Festsetzungen durch Planzeichen:

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0.8 — Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0.8
(1.8) — Geschossflächenzahl (GFZ) z.B. 1.8
II — Zahl der Vollgeschosse
a — abweichende Bauweise bis 105 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung: Abwasser

Zweckbestimmung: Elektrizität

6. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

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

Wasserflächen, Regenrückhaltung

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

zu pflanzender Baum ohne Ortsbestimmung

best. und zu erhaltender Baum

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Anbauverbotszone/Bauverbotszone (BVZ)

Anbaubeschränkungszone/Baubeschränkungszone (BBZ)
BBZ 1: Baubeschränkungen gem. textlichen Festsetzungen § 3.4
BBZ 2: Baubeschränkungen gem. textlichen Festsetzungen § 3.5

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier Schallschutz

Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	SO	II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0.8	(1.8)	Geschossflächenzahl (GFZ)
		a	Bauweise: a = andere Bauweise bis 105 m Gebäudelänge o = offene Bauweise

Referenzpunkt mit Sektorgrenzen für richtabh. Zusatzkontingente nach DIN 45691 gem. Immissionsschutzgutachten
Bericht Nr. 12065.1 des Wolfgang Sorge Ing.-Büro für Bauphysik GmbH vom 15.11.2013

Hinweise

Grenzverlauf

350 — Höhenlinie

4085 — Flurnummer

Vorschlag Grundstücksteilung

Trockengraben

best. Gehölzbestand

gepl. Durchlaß

Bestandteile des Bebauungsplans:

Bestandteile des Bebauungsplanes sind die zeichnerische Darstellung (Planblatt) mit Satzung und Begründung (jeweils gesonderte Dokumente) in der Fassung vom 15.12.2021.

Bestandteile der Begründung zum Bebauungsplan sind:

- Umweltbericht, Lorenz Landschaftsarchitekten, Nürnberg vom 29.08.2015, zuletzt geändert am 07.06.2016
- Erläuterungen zur Grünordnung, Lorenz Landschaftsarchitekten, Nürnberg vom 29.08.2015, zuletzt geändert am 07.06.2016
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, Lorenz Landschaftsarchitekten in Zusammenarbeit mit Dr. Gudrun Mühlhofer (Ifanos Landschaftsökologie) vom 15.07.2015, zuletzt geändert am 30.05.2016 (redaktionelle Anpassungen)
- Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung zur Bauleitplanung, Bericht Nr. 12065.1, Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge, Nürnberg vom 15.11.2013.
- Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten/Geotechnischer Bericht, Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH, Pyrbaum, Az. 28714, vom 08.01.2015
- Standortalternativenprüfung des Ingenieurbüros Christofori und Partner, Roßtal, vom 31.01.2015

Verfahrensvermerke - ursprüngliches Vefahren

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 24.07.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes *Nr. B 43 "Gewerbegebiet Heilsbronn Ost - 1. Erweiterung südlich der Bauhofstraße"* beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauBG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes *Nr. B 43 "Gewerbegebiet Heilsbronn Ost - 1. Erweiterung südlich der Bauhofstraße"* in der Fassung vom 28.01.2015 hat in dem Zeitraum vom 17.02.2015 bis 17.03.2015 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 09.02.2015 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauBG für den Vorentwurf des Bebauungsplanes *Nr. B 43 "Gewerbegebiet Heilsbronn Ost - 1. Erweiterung südlich der Bauhofstraße"* in der Fassung vom 28.01.2015 hat im Zeitraum vom 17.02.2015 bis 17.03.2015 stattgefunden.

4. Zum Entwurf des Bebauungsplanes *Nr. B 43 "Gewerbegebiet Heilsbronn Ost - 1. Erweiterung südlich der Bauhofstraße"* in der Fassung vom 02.03.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2016 bis 15.04.2016 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes *Nr. B 43 "Gewerbegebiet Heilsbronn Ost - 1. Erweiterung südlich der Bauhofstraße"* in der Fassung vom 02.03.2016 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2016 bis 15.04.2016 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.03.2016 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht.

Heilsbronn,den .....

.....
Dr. Jürgen Pfeiffer
Erster Bürgermeister

6. Die Stadt Heilsbronn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 22.06.2016 den Bebauungsplan *Nr. B 43 "Gewerbegebiet Heilsbronn Ost - 1. Erweiterung südlich der Bauhofstraße"* einschließlich Begründung und Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.06.2016 als Satzung beschlossen.

Heilsbronn,den .....

.....
Dr. Jürgen Pfeiffer
Erster Bürgermeister

7. ausgefertigt:

Heilsbronn,den .....

.....
Dr. Jürgen Pfeiffer
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan *Nr. B 43 "Gewerbegebiet Heilsbronn Ost - 1. Erweiterung südlich der Bauhofstraße"* wurde am 25.07.2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan *Nr. B 43 "Gewerbegebiet Heilsbronn Ost - 1. Erweiterung südlich der Bauhofstraße"* mit Begründung und Umweltbericht ist damit in Kraft getreten.

Heilsbronn,den .....

.....
Dr. Jürgen Pfeiffer
Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke - ergänzendes Verfahren gem. § 214 BauGB

1. Der Stadtrat der Stadt Heilsbronn hat in seiner Sitzung vom 06.10.2021 beschlossen, für den Bebauungsplan *Nr. B 43 "Gewerbegebiet Heilsbronn Ost - 1. Erweiterung südlich der Bauhofstraße" mit integriertem Grünordnungsplan* ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ursächlich war die Feststellung eines behebbaren Fehlers bzgl. der festgesetzten Ausgleichsflächen im Rahmen des Entwurfs zum Bebauungsplan im Stand der Fassung vom 02.03.2016.

   Der Beschluss zur Durchführung eines ergänzenden Verfahrens wurde am 15.10.2021 durch ortsübliche Veröffentlichung amtlich bekannt gemacht.

2. Zum hinsichtlich des Abwägungsmangels ergänzte Entwurf des Bebauungsplanes *Nr. B 43 "Gewerbegebiet Heilsbronn Ost - 1. Erweiterung südlich der Bauhofstraße"* in der Fassung vom 06.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 4 BauGB i. V. m. § 214 BauGB in der Zeit vom 25.10.2021 bis 03.12.2021 beteiligt.

3. Der hinsichtlich des Abwägungsmangels ergänzte Entwurf des Bebauungsplanes *Nr. B 43 "Gewerbegebiet Heilsbronn Ost - 1. Erweiterung südlich der Bauhofstraße"* in der Fassung vom 061.10.2021 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 214 BauGB in der Zeit vom 25.10.2021 bis 03.12.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.10.2021 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht.

4. Die Stadt Heilsbronn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 15.12.2021 den ergänzten Bebauungsplan *Nr. B 43 "Gewerbegebiet Heilsbronn Ost - 1. Erweiterung südlich der Bauhofstraße"* einschließlich Begründung und Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.12.2021als Satzung beschlossen.

Heilsbronn, den .....

.....
Dr. Jürgen Pfeiffer
Erster Bürgermeister

5. ausgefertigt:

Heilsbronn, den .....

.....
Dr. Jürgen Pfeiffer
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum ergänzten Bebauungsplan *Nr. B 43 "Gewerbegebiet Heilsbronn Ost - 1. Erweiterung südlich der Bauhofstraße"* in der Fassung vom 15.12.2021 wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

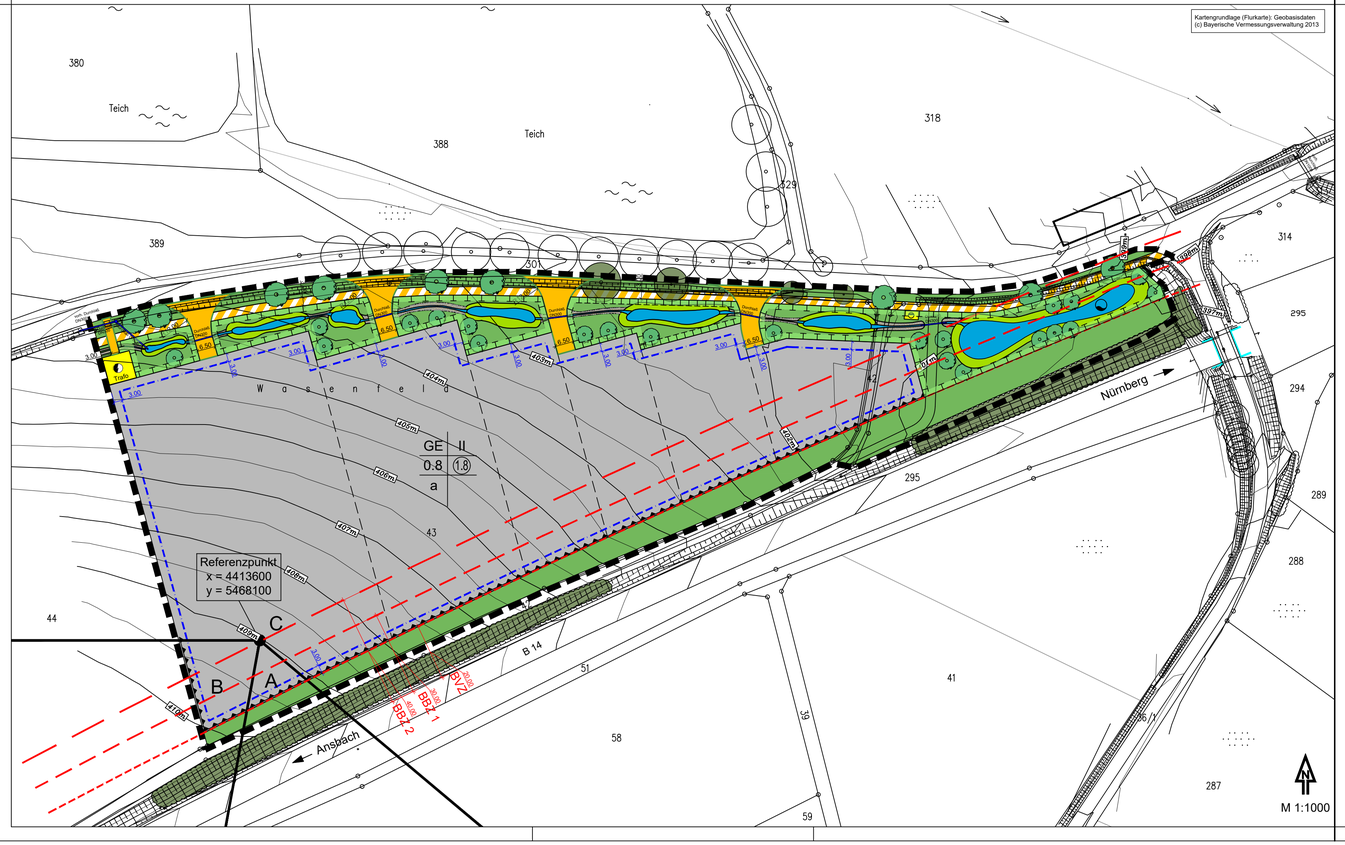
   In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

   Der Bebauungsplan mit Begründung und den weiteren Anlagen wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

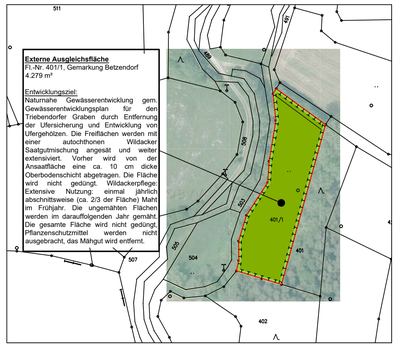
   Der ergänzte Bebauungsplan *Nr. B 43 "Gewerbegebiet Heilsbronn Ost - 1. Erweiterung südlich der Bauhofstraße"* mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 15.12.2021 tritt gem. Beschluss des Stadtrates vom 15.12.2021 RÜCKWIRKEND zum 25.07.2016 (Datum der ursprünglichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses) gem. § 214 Abs. 4 BauGB in Kraft.

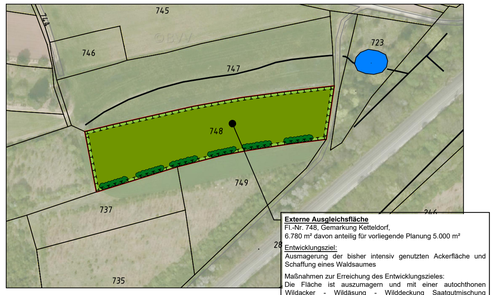
Heilsbronn, den .....

.....
Dr. Jürgen Pfeiffer
Erster Bürgermeister



Externe Ausgleichsflächen M 1:2000

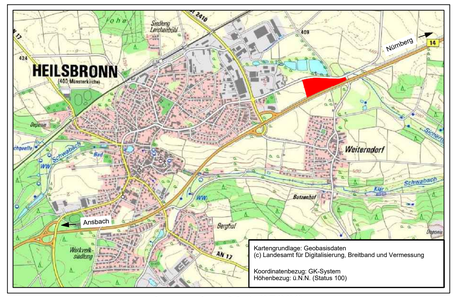




Bebauungsplan Nr. B 43 "Gewerbegebiet Heilsbronn Ost 1. Erweiterung südlich der Bauhofstraße"

Stadt Heilsbronn

Landkreis Ansbach



Lageplan M 1:25000

Für die Grünordnung: Lorenz
Landschaftsarchitekten Stadtplaner
Am Messehaus 2 Tel. 0911 / 58 68 76 - 6
90489 Nürnberg Fax. 0911 / 58 68 76 - 77
info@lorenz-landschaftsarchitekten.de

Aufgestellt: 24.07.2013
zuletzt geändert:
28.01.2015, 19.08.2015,
02.03.2016, 22.06.2016,
06.10.2021, 15.12.2021

INGENIEURBÜRO CHRISTOFORI UND PARTNER
Vermessung • Planung • Bauleitung
Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbronn
Tel. 09872 / 95711-0 Fax 09872 / 95711-65
info@christofori.de

Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner