnügungsstätten
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
4. Gewerbebetriebe, soweit nicht unter den zulässigen Nutzungen dargestellt, Lagerhäuser Lagerplätze und öffentliche Betriebe
5. Handelsbetrieben mit "Ortsmitenrelevanten Sortimenten" entsprechend der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts des Markts Schnaittach

### § 3 - Grünordnung

Nr. 11 „Grünordnung“ der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplans Nr. 26 „Westlich der Autobahn A 9 und Nördlich der Staatsstraße 2236 (Neu) - Autohof“ wird wie folgt geändert und ergänzt:

1. Nr. e.) Stellplatzflächen für PKW wird wie folgt ergänzt:

Stellplätze für PKW sind, soweit anderslautende Vorschriften, Maßgaben oder Gesetze dem nicht widersprechen, mit versickerungsfähigem Pflaster herzustellen. Behindertestellplätze sind von der Festsetzung zur Ausführung mit versickerungsfähigem Pflaster ausgenommen.

2. Nr. i.) Begrünung von Außenwandflächen wird wie folgt geändert und ergänzt:

Die Verpflichtungen der Nr. i.) zur dauerhaften Berankung von Wandflächen mit Kletterpflanzen sowie zur Begrünung von Dachflächen entfallen ersatzlos.

### § 4 - Stellplätze

Nr. 5 Garagen/Grundstückzufahrten der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplans Nr. 26 „Westlich der Autobahn A 9 und Nördlich der Staatsstraße 2236 (Neu) - Autohof“ wird wie folgt geändert und ergänzt:

Die Errichtung von Stellplätzen sowie Zu- und Umfahrlen ist auch außerhalb der dargestellten überbaubaren Grundstückfläche zulässig. Stellplätze mit unmittelbaren (direkten) Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche "Schwarzleite" sind unzulässig.

### § 5 - Werbeanlage

Nr. 9 Werbeanlage der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplans Nr. 26 „Westlich der Autobahn A 9 und Nördlich der Staatsstraße 2236 (Neu) - Autohof“ wird wie folgt ergänzt:

Im Bereich der Gewerbegebiete G3 und G 4 ist die Errichtung von Werbepylonen in einem Korridor mit einer Breite von max. 25,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes nach Westen und einer max. Höhe von 20,00 m über der Oberkante Fahrbahn der östlich des Änderungsbereiches befindlichen Erschließungsstraße zulässig. Die Werbepylone sind auch außerhalb des Baufensters zulässig, jedoch dürfen keine Fundamente in den im zeichnerischen Teil dargestellten bzw. in den zu erstellenden privaten Grünflächen errichtet werden.

### § 6 - weitergehende Festsetzungen

Soweit nicht durch die Paragraphen 2 - 5 dieser Satzung geändert und ergänzt, werden die bisherigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 26 „Westlich der Autobahn A 9 und Nördlich der Staatsstraße 2236 (Neu) - Autohof“ im Rechtsstand vom 22.12.2000 aufrechterhalten.

### § 7 - Bestandteile des Bebauungsplanes

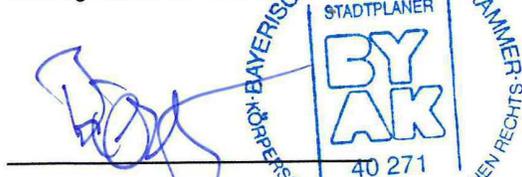
Bestandteile der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Westlich der Autobahn A 9 und Nördlich der Staatsstraße 2236 (Neu) - Autohof“ sind das Planblatt (zeichnerische Festsetzung) mit Satzung in der Fassung vom 08.09.2016 und die Anlage "Ortsmitte-relevante Sortimente" sowie die Begründung in der Fassung vom 08.09.2016 einschließlich der Anlage Schalltechnisches Gutachten der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg, Bericht Nr. 13364.1 vom 30.06.2016

### § 8 - Rechtskraft

Dieser Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Frühere planungsrechtliche Festsetzungen, welche den hiermit getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans widersprechen, treten zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

Aufgestellt: Roßtal, den 03.03.2016  
zuletzt geändert am 08.09.2016



Ingenieurbüro Christofori und Partner  
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen  
Architekt und Stadtplaner



Schnaittach, den 28. SEP. 2016

Markt Schnaittach  
Frank Pitterlein  
Erster Bürgermeister

# Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

1. Der Bau- und Umweltausschuss des Markts Schnaittach hat in seiner Sitzung vom 03.03.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Westlich der Autobahn A 9 und Nördlich der Staatsstraße 2236 (Neu) - Autohof" gefasst. Da es sich um einen Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB erfüllt sind, kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewandt werden.

Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Westlich der Autobahn A 9 und Nördlich der Staatsstraße 2236 (Neu) - Autohof" sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB wurde am 09.03.2016 durch Aushang an den amtlichen Gemeindetafeln des Marktes Schnaittach ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB stattfindet, sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3a (1) BauGB gem. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen wird.

2. Zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Westlich der Autobahn A 9 und Nördlich der Staatsstraße 2236 (Neu) - Autohof" in der Fassung 03.03.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2016 bis 19.04.2016 beteiligt.
3. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Westlich der Autobahn A 9 und Nördlich der Staatsstraße 2236 (Neu) - Autohof" wurde mit der Begründung in der Fassung vom 03.03.2016 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 18.03.2016 bis 19.04.2016 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 09.03.2016 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stattfindet.

Schnaittach, den 2.8. SEP. 2016

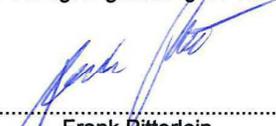


  
Frank Pitterlein  
Erster Bürgermeister

4. Der Markt Schnaittach hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses Marktgemeinderates vom 08.09.2016 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Westlich der Autobahn A 9 und Nördlich der Staatsstraße 2236 (Neu) - Autohof" einschließlich Begründung sowie der Anlagen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.09.2016 als Satzung beschlossen.

Schnaittach, den 2.8. SEP. 2016



  
Frank Pitterlein  
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Schnaittach, den 2.8. SEP. 2016



  
Frank Pitterlein  
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Westlich der Autobahn A 9 und Nördlich der Staatsstraße 2236 (Neu) - Autohof" in der Fassung vom 08.09.2016 wurde am 2.8.09.2016 gemäß § 10 (3) Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Westlich der Autobahn A 9 und Nördlich der Staatsstraße 2236 (Neu) - Autohof" mit Begründung und den weiteren Anlagen in der Fassung vom 08.09.2016 ist damit in Kraft getreten.

Schnaittach, den 2.8. SEP. 2016



  
Frank Pitterlein  
Erster Bürgermeister