

- 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. 2808, 2831) m. W. v. 03.11.2017 | 3634
  - 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 2132-1-8), 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 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

folgende

#### 1. Änderung und Erweiterung 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 \_\_\_\_2019.

Der Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung umfasst eine Größe von ca. 5,5 ha und enthält die Flurstücke 213 (teilw.), 216 (teilw.), 214, 215/7, 381 (teilw.), 387 und 388 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 Steinauerweg 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).

§1

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

#### A. TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

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

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung 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 = 10,00 m

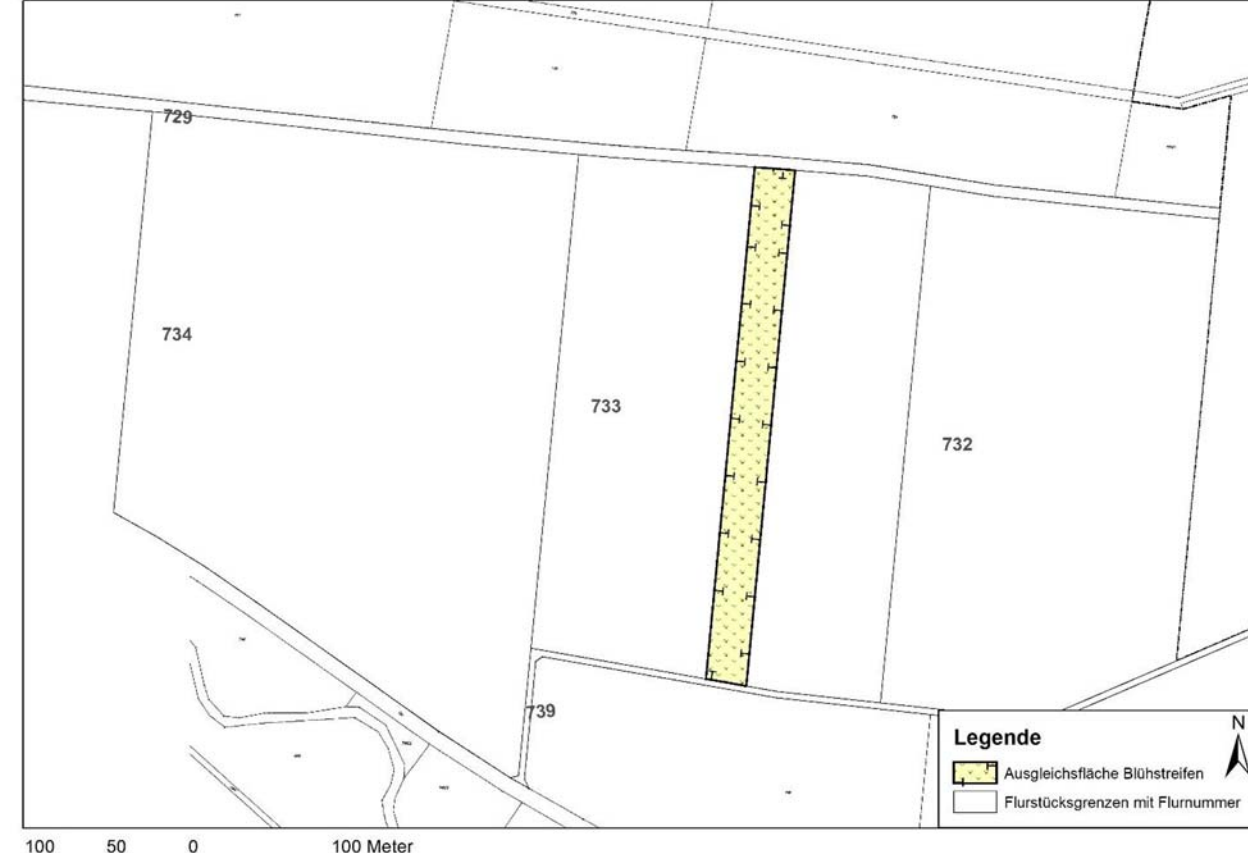
Die maximal zulässige Traufhöhe (TH), gemessen an der Traufseite des Gebäudes, darf am Schnittpunkt Wand / Dachhaut maximal 10,00 m über dem derzeit bestehen Gelände liegen.



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

###### 11.1 Ausgleichsfläche

Auf einer ca. 0,355 ha großen Ackerfläche auf dem Flurstück Fl.-Nummer 733 Gemarkung Büchelberg, Gemeinde Aurach erfolgt die Anlage eines Blühstreifens durch Ansaat einer geeigneten krautreichen Saatgutmischung. Der Blühstreifen ist dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu unterhalten. Jährlich werden zur Pflege abwechselnd ca. 50 % der Flächen mit einer einschränigen Mahd (Mäsiemähdröhre 10 cm) gepflegt, wobei die jährliche Pflege nicht im Zeitraum zwischen 1. März und 15. Juli erfolgen darf. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und von Düngemitteln ist untersagt.



###### 11.2 Naturnaher Gestaltung der Kleinen Aurach

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

Aus Gründen der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse sind größere Wand- und Mauerflächen zu begrünen. Die fachgerechte Verlegung von Abwasserleitungen auf Gewerbeflächen und der Anschluss an das öffentliche Kanalsystem sind nachzuweisen.

Soweit Flachdächer für alle Arten von Gebäuden errichtet werden sind diese extensiv zu begrünen. Bei der Errichtung von Produktionsbetrieben sind die lauten Produktionsbereiche in Richtung Autobahn zu orientieren, während Büro- und Sozialräume auf die schallabgewandte Seite zu legen sind. Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen werden nicht vom Bausträger der Bundes-, Staats- bzw. Kreisstraße übernommen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein flächenbezogener Schallemissionspegel je Quadratmeter Grundfläche von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) festgesetzt.

###### 11.4 Pflanzplan

- Pflanzgebot, Eingrünung der Gewerbefläche\* (pfg1)
  - Am Rand des Gewerbegebiets wird eine zwei- bis dreireihige Hecke mit Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung gepflanzt. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Falle eines Verlusts sind die Gehölzpflanzungen zu ersetzen.
- Pflanzgebot, Kleine Aurach\* (pfg2)
  - Bei der Gestaltung der Flächen entlang der Kleinen Aurach sind Sukzessionsflächen vorzusehen. Entlang des Gewässers werden als Initialpflanzungen standortgerechte Gehölze gepflanzt.
- Pflanzgebot, Erhalt bestehender Gehölze am Regenrückhaltebecken und entlang der Kleinen Aurach\* (pfg3)
  - Gehölze im Regenrückhaltebecken und auf der Böschung der Kleinen Aurach im Westen 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.
- Pflanzgebot, Rückbau Teich und Ansaat einer Blumenwiese\* (pfg4)
  - Entsprechend den Vorgaben der Kompensationsberechnung für den Neubau der Kläranlage Aurach wird der bestehende Teich rückgebaut und eine Blumenwiese angelegt. Der trockengelegte Teich dient der neuen Kläranlage wird mit unbelastetem Aushubmaterial verfüllt. Die neu gebildete, ebene Fläche wird mit geeignetem Saatgut angelegt. Das entstehende Extensivgrünland ist dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu erhalten. Als Nutzung des Extensivgrünlands ist eine zwei- bis dreireihige Mahd, je nach Nutzung und Witterungsverlauf, einschließlich des Abblümens des Mahdgutes vorzusehen. Eine Beweidung ist möglich.

#### 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 Brauchwasserzuzug zu sammeln.

Zur Ableitung des Oberflächenwassers ist ein Rückhaltevolumen von 3 m³ pro 100 m² befestigter Fläche vorzusehen. Durch die gleichzeitige Rücknahme von Gewerbetätigkeiten ist die Änderung und Erweiterung gibt es in der Summe keine Erhöhung der zu versickernden Flächen.

Für die Einleitung des gesamten 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. Solarenergie

Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden.

Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieanlagen.

Nachteilige Auswirkungen von Photovoltaikanlagen auf den Straßenverkehr, wie z.B. Blendung durch Reflektion, sind durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

##### 3. Denkmalschutz

In der näheren Umgebung befindet sich das Bodendenkmal Nr. 141920 Siedlung des frühen Mittelalters. Im Planungsbereich sind bisher keine Bodendenkmäler bekannt. Bei der Baumaßnahme grundsätzlich mit archäologischen Funden zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Denkstelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

##### 4. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

##### 5. Sicherung unterirdischer Versorgungsleitungen

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen 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 1998) 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 Telekommunikations- und Telekom vorzusehen.

Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreffen von ca. 1,00 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

##### 6. Brandschutz

Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten.

##### 7. 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 jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivarisch hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

##### 8. Immissionen

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

##### 9. Grünordnung

8.1 Für alle Gehölzpflanzungen sollen bei der Auswahl des Pflanzmaterials gebietseigene Herkunftsfälle verwendet werden.

8.2 Bei den Pflanzqualitäten sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Gehölzklasse A, Bund Deutscher Baumschulen
  - Bäume / Hochstämmen für Einzelbäume: mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen.
  - Pflanzgröße Sträucher für Hecken: mindestens Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 60-100/100-150 cm.

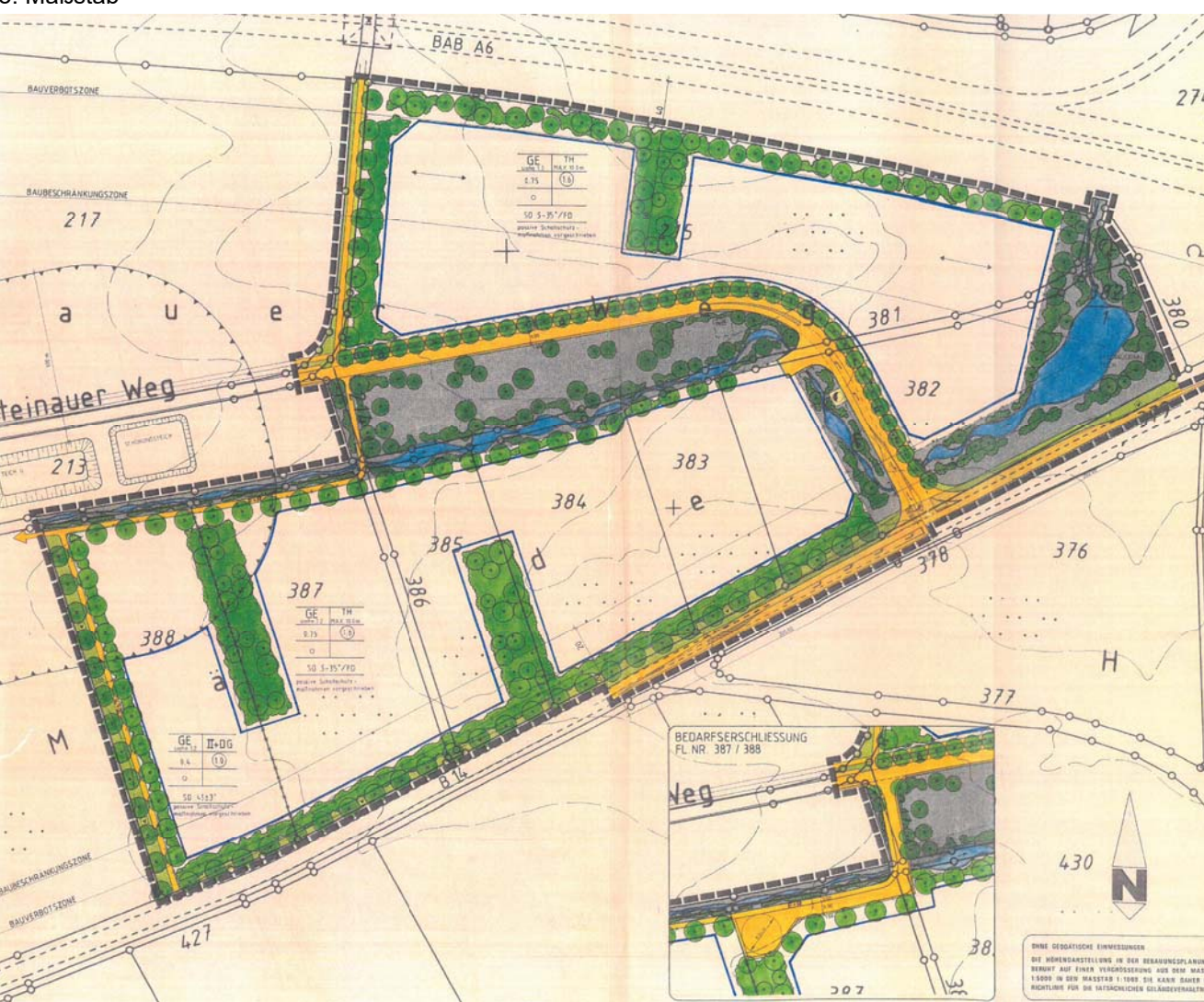
8.3 Für die Auswahl der Pflanzen für die Eingrünung der Gewerbefläche werden folgende standorttypischen Arten vorgeschlagen:

- Bäume für Gehölzbestand und Einzelstellung:
  - Acer campestre (Feld-Ahorn)
  - Betula pendula (Sand-Birke)
  - Carpinus betulus (Hainbuche)
  - Pinus avium (Vogelkirsche)
  - Pinus pyramis (Wildbirne)
  - Quercus robur (Stieleiche)
  - Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
  - Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)
  - Tilia cordata (Winterlinde)
- Sträucher
  - Strauchqualitäten der oben genannten Baumarten
    - Corylus avellana (Hasel)
    - Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
    - Crataegus laevigata (Zweigflügeliger Weißdorn)
    - Crataegus monogyna (Engfrüchtiger Weißdorn)
    - Econymus europaeus (Pfeifenröhchen)
    - Ligustrum vulgare (Liguster)
    - Loncera xylosteum (Heckenkirsche)
    - Rosa arvensis (Feldrose)

#### Planzeichenlegende

- Art der baulichen Nutzung
  - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- überbaubare Fläche
  - Baugrenze
- Verkehrsrflächen
  - Straßenverkehrsflächen
  - Wirtschaftsweg
- Grünflächen
  - öffentliche Grünfläche
  - private Grünfläche
- Wasserflächen
  - Wasserflächen (Kleine Aurach)
- Flächen für die Landwirtschaft
  - Flächen für die Landwirtschaft
- 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 Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ursprungsfassung
- Hinweise/nachrichtliche Darstellung
  - bestehende Grundstücksgrenzen
  - Flurstücksnummern
  - bestehende Wohn-/Wirtschaftsgebäude

#### Plantest rechtskräftiger Bebauungsplan "Gewerbegebiet Steinauer Weg BA I" o. Maßstab



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

- Bäume für Gehölzbestand und Einzelstellung:
  - Ainus glutinosus (Schwarzlele)
  - Ainus incana (Graulele)
  - Betula pendula (Sand-Birke)
  - Carpinus betulus (Hainbuche)
  - Pinus pedus (Traubenkirsche)
  - Quercus robur (Stieleiche)
  - Salix alba (Bam-Weide)
  - Salix viminalis (Mandelweide)
  - Ulmus laevis (Feldulme)
  - Ulmus minor (Feldulme)
- Sträucher
  - Strauchqualitäten der oben genannten Baumarten
    - Corylus avellana (Hasel)
    - Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
    - Crataegus laevigata (Zweigflügeliger Weißdorn)
    - Crataegus monogyna (Engfrüchtiger Weißdorn)
    - Econymus europaeus (Pfeifenröhchen)
    - Loncera xylosteum (Heckenkirsche)
    - Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
    - Rhamnus frangula (Faulbaum)
    - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
    - Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

8.5 Der empfohlene Pflanzabstand 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 Heckpflanze umfasst ein abschnittsweise Auf-den-Stock-Setzen der Sträucher alle 10 bis 20 Jahre.

8.6 Abstand und Art der Befpflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen so gewählt werden, dass der Sichtbereich zum angrenzenden Straßen sowie erforderlichen Sichtflächen freigehalten werden. Die Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

8.7 Bei der Anlage des Blühstreifens ist auf die Verwendung einer geeigneten Aussaatmischung zu achten. Geeignet sind Mischungen von Kräutern aus gebietseigenem Saatgut (z.B. Standortvariante 1 (Grundmischung), nur Kraut- sowie Leguminosenanteil, Ursprungsmischung 12 Fränkische Hügelland) gemäß den Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. und alternativ die KULAP-Büchse Mischung B 48 "Lebendiger Acker - lisch". Andere Mischungen sind nach Absprache mit der Naturschutzbehörde möglich. Ein Schirfbuch kann im ersten Jahr nach der Ansaat beim starken Aufwuchs von Problemkräutern auch innerhalb der Vegetationszeit erforderlich sein, um den gewünschten Bestand etablieren zu können. In den Folgejahren ist in solchen Fällen bei Bedarf nach Abstimmung mit der Naturschutzbehörde eine Nach- bzw. Neuanfaat möglich.

8.8 Als Saatgutmischung für Ansaat einer Blumenwiese sollte gebietseigenes Saatgut verwendet werden. Der Schwerpunkt der in der Saatgutzusammensetzung enthaltenen Arten sollte im mittleren Standortenspektrum liegen. Im 1. Jahr nach Ansaat sind bei unvorteilhaftem Samenempfang im Boden zusätzliche Pflegemaßnahmen und das Ausräumen des Schmutzwassers notwendig.

8.9 Die Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde sind, werden durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde, in das Grundbuch gesichert. Zur Sicherstellung der erforderlichen Pflege ist im Grundbuch gleichzeitig eine Reallast einzutragen.

8.10 Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, soll in nutzbarem Zustand erhalten, einer geeigneten Verwendung, möglichst innerhalb des Geltungsbereichs, zugeführt und vor Verminierung und Vergeudung geschützt werden.

§2

Für den Bereich außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Steinauer Weg“ gelten die Festsetzungen der Ursprungsfassung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Steinauer Weg“, rechtsverbindlich seit 27.09.1991

#### 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 öffentlich 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 Trägern 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 Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_ 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 ausgelegt.
- 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 \_\_\_\_

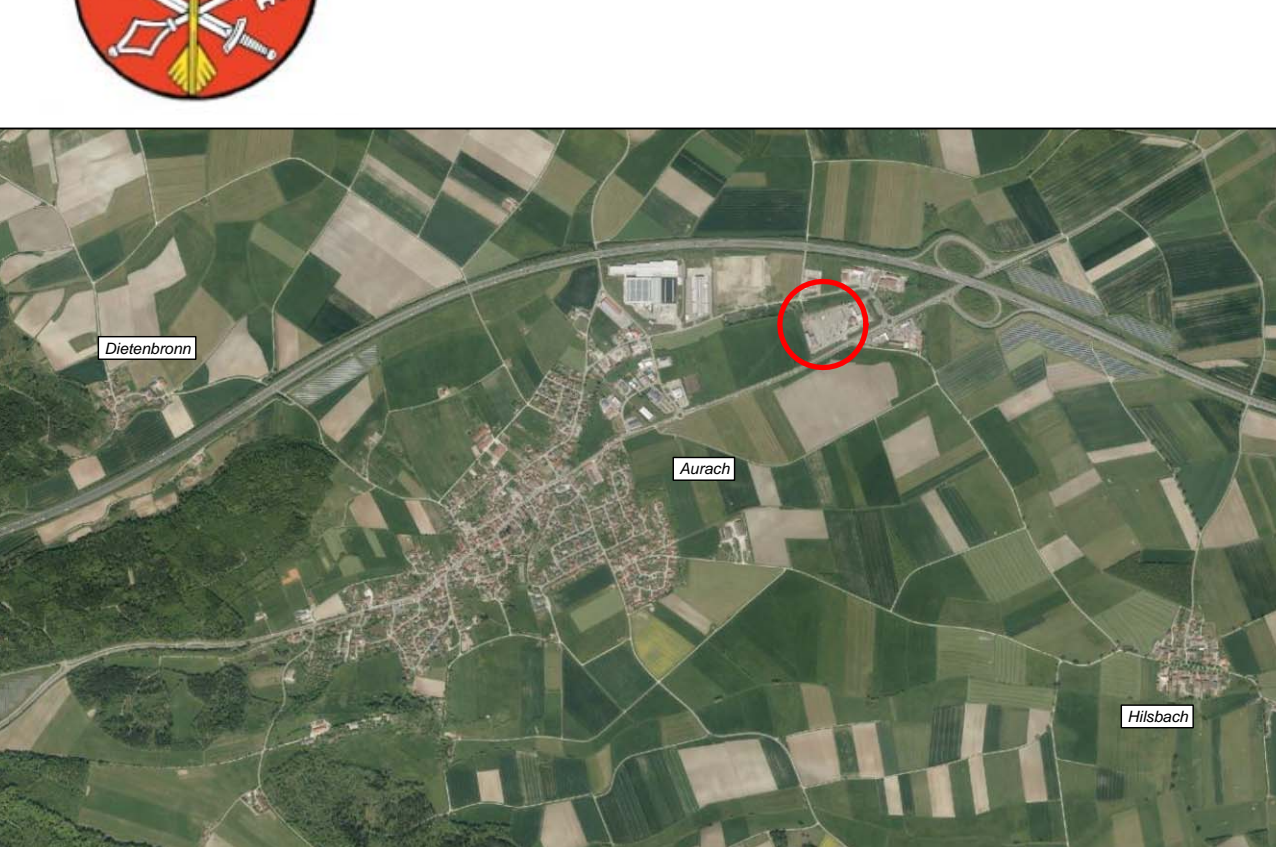
Simon Göttert, 1. Bürgermeister

Siegel

Simon Göttert, 1. Bürgermeister

Siegel

#### Gemeinde Aurach Landkreis Ansbach



Index	Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	Prüfer
01	Planung	11.11.2019	Plan	B. Grabner
02	Vorentwurf	28.11.2019	B. Grabner	Heller
03	Entwurf: Einarbeitung Belange des Staatlichen Bauamtes und WWA Ansbach	28.05.2020	B. Grabner	Heller
04				
05				

20193378-Plan1001-PLT Ingenieurbüro Heller GmbH Schwanberg 30 · 91067 Pommelsbrunn · Tel. 092020290-0 Fax: -50 Internet: www.buero-heller.de E-Mail: info@buero-heller.de		Plannummer: 20193378-Plan1001-PLT Leistungsumfang: 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Steinauer Weg BA I" mit integriertem Grünordnungsplan Vorbereitender: Gemeinde Aurach (Datum) (Unterschrift)		Entwurf: Entwurf: Ingenieurbüro Heller GmbH (Datum) (Unterschrift)	
Vorhabenbezeichnung:		Plannummer: 20193378-Plan1001-PLT Leistungsumfang: 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Steinauer Weg BA I" mit integriertem Grünordnungsplan Vorbereitender: Gemeinde Aurach (Datum) (Unterschrift)		Entwurf: Entwurf: Ingenieurbüro Heller GmbH (Datum) (Unterschrift)	
Maßstab: 1:1000		Index / Datum: 02 / 28.05.2020			