

Die Gemeinde Aurach 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. 2608, 2831) m. W. v. 03.11.2017 | 3834
- 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, 1062) m. W. v. 21.11.2017 | 3786
- der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

folgende

**1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Steinauer Weg BA I“**

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung mit allen Anlagen, jeweils in der Fassung vom 23.07.2020.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Größe von ca. 4,6 ha und enthält die Flurstücke 388, 387, 214, 215/7 und 381 (teilw.) der Gemarkung Aurach und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bundesautobahn BAB 6 (Fl.-Nr. 274),
- im Westen durch landwirtschaftliche Nutzfläche (Fl.-Nr. 389), die Kläranlage (Fl.-Nr. 213) und das Gewerbegebiet „Am Steinauer Weg II“ (Fl.-Nr. 2172),
- im Süden durch die Bundesstraße B14 (Fl.-Nr. 379)
- im Osten durch das Gewerbegebiet „Am Steinauer Weg I“ (Fl.-Nr. 2156, 2153 und 387/1).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Steinauer Weg“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs alle Festsetzungen der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Steinauer Weg“.

**A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

Als Maß der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

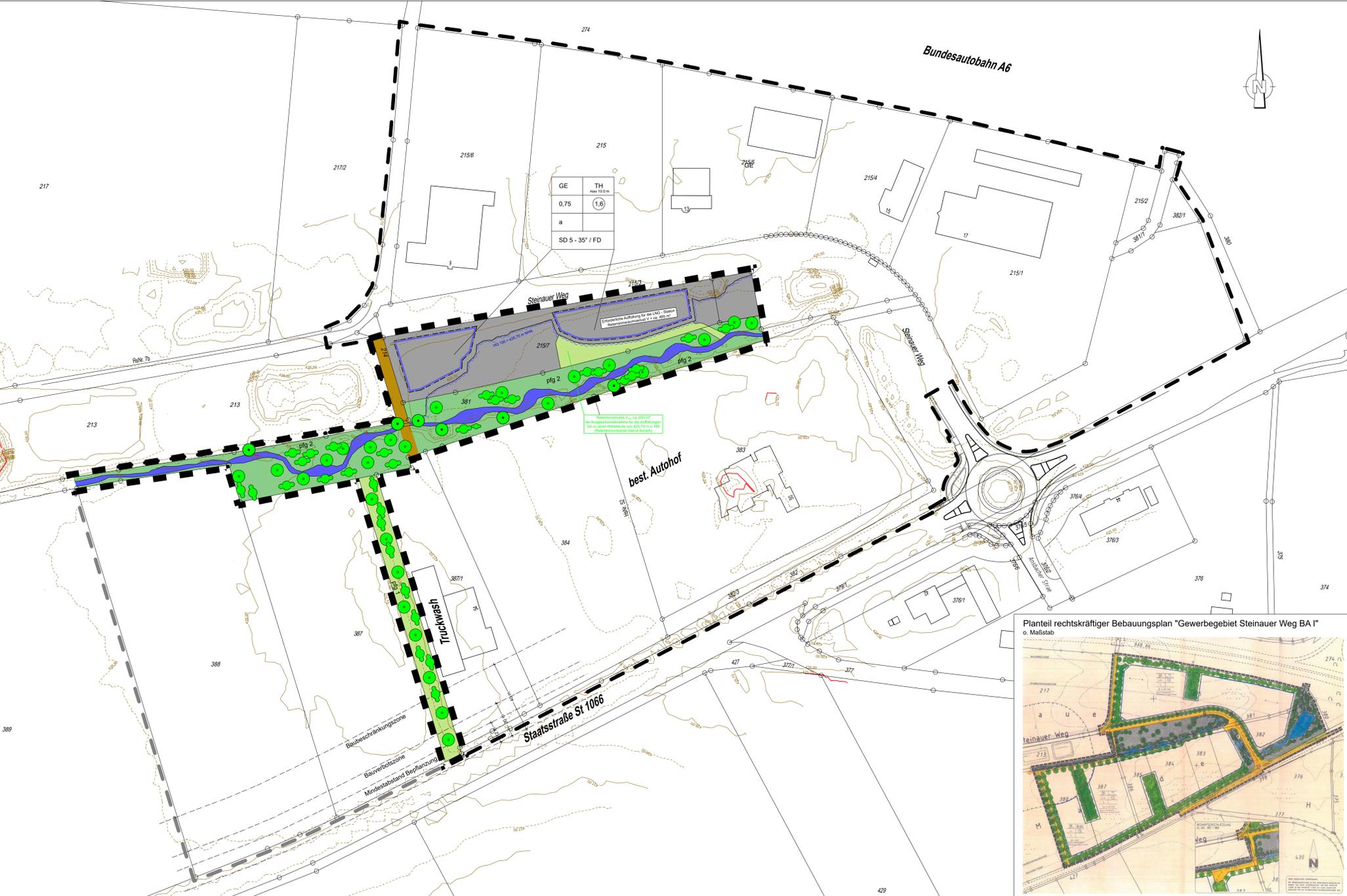
**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)**

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden folgende Höchstwerte festgesetzt:

GRZ 0,75; GFZ 1,6

TH max = 10,00 m

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH), gemessen an der Traufseite des Gebäudes, darf am Schnittpunkt Wand / Dachhaut maximal 10,00 m über dem derzeit bestehen Gelände liegen.



**11. Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**11.1 Retentionsrücke**

Nördlich der kleinen Aurach wird auf dem Flurstück 2157 eine Retentionsrücke angelegt, um die durch Auffüllungen verursachten Minderungen des Retentionsraums auszugleichen.

**11.2 Naturnaher Gestaltung der Kleinen Aurach**

Die Kleine Aurach wird als leicht mäandrierendes Gewässer mit fachen Ufern, wechselnden Böschungseigungen und Aufwühlungen naturnah angelegt. Der Gewässerunterhalt erfolgt zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Gewässerorganismen schonend.

**11.3 Antriebsrückenrechtliche Bauzonenregelung**

Die Gehölzrückstände müssen außerhalb der Brutzelt im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

**11.4 Pflanzgüte**

- Pflanzgüte: Eingrünung der Gewerbebläche (pfg1)
  - An Rand des Gewerbegebietes wird eine zwei- bis dreizehligige Hecke mit Sträuchern und Blumen 2. Ordnung geplant. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Falle eines Verlusts sind die Gehölzpflanzungen zu ersetzen.
- Pflanzgüte „Kleine Aurach“ (pfg2)
  - Bei der Gestaltung der Flächen entlang der Kleinen Aurach sind Sukzessionsflächen vorzusehen. Entlang des Gewässers werden als Instandpflanzungen standortgerechte Gehölze geplant. Bestehende Gehölze entlang der Kleinen Aurach innerhalb des Geltungsbereichs bleiben entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan soweit wie möglich erhalten. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Falle eines Verlusts sind die Gehölze zu ersetzen.

**B. HINWEISE**

**1. Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Es wird grundsätzlich empfohlen, dass Niederschlagswasser von den Dachflächen auf dem Grundstück versickern zu lassen bzw. zur Bewässerung oder zur Brauchwassernutzung zu sammeln.

Zur Ableitung des Oberflächenwassers ist ein Rückhaltevolumen von 3 m³ pro 100 m² befestigte Fläche vorzusehen. Durch die gleichzeitige Rücknahme von Gewerbetrieben ist durch die Änderung und Erweiterung ggf. es in der Summe keine Erhöhung der zu versiegelnden Flächen.

Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer sowie für die Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich.

Das Schmutzwasser wird in die Kläranlage eingeleitet.

**2. Versorgungsleitungen**

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereichs sind unterirdisch zu verlegen.

**3. Sicherung unterirdischer Versorgungsleitungen**

Bei der Durchführung von Baupflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig (DIN 1958) ist einzuhalten.

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 Versorgungstreifen von ca. 1,00 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

**8.4 Für die Auswahl der Pflanzen entlang der Kleinen Aurach werden folgende standorttypischen Arten vorgeschlagen:**

- Bäume für Gehölzbestand und Einzelstellung:
  - Alnus glutinosa (Schwarzerle)
  - Alnus incana (Grauerle)
  - Betula pendula (Sand-Birke)
  - Betula pubescens (Weißbirke)
  - Carpinus betulus (Hainbuche)
  - Prunus avium (Vogelkirsche)
  - Prunus prunifera (Wildbirne)
  - Quercus robur (Eiche)
  - Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
  - Sorbus aucuparia (Hortensische, Vogelbeere)
  - Tilia cordata (Waldahorn)
- Sträucher:
  - Strauchqualitäten der oben genannten Baumarten
  - Corylus avellana (Hasel)
  - Cornus sanguinea (Blutroter Hartleier)
  - Crataegus laevigata (Zweigelfelger Weißdorn)
  - Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
  - Eucryphia europaea (Pflaumerle)
  - Ligustrum vulgare (Liguster)
  - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
  - Rosa avensis (Feldrose)
  - Rosa canina (Hundsrose)
  - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
  - Viburnum lantana (Vollgelber Schneeball)

**8.5 Der empfohlene Pflanzbestand für die Strauchpflanzungen bei der Eingrünung beträgt 1 bis 1,5 m. Als Abstand zwischen den Baumpflanzungen wird bei der Eingrünung 10 bis 15 m empfohlen. Die Heckengeflechte umfasst ein abschnittsweise Auf-den-Stock-Setzen der Sträucher alle 10 bis 20 Jahre.**

**8.6 Abstand und Art der Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen so gewählt werden, dass der Sicherheitsraum zu angrenzenden Straßen sowie erforderlichen Schallschutzelementen freigehalten werden. Die Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rücksticht) u.a. ständig zu gewährleisten.**

**8.7 Die Retentionsrücke soll möglichst naturnah gestaltet werden. Die Retentionsrücke soll die Renaturierung der Kleinen Aurach als Biotop ergänzen.**

**8.8 Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, soll in nützlichster Weise erhalten, einer geeigneten Verwendung, möglichst innerhalb des Geltungsbereichs, zugeführt und vor Vermineralung und Vergründung geschützt werden.**

**§2**

Für den Bereich außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Steinauer Weg“ gelten die Festsetzungen der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Steinauer Weg“, rechtsverbindlich seit 27.05.1991.

**Pflanzzeichenlegende**

- Art der baulichen Nutzung
  - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- überbaubare Fläche
  - Baugrenze
- Verkehrsräume
  - Straßenverkehrsflächen
  - Wirtschaftsweg
- Grünflächen
  - öffentliche Grünfläche
  - private Grünfläche
- Wasserflächen
  - Wasserflächen (Kleine Aurach)
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - zu erhaltende Bäume und Sträucher
  - zu pflanzende Bäume und Sträucher
- sonstige Pflanzzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Grenze des zurückgenommenen räumlichen Geltungsbereich der Ursprungsfassung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereich der Ursprungsfassung
- Hinweise/nachrichtliche Darstellung
  - bestehende Grundstücksgrenzen
  - Flurstücknummern
  - bestehende Wohn-/Wirtschaftsgebäude

**4. Brandschutz**

Das Merkblatt "Vorbegaunder Brandschutz" ist zu beachten.

**5. DIN - Normen und weitere Regelwerke**

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 Aurach, zu jedemworts Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

**6. Immissionen**

Immissionen, die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen sind zu dulden.

**7. Grünordnung**

8.1 Für alle Gehölzpflanzungen sollen bei der Auswahl des Pflanzmaterials gebietsene Herkünfte verwendet werden.

8.2 Bei den Pflanzqualitäten sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Güteklasse A, Bund Deutscher Baumschulen
- Bäume / Hochstämme für Einzelbäume mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen.
- Pflanzgüte für Hecken mindestens Sträucher 1 x verpflanzt, Höhe 60-100/100-150 cm.

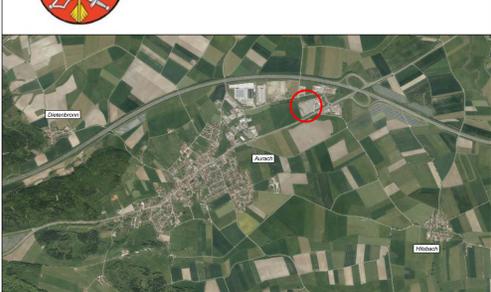
8.3 Für die Auswahl der Pflanzen für die Eingrünung der Gewerbebläche werden folgende standorttypischen Arten vorgeschlagen:

**8.4 Für die Auswahl der Pflanzen entlang der Kleinen Aurach werden folgende standorttypischen Arten vorgeschlagen:**

- Bäume für Gehölzbestand und Einzelstellung:
  - Alnus glutinosa (Schwarzerle)
  - Alnus incana (Grauerle)
  - Betula pendula (Sand-Birke)
  - Betula pubescens (Weißbirke)
  - Carpinus betulus (Hainbuche)
  - Prunus avium (Vogelkirsche)
  - Prunus prunifera (Wildbirne)
  - Quercus robur (Eiche)
  - Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
  - Sorbus aucuparia (Hortensische, Vogelbeere)
  - Tilia cordata (Waldahorn)
- Sträucher:
  - Strauchqualitäten der oben genannten Baumarten
  - Corylus avellana (Hasel)
  - Cornus sanguinea (Blutroter Hartleier)
  - Crataegus laevigata (Zweigelfelger Weißdorn)
  - Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
  - Eucryphia europaea (Pflaumerle)
  - Ligustrum vulgare (Liguster)
  - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
  - Rosa avensis (Feldrose)
  - Rosa canina (Hundsrose)
  - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
  - Viburnum lantana (Vollgelber Schneeball)

**VERFAHRENSVERMERK**

- Die Gemeinde Aurach hat in der Sitzung vom 28.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Steinauer Weg BA I“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_ 2019 ortsüblich bekanntgemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_ 2019 hat in der Zeit vom \_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_ stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_ 2019 hat in der Zeit vom \_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_ stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_ 2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_ öffentlich beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_ 2019 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_ öffentlich ausgestellt.
  - Die Gemeinde Aurach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_ die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Steinauer Weg BA I“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_ als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Aurach, den \_\_\_\_
- Simon Göttfert, 1. Bürgermeister
- Gemeinde Aurach, den \_\_\_\_
- Simon Göttfert, 1. Bürgermeister



Index	Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	Prüfer
00	Planstellung	11.11.2019	Heller	B. Grabner
01	Vorentwurf	28.11.2019	B. Grabner	Heller
02	Entwurf: Einbeziehung Belange des Staatlichen Bauamtes und WWA Ansbach	28.05.2020	B. Grabner	Heller
03	Entwurf: Rücknahme Gewerbetliche Baufäche Flv. 387	23.07.2020	B. Grabner	Heller
04				
05				

20193378-Plan1001-PL1

**Ingenieurbüro Heller GmbH**

Schwenberg 30, 91067 Hirschau, Tel. 092620204-0 Fax: -0  
Internet: www.i.b.heller.de E-Mail: info@i.b.heller.de

Vorbereitungsbezeichnung: **1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Steinauer Weg BA I" mit integriertem Grünordnungsplan**

Plannummer: 20193378-Plan1001-PL1  
Leistungsphase: **Entwurf**

Mastab: 1:1000  
Index / Datum: 03 / 23.07.2020

Vorbereitender: **Gemeinde Aurach**  
(Datum) (Unterschrift)

Entwurfverfasser: **Ingenieurbüro Heller GmbH**  
(Datum) (Unterschrift)