



Zeichenerklärung

A. für Festsetzungen



Signaluren gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanV 90)

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauzeichungsverordnung -BauVVO-

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauVVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVVO)

0,75 Grundflächenzahl
 WH max. 15 m maximale Wandhöhe
 FD Flachdach
 SD bis 25° Satteldach mit maximaler Dachneigung
 PD bis 25° Puttdach mit maximaler Dachneigung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauVVO)

a abweichende Bauweise

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauVVO)

— Straßenverkehrsflächen
 — Einfahrtbereich

Grünflächen

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

— begrüntes FD
 PD bis 15°
 SD bis 25°
 private Grünfläche
 — Pflanzgebot für Bäume und Sträucher

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

— Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 — Regenrückhaltebecken

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

— unterirdisch

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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a, Abs. 6 BauGB)
 — Bezeichnung der Ausgleichsfläche

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 — bestehende Gebäude

Weitere Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Entsprechend der Abgrenzung im Planteil des Bebauungsplanes gilt: Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauVVO.
 1.2 Erläuternde Nutzungen im Hinblick auf den gesamten Planungsbereich sind unzulässig: Vergütungsstellen aller Art (z.B. Diskotheken, Kinos, Spielhallen, Erotik-Shops), Autohöfe, Kraftfahrzeughandel, abwasserintensive Betriebe und Einzelhandelsbetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, BauVVO §§ 16-21a)

2.1 Die maximale Wandhöhe ist an der Außenwand zu messen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
 2.2 Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan, soweit sich nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung aus den im Bebauungsplan festgesetzten überbauenden Grundstücksflächen in Verbindung mit den Grundstücksgrößen im Einzelfall ergibt.

3. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, BauVVO §§ 22-23)

3.1 Entsprechend den Festsetzungen in den Nutzungsabschnitten gilt die abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauVVO. In den Bereichen der abweichenden Bauweise gilt, dass Einzelgebäude sowie Gebäudegruppen in unbeschränkter Länge auf dem Baugrundstück zulässig sind. Die Gebäude sind entweder unmittelbar an der Grundstücksgrenze oder unter Beachtung der Abstandsflächen nach Art. 6 (4) BauVO zu errichten.

4. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

4.1 Es dürfen keine Vorbeanlagen innerhalb der Baubeschränkungzone angebracht werden, die vom Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 6 eingesehen werden können.
 4.2 Wasser und Abwasser dürfen dem Straßenbaukörper der BAB nicht zugeführt werden.
 4.3 Beleuchtungsanlagen (z.B. Hofraumbelichtung u.ägl.) müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 6 nicht geblendet wird.
 4.4 Das Firmengrundstück ist zur Autobahn hin ohne Tür- und Toröffnungen einzuzäunen.
 4.5 Zur Autobahn hin ist ein Blendschutz (Zaun oder Bepflanzung) anzubringen.
 4.6 Im 40 m Bereich (gemessen vom Fahrbahnrand der BAB) dürfen keine Abgrabungen oder Aufschüttungen erfolgen.
 4.7 Im Planteil des Bebauungsplans ist ein Einfahrtbereich festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches ist es zulässig, die festgesetzte private Grünfläche durch befestigte Zufahrten in einer maximalen Breite von 25 m zu unterbrechen.

5. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

5.1 Alle notwendigen Leitungen (Elektroleitungen, Telekommunikationsleitungen) sind in unterirdischer Bauweise zu verlegen.

6. Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

6.1 Für das anfallende Niederschlagswasser müssen pro 1 ha Grundstücksfläche 200 m³ Rückstauvolumen gebaut werden.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

7.1 In einem Abstand von weniger als 200 m zur Fahrbahnmitte der Autobahn dürfen keine Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie Betriebsinhaber und Betreiber errichtet werden. Bei der Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie Betriebsinhaber und Betreiber in einem größeren Abstand zur Autobahn, sind ruhende/nützliche Räume auf die schallabgewandte Gebäudesseite zu legen.
 7.2 Bei der Errichtung von Produktionsbetrieben sind die laute/n Produktionsbereiche in Richtung zur Autobahn zu orientieren, während Büro- und Sozialräume auf die schallabgewandte Gebäudesseite zu legen sind.

8. Höhenlage der Grundstücke und der baulichen Anlagen (Art.10, BauBO, 2. Teil)

8.1 Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind nur zulässig, soweit sie für die innerbetrieblichen Abflüsse notwendig sind.
 8.2 Dem Bauantrag sind zwei nach Nivellement erstellte Geländeschnitte beizufügen, aus denen das natürliche und geplante Gelände ersichtlich ist.

9. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 91 (1) Nr.1 BauBO, 7. Teil)

9.1 Dachform:
 9.1.1 Im Planungsbereich sind für alle Gebäude begrünte Flachdächer sowie Puttdächer bis 15° und Satteldächer bis 25° Dachneigung zulässig.
 9.1.2 Die Dächer sind mit Ziegeln, Betondachsteinen oder Blech einzudecken. Für die Dachdeckung sind Farböne in rot, braun und grau zulässig. Eindeckungen aus glänzenden Materialien sind unzulässig.

10. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Art. 91 (1) Nr.4 BauBO, 7. Teil)

10.1 Es sind Holzzäune mit senkrechten Latten, Metallzäune mit senkrechten Stäben und in eine Hecke integrierte Maschendrahtzäune in einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Schiebersteine aus Holz oder Metall sind unzulässig.
 10.2 Sockel sind unzulässig. Der Bodenabstand der Zäune muss mindestens 10 cm betragen.
 10.3 Entlang der Erschließungsstraßen sind die Zäune um die Breite der festgesetzten privaten Grünfläche zurück zu setzen.

B. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB)

11. Befestigungen der Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB)

11.1 Soweit keine das Grundwasser gefährdenden Stoffe anfallen sind Pkw-Stellplätze für Personal und Besucher versicherungsfähig in Pflastersteinen (Pflaster mit ca. 2-3 cm breiten offenen Fugen) oder Schotterrasen auszuführen.

12. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b.) BauGB)

12.1 Vorhandene Bäume ab einem Stammumfang von 0,4 m in 1,0 m Stammhöhe sind zu erhalten und durch Neupflanzung (Stammumfang mind. 25-30 cm) im Grundstück zu ersetzen.

13. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr.25 a.) BauGB)

13.1 Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 13.2 Innerhalb der festgesetzten Ausgleichsflächen ist unmittelbar entlang der Erschließungsstraße "Steinauer Weg" eine Baumreihe zu pflanzen. Es sind Eschen (Fraxinus excelsior) mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm zu verwenden.
 13.3 Unbebaute Grundstücksgrenzen sind mit einer mindestens 3 m breiten Gehölzpflanzung entsprechend der Artenauswahlliste (siehe Hinweise) zu begrünen (Pflanzabstand 1 m).
 13.4 Je 5 PKW-Stellplätze bzw. 3 LKW-Stellplätze ist ein Laubbaumhochstamm entsprechend der Artenauswahlliste (siehe Hinweise) im Bereich der Stellplätze zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

22. Schaffen von Arbeitsplätzen

Das Planungsbereich soll dazu dienen, möglichst zahlreiche Arbeitsplätze zu schaffen. Deshalb sollen sich im Planungsbereich keine Betriebe ansiedeln, die im Verhältnis zur befestigten Fläche nur wenige Arbeitsplätze aufweisen. Pro Hektar Fläche sollen mindestens 20 Vollzeitbeschäftigte geschaffen werden.

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

14.1 Es sind ca. 25 % der Grundstücksflächen zu begrünen. Die im Planteil festgesetzten Ausgleichsflächen sind anzuerkennen. Von den begrünter Flächen müssen 50% als naturnahe Grünfläche mit heimischen Gehölze entsprechend der Artenauswahlliste zu begrünen. Die restlichen Grünflächen können als gärtnerisch gestaltete Repräsentationsflächen (Rosebeete etc.) angelegt werden.
 14.2 Die im Planteil festgesetzten Ausgleichsflächen A sind mit einer fünfreihigen Hecke aus heimischen Wildkräutern entsprechend der Artenauswahlliste (siehe Hinweise, Pflanzabstand 1 m) in Buchten zu bepflanzen. In die Hecke sind pro 50 m drei heimische Laubbaumhochstämme entsprechend der Artenauswahlliste (siehe Hinweise) unregelmäßig zu pflanzen. Die restliche Grünfläche ist als extensiver Wiesestreifen vorzusehen und einmal jährlich ab Juli abschnittsweise zu mähen. In der Wiesenfäche vor den Gehölzen sind vereinzelte flache Mulden und Hügel bis 0,5 m hoch und bis ca. 10,0 m lang und breit anzulegen. Die Wiesenfäche kann zur Anlage von Regenwasserversickerungsanlagen (Rigolen, Mulden) genutzt werden. Die im Planteil festgesetzten Ausgleichsflächen B sind mit einer Baumreihe aus Eschen (Fraxinus excelsior) zu begrünen. Die restliche Grünfläche ist als extensiver Wiesestreifen vorzusehen und einmal jährlich ab Juli abschnittsweise zu mähen. Im Bereich um das Regenrückhaltebecken werden Strauchgruppen aus heimischen Wildkräutern entsprechend der Artenauswahlliste 2 (siehe Hinweise, Pflanzabstand 1 m) und einzelne heimische Laubbaumhochstämme entsprechend der Artenauswahlliste 1 (siehe Hinweise) unregelmäßig gepflanzt. Zwischen den Gehölzen sind flache Mulden und Hügel bis 0,5 m hoch und bis ca. 10,0 m lang und breit anzulegen. Darüber hinaus ist die Grünfläche als extensiver Wiesestreifen vorzusehen und einmal jährlich ab Juli abschnittsweise zu mähen. Die Wiesenfäche soll zur Anlage von Regenwasserversickerungsanlagen (Rigolen, Mulden) genutzt werden.

14.2 Bei den im Planteil durch zeichnerische Darstellung festgelegten Ausgleichsmaßnahmen ist eine Verschiebung des Standortes zulässig.

14.3 Es ist zulässig durch die im Planteil festgesetzten Ausgleichsflächen Einfahrten zu errichten. Bei der Errichtung von Einfahrten müssen die Ausgleichsflächen an anderer Stelle im Grundstück bereitgestellt werden. Eine Auhaltung in isolierte Teilflächen kleiner als 500 m² ist nicht zulässig.

14.4 Dem Bauantrag ist ein Freiflächenabgabeplan beizufügen, in dem Aussagen über die beabsichtigte Erschließung, Stellplatzordnung, Versickerungslänge und -material, Bestand von Gehölzen und vorgesehene Pflanzmaßnahmen enthalten sind.

C. Empfehlungen zur Grünordnung

15. Artenauswahllisten

Artenauswahlliste 1: 3 mal verschulte Blüme als Hochstamm, Stammfang mindestens 20-25 cm:

Stieleiche, Quercus robur
 Buche, Fraxus sylvatica
 Bergahorn, Acer pseudoplatanus
 Esche, Fraxinus excelsior
 Vogelbeere, Sorbus zu ca. parva
 Winterlinde, Tilia cordata
 vereinzelt zu verwenden:
 Weißbuche, Betula pendula
 Zitterpappel, Populus tremula
 Salweide, Salix caprea
 Bergulme, Ulmus glabra
 Feldahorn, Acer campestre
 Haibuche, Carpinus betulus
 Außerdem Obstbaumhochstämme Nußbaum, Juglans regia

Auswahlliste 2: freiwachsende, ungeschnittene Hecken:

Rot-, Weißdorn, Crataegus spec.
 Heckenrose, Lonicera xylosteum
 Schreiberei, Viburnum opulus
 Pfaffenhütchen, Euonymus europaeus
 Roter Hartriegel, Cornus sanguinea
 Weißdorn, Crataegus monogyna
 Faulbaum, Rhamnus frangula
 Hundrose, Rosa canina
 Schwarzer Holunder, Sambucus nigra
 Schlehe, Prunus spinosa
 Hasel, Corylus avellana
 Einfacher Liguster, Ligustrum vulgare
 Haibuche, Carpinus betulus
 Feldahorn, Acer campestre
 Kornelrösche, Cornus mas
 vereinzelt zu verwenden:
 Traubenkirsche, Prunus padus
 Wildpappel, Malus sylvestris
 Wildbirne, Pyrus communis
 In Hecken sind 3 Hochstämme nach Auswahl Liste 1 auf 50 m Heckenlänge unregelmäßig zu pflanzen.

16. Fassadenbegrünung

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen wird empfohlen, mindestens 20% der Außenwandflächen aller baulichen Anlagen auf Dauer flächig zu begrünen. Als Richtwert wird die Verwendung je einer Schling- oder Kletterpflanze pro 5,0 m Wandlänge vorgeschlagen.

17. Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume den von den Versorgungsträgern geforderten Mindestabstand einhalten.

18. Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser

Es ist auf Dachflächen anliegende Oberflächennässe so weit wie möglich in Zäunten einzuleiten und als Brauch- und Beregnungswasser zu verwenden. Um eine schadhafte Ableitung überschüssiger Wasser zu gewährleisten, ist ein ausreichend dimensionierter Notüberlauf auf die Kanalisation vorzusehen. Das unbelastete Niederschlagswasser (z.B. von Dach- und Hofflächen) soll wenn technisch möglich versickert werden. Das unbelastete Niederschlagswasser kann in die Ausgleichsflächen geleitet werden. Der Einbau von Rigolen ist zulässig. Die schadhafte Ableitung überschüssiger Wasser ist dabei zu gewährleisten.

D. Sonstige Hinweise

19. Denkmalschutz

Im Bereich des Planungsbereiches sind archaische Denkmäler nicht bekannt. vor- und frühgeschichtliche Denkmäler können jedoch bereits so stark abgetragen sein, dass sie oberflächlich nicht mehr kenntlich sind. Das gleiche gilt für vor- und frühgeschichtliche Siedlungen und Friedhöfe. Alle mit der Durchführung des Projektes auftretenden Personen werden deshalb darauf hingewiesen, dass bei den Arbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 (GVBl. 131/1973) unverzüglich der Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen.

20. Abstand Leitungen

Es ist von 20-kV-Leitungen ein Abstand von 2,0 m zur Kabeltrasse von der Bebauung frei zu halten. Beim Pflanzen von Bäumen im Bereich von Kabeltrassen ist die DIN 1998 einzuhalten.

21. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Gegenüber dem Straßenbausträger können keine Ansprüche aus Lärm- und Geruchsbelästigungen geltend gemacht werden.

Verfahrensvermerke

a) Der Gemeinderat Aurach hat in der Sitzung vom 11.06.2015 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Steinauer Weg III b" in Aurach beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.06.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

b) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11.06.2015 wurden mit der Begründung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2015 bis 27.07.2015 beteiligt.

c) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.06.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2015 bis 27.07.2015 öffentlich ausgelegt.

d) Die Gemeinde Aurach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.07.2015 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Steinauer Weg III b" in Aurach gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.07.2015 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Aurach, den.....
 (Siegel)

.....
 1. Bürgermeister (Manfred Merz)

e) Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung "Steinauer Weg III b" in Aurach wurde am 07.08.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Steinauer Weg III b" in Aurach ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Aurach, den.....
 (Siegel)

.....
 1. Bürgermeister (Manfred Merz)

Landkreis Ansbach
 Gemeinde Aurach



1. Änderung
 des Bebauungsplans "Steinauer Weg III b"

im vereinfachten Verfahren
 gem. § 13 BauGB

Planstiel Maßstab 1:1000
 Satzung einschl. Festsetzungen