

Die

## STADT HEILSBRONN

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 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

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)

### **die 1. Änderung des Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. B 28 „Südlich der Ansbacher Straße - ehemalige Sportflächen -“**

als

## SATZUNG

### **§ 1 – Geltungsbereich**

Für den im zeichnerischen Teil (Planblatt) dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften die 1. Änderung des Bebauungsplans bildet.

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nr. 409/2, 409/3, 409/4, 409/5, 409/9 sowie Teilflächen der Flur-Nr. 427, 215/11, 215/12, 216/3, 216/6 jeweils Gemarkung Heilsbronn.

### **§ 2 – Art der baulichen Nutzung**

2.1 Es werden im Planungsgebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet (i.S.d. § 8 BauNVO) mit den Teilflächen eGe1 01, 02, 03, mit Bestandsschutz für bestehende sportliche Nutzungen sowie ein sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gaststätten und Restaurants
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (Betriebswohnungen)  
Betriebswohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind unzulässig, wenn sie
  - a) im Erdgeschoss (§ 1 Abs. 7 BauNVO) liegen,
  - b) mehr als 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche (§ 1 Abs. 9 BauNVO) besitzen,
  - c) wenn sie mehr als 30 % der gewerblich bebauten Geschossfläche einnehmen.

Ausdrücklich nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise, sind Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO.

Die bestehenden, sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen im eingeschränkten Gewerbegebiet besitzen Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

2.3 In dem mit „SO“ bezeichneten Bereich des Bebauungsplanes sind zulässig:

- Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m<sup>2</sup> (Netto)

oder

- Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.150 m<sup>2</sup> (Netto) für Lebensmittel und max. 350 m<sup>2</sup> (Netto) für Getränke. Lebensmittelverkaufsflächen und Getränkeverkaufsflächen müssen sichtbar baulich getrennt ausgeführt werden.

Zusätzlich ist die Errichtung eines in die baulichen Anlage des Lebensmittelmarktes integrierten, eigenständig betreibbaren, Backshops mit eigenem Außenzugang zulässig. Eine räumliche Abtrennung des Backshops vom Lebensmittelmarkt für den Sonntagsverkauf ist zulässig. Die max. zulässige zusätzliche Verkaufsfläche des Backshops wird mit max. 30 m<sup>2</sup> festgesetzt. Zusätzlich ist die Errichtung eines dem Backshop zugeordneten Verzehrereichs von max. 65 m<sup>2</sup> zulässig.

Der Windfang des Lebensmittelmarktes ist bei der Verkaufsflächenermittlung des Lebensmittelmarktes zu berücksichtigen. Unberücksichtigt bleiben bei der Verkaufsflächenermittlung für den Lebensmittelmarkt die WC-Flächen des Lebensmittelmarktes und Backshops, die Außenfläche für Einkaufswagen sowie die zusätzlichen Flächen des eigenständigen Backshops einschl. dessen Vorbereitungsflächen.

2.4 Die Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Heilsbronn sind einzuhalten. Dies gilt für alle im Planungsgebiet festgelegten Baufelder. Es sind nur nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig.

Die in der Heilsbronner Liste zentrenrelevanter Sortimente (Tabelle A3 des Einzelhandelskonzeptes) aufgeführten Sortimente sind im Planungsgebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht zulässig.

Nicht zulässig sind:

- a1) Sortiment Bekleidung: Damen-, Herren- und Kinderbekleidung, Lederbekleidung, Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren
- a2) Sortiment Schuhe und Lederwaren: Schuhe, Lederwaren (Koffer, Taschen, Kleinteile)
- a3) Sortiment Uhren und Schmuck: Uhren und Schmuck aus Edelmetallen und/oder anderen Materialien
- a4) Sortiment Bücher und Schreibwaren: Papierwaren, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Kalender, Schreibwaren, Schul- und Büroartikel
- a5) Sortiment Foto und Optik: Fotokameras, Fotofilme, Projektoren, Objektive etc., Brillen, Kontaktlinsen und Pflegemittel, optische Geräte (Ferngläser, Mikroskope etc.)
- a6) Sortiment Spielwaren und Hobbys: Spiele, Spielzeug, Münz-, Briefmarken- u. a. -samm-lungen, Musikinstrumente etc.
- a7) Sortiment Telekommunikation: Mobiltelefone, Telefon- und Telefaxgeräte etc.
- a8) Sortiment Informationstechnik: Personal Computer, Peripheriegeräte etc., Software
- a9) Sortiment Baumarktsortimente: nur Blumen

### **§ 3 – Maß der baulichen Nutzung**

3.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus den in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.

3.2 Maßgebend für die zulässigen Gebäudehöhen sind die Festsetzungen im Planblatt. Traufhöhen werden von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand gemessen, Firsthöhen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung.

Einzelne Bau- bzw. Gebäudeteile (haustechnische Anlagen) dürfen, soweit nicht andere Regelungen oder Vorschriften entgegenstehen, ausnahmsweise die festgesetzte max. Firsthöhe um bis zu 1,00 m überschreiten.

3.3 Die Bauverbotszonen entlang der Kreis- und Staatsstraße gem. Bayerischen Straßen- und Wegegesetz sowie entlang der Bundesstraße gem. Bundesfernstraßengesetz sind gem. den gesetzlichen Grundlagen dauerhaft von allen baulichen Anlagen, Anpflanzungen, Leitungen, Kanäle, Becken und anderen befestigte Flächen wie Parkplätze oder Lagerflächen freizuhalten.

### **§ 4 – Bauweise**

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für das sonstige Sondergebiet eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise. Zulässig sind im Sondergebiet gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO auch Gebäude mit einer maximalen Länge von max. 61,00 m.

2. In den mit eGE02 und eGE03 gekennzeichneten eingeschränkten Gewerbegebieten gilt die offene Bauweise. Im mit eGE01 gekennzeichneten eingeschränkten Gewerbegebiet gilt die abweichende Bauweise. Es sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO bauliche Anlagen mit einer maximalen Länge von max. 53,00 m zulässig.

3. Abweichend von Nr. 1 und 2 dürfen die bestehenden Nutzungen im mit eGE02 gekennzeichneten Bereich des Planungsgebietes die dargestellten Baufenster im Bestand und bei baulichen Um- und Anbaumaßnahmen an den baulichen Anlagen unter Beachtung der Maßgaben der Bayerischen Bauordnung überschreiten.

### **§ 5 – Überbaubare Grundstücksflächen**

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 -3 BauNVO über Festlegungen von Baugrenzen und Baulinien gem. den Darstellungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzt. Diese bilden die Baufenster.

2. Filigrane Hauseingangsüberdachungen sowie untergeordnete Bau- bzw. Gebäudeteile für haustechnische Anlagen und Mülleinhausungen dürfen die dargestellten Baugrenzen und Baulinien um eine Tiefe von max. 1,50 m überschreiten.

3. Die Errichtung von Stellplätzen sowie Werbeanlagen ist auch außerhalb der dargestellten Baufenster zulässig.

4. Die Errichtung von überdachten Umhausungen für Einkaufswagen ist bis zu einer Größe von max. je 30 m<sup>2</sup> auch außerhalb der dargestellten Baufenster zulässig

## **§ 6 – Stellplätze**

Die Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Heilsbronn in aktueller Fassung zu errichten.

Im Bereich der im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung "temporäre Reisemobilstellplätze" festgesetzten Fläche ist die Errichtung von max. 10 Stellplätzen für Reisemobile für temporäre Nutzung zulässig.

## **§ 7 – Gestaltung**

Für Haupt-, Neben- und Zwischenbaukörper besteht gegenseitige Anpassungspflicht hinsichtlich Dachform, Dachdeckung, Putz-, Farb- und Materialwahl.

## **§ 8 – Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO**

### **8.1 Gestaltung der baulichen Anlagen**

(1) Stellplätze sind auf Grund der Lage in der weiteren Schutzzone III der Verordnung zum Schutz des Trinkwassers der Stadt Heilsbronn wasserundurchlässig auszuführen.

### **8.2 Einfriedungen**

(1) Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Mauern sind unzulässig. Zwischen der Geländeoberkante und der Unterkante der Einfriedung muss ein Abstand von mindestens 20 cm vorhanden sein.

(2) Einfriedungen sind ohne Sockelmauern herzustellen.

### **8.3 Werbeanlagen und Hinweisschilder**

Werbende und sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Gleiches gilt für die Bauverbotszonen an Kreis- und Staatsstraßen gem. § 23 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzulegen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) und sie müssen am Ort der Leistung stehen. Im Bereich der Anbaubeschränkungszone sind die Anlagen den zuständigen Behörden zur Genehmigung vorzulegen. Werbeanlagen dürfen nicht in Signalfarbe (grelle Farbe) ausgeführt werden. Die Farbe und Gestaltung der Werbeanlagen dürfen zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen bzw. Verkehrseinrichtung führen.

Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen darf durch Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden. Die Errichtung von Werbeanlagen ist auch außerhalb der Baufenster zulässig. Für Werbeanlagen größer als 1 m<sup>2</sup> ist ein gesonderter bauordnungsrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass von den beleuchteten Werbeanlagen keine Störungen oder Belästigungen (Lichtemission) i. S. des § 15 BauNVO ausgehen.

### **8.4 Entwässerung**

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt grundsätzlich im Trennsystem, soweit die örtlichen Verhältnisse dies zulassen. Im Bereich der bisherigen sportlichen Nutzung (Bereich des Baufeldes eGe 02) erfolgt die Entwässerung bis auf weiteres auf Grund der Gefälleentwicklung des Geländes durch Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal.

Ist eine Entwässerung im Trennsystem nicht möglich, so hat der Anschluss an das bestehende Mischwassersystem zu erfolgen. Dies ist mit der Stadt Heilsbronn abzustimmen und gesondert zu beantragen.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Heilsbronn ist zu beachten.

Oberflächenwässer sind, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, zu versickern oder über geeignete Rückhaltungsmaßnahmen mit Drosselung an die Vorflut abzuleiten. Die Lage in der Schutzzone III und die daraus resultierenden Auflagen der Verordnung sind zu beachten!

**8.5 Schallschutz**

Gewerbegeräusche

Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen der „Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge GmbH“, Nürnberg, Bericht 11047.2 zugrunde. Das Gutachten ist Teil des Bebauungsplanes.

Die eingeschränkten Gewerbegebiete eGE 01 bis eGE 03 sowie das Sondergebiet SO sind hinsichtlich ihrer zulässigen Geräuschemissionen eingeschränkt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten:

Gebiet	Schallemissionskontingent gemäß DIN 45691 $L_{EK}$ in dB	
	tags 6.00 - 22.00 Uhr	nachts 22.00 - 6.00 Uhr
eGE 01	56	41
eGE 02	50	35
eGE 03	56	41
SO	50	35

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Sektorgrenzen in °		Zusatzkontingent gemäß DIN 45691, Anhang A.2 $L_{EK,zus.}$ in dB	
	Anfang	Ende	tags 6.00 - 22.00 Uhr	nachts 22.00 - 6.00 Uhr
A	46	75	0	0
B	75	108	4	4
C	108	342	9	12
D	342	46	8	8

Die Winkelangaben in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem:

-  $x = 4411520$  (Rechtswert) /  $y = 5466950$  (Hochwert)

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:

- Norden 0° / Osten 90° / Süden 180° / Westen 270°

Das Zusatzkontingent  $L_{EK,zus}$  ist als konstanter Wert für den gesamten Sektorwinkel anzusetzen. Die zulässige Gesamtemission errechnet sich aus der Summe des Schallemissionskontingentes  $L_{EK}$  und des Zusatzkontingentes  $L_{EK,zus}$  im jeweiligen Sektor.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $k$   $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA-Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Der Nachweis der Einhaltung ist mit dem Bauantrag oder vor Baubeginn zu erbringen.

#### Verkehrsgerausche

Aufenthaltsräume (insbesondere nachts genutzte Aufenthaltsräume z.B. von Betriebsleiterwohnungen, Hotelzimmer, etc.) sollen einen Mindestabstand zur Fahrbahnmitte der Bundesstraße B14 von  $s = 45$  m einhalten oder auf die der Bundesstraße B14 abgewandte Fassadenseite eines Gebäudes orientiert werden.

Für den Fall, dass die Einhaltung des o.g. Abstandes bzw. die Orientierung der Fenster nicht umgesetzt werden kann, sind passive Lärmschutzmaßnahmen (im Falle von nachts genutzten Aufenthaltsräumen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen) vorzusehen. Der Nachweis des passiven Schallschutzes ist gemäß DIN 4109 in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 zu führen und mit dem Bauantrag vorzulegen.

## **§ 9 – Grünordnung**

### **9.1 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind auch durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu begrünen.

### **9.2 Verhinderung einer Nitrat-Auswaschung in das Grundwasser**

Um eine Nitrat-Auswaschung in das Grundwasser soweit wie möglich zu minimieren, sind unmittelbar nach Rodungen die Wurzelstöcke zu entnehmen und zusätzlich das organische Material (insb. Oberboden) aufzunehmen und aus dem Wasserschutzgebiet abzufahren.

### **9.3 Sicherung des Oberbodens**

Der anstehende und wieder verwendbare Oberboden ist getrennt zu entnehmen und in gesonderten Mieten außerhalb des Wasserschutzgebiets in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

### **9.4 Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf geeignete Weise zurückzuhalten, sofern keine erhebliche Verschmutzung zu erwarten ist.

### **9.5 Artenschutz**

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf streng geschützte Vogelarten (baumhöhlen- und baumbrütende Arten) nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist die Rodung von Bäumen zur Baufeldfreimachung außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September jeden Jahres durchzuführen.

Zusätzlich ist zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf streng geschützte Fledermausarten (baumhöhlen- und baumspaltenbewohnende Arten) nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes die Rodung von Bäumen zur Baufeldfreimachung außerhalb des Zeitraums vom 1. November bis zum 31. März jedes Jahres durchzuführen.

#### 9.6 Erhaltung von Bäumen und Gehölzbeständen

Die bestehenden Bäume und Gehölze der ehemaligen Waldfläche sind soweit möglich zu erhalten und während der Bauzeit vor dem Befahren mit Fahrzeugen, vor Beschädigungen des Wurzelwerks, der Stämme und der Baumkronen sowie vor Ablagerungen und Aufschüttungen durch einen Schutzzaun zu schützen. Die DIN 18920 sowie die Richtlinien für die Anlage von Straßen – Landschaftspflege (RAS-LG) sind zu beachten. Der Verkehrssicherungspflicht ist nachzukommen.

#### 9.7 Pflanzgebote für Bäume und Sträucher zur Ein- und Durchgrünung der baulichen Anlagen

Die im Plan festgesetzten Baumpflanzungen zur Eingrünung der Baufläche sind als standortgerechte und heimische Hochstamm-Laubbäume (4 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm) zu pflanzen. Dafür geeignete Baumarten sind in der beigefügten Pflanzenliste aufgeführt.

Zur Eingrünung der Bauflächen zur Bundesstraße B14 ist eine Strauchhecke mit geeigneten heimischen Sträuchern zu pflanzen. Dafür geeignete Straucharten (Pflanzgröße: Heister 2 x verpfl., 60-100) sind in der beigefügten Pflanzenliste aufgeführt.

Zur Durchgrünung der Stellplatzanlagen ist jeweils ein Baum pro sechs Stellplätze vorzusehen. Diese sind als geeignete, mittelkronige Laubbäume (Hochstamm, 4 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm) einschließlich der erforderlichen Verankerung zu pflanzen. Dafür geeignete Baumarten sind in der beigefügten Pflanzenliste aufgeführt. Grünflächen und Pflanzstreifen sind durch Hochborde gegen Befahren und Reparieren zu sichern. Für jeden Baum ist nach den anerkannten Regeln der Technik eine Pflanzfläche mit offenem Boden mit einer Größe von mindestens 6,00 m<sup>2</sup> zu gewährleisten.

Bei beengten Verhältnissen mit geringerer Pflanzfläche im Bereich der Stellplätze sind dafür eine fachgerechte Überdeckung mit befahrbaren Baumrosten, speziell dafür geeignete Substrate gemäß den anerkannten Regelwerken (z. B. FLL) sowie ein wirksamer Anfahrerschutz gegen Stammschäden vorzusehen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Gewerbegebiets nachfolgen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Während des Anwachsens sind die Gehölze in den ersten drei Jahren in Trockenperioden zu wässern.

#### 9.8 Pflanzenlisten

Folgende standortgerechten, heimischen Gehölze sind bei der Ausführung der Festsetzungen vorrangig zu verwenden:

Geeignete Baumarten zur Eingrünung der Bauflächen zur Ansbacher Straße und zur Sportplatzstraße

Hochstämme, 4 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Geeignete Straucharten für Strauchhecken zur Eingrünung der Baufläche zur B 14  
Heister 2 x verpfl., 60-100

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide

Geeignete mittelkronige Laubbäume für die Bepflanzung der Stellplätze Hochstämme, 4 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides „Olmstedt“	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulen-Hainbuche
Prunus avium "Plena"	Gefülltblühende Vogelkirsche

#### 9.9 Ausgleichsmaßnahmen

Sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung der geplanten Bauflächen nachfolgen. Während des Anwachsens sind zu pflanzende Gehölze in den ersten drei Jahren in Trockenperioden zu wässern.

Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Eine Einzäunung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist nicht zulässig.

Als erforderliche Ausgleichsmaßnahmen (A1 bis A3) zum Nachweis des ermittelten Ausgleichserfordernisses sind auf den gemeindlichen Grundstücken Flur-Nr. 1057 und 1231 sowie auf einer Teilfläche von 1.850 m<sup>2</sup> von Flur-Nr. 1232/1, Gmkg. Weißenbronn, jeweils eine Aufforstung als standortgerechter Laubwald mit max. 15 % Nadelholzanteil zur ökologischen Aufwertung durchzuführen. Auf Flur-Nr. 1057 sind im Bereich der Hochspannungsleitung ausschlagfähige Bäume und Sträucher zu verwenden und regelmäßig so zu pflegen, dass sie ausreichende Abstände dazu einhalten.

#### 9.10 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Zum Ausgleich des zu erfolgten Verlustes an Baumhöhlen und Spaltenquartieren für streng geschützte Vogelarten sowie als Fledermaus-Wochenstuben und Überwinterungsquartiere sind an den verbleibenden Bäumen:

- 10 geeignete Fledermauskästen (Fledermaus-Spezialkästen unterschiedlicher Bautypen für Gebäudefledermäuse) sowie
- 10 Vogelnistkästen unterschiedlicher Bautypen anzubringen

CEF: Die Installation der Fledermauskästen ist vor der Baufeldräumung, die Installation der Vogelnistkästen ist bis spätestens zum darauf folgenden 1. März durchzuführen.

### § 10 – Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Die Leitungstrassen sind zu koordinieren. Zwischen geplanten Baumstandorten und geplanten Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GLD 125, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

## **§ 11 – Wasserschutzgebiet**

1. Das Baugebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone III der öffentlichen Wasserversorgung der Stadt Heilsbronn. Es unterliegt den Nutzungsbeschränkungen und Verboten nach § 3 b der Verordnung zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung der Stadt Heilsbronn, in der jeweils gültigen Fassung. Die Verordnung ist einzuhalten.

Unter anderem ist in der weiteren Schutzzone III verboten:

- Dachflächenwasserversickerung  
Bei gewerblich genutzten Grundstücken, bei denen die Emissionen über Dach geführt werden.
- Die Gründungssohlen von Gebäuden die tiefer als 2,00 m unter die Geländeoberkante reichen.

Weitere Einschränkungen der Nutzungen sind der Verordnung zu entnehmen.

2. Der Boden der Stellplätze ist zum Schutze des Grundwassers flüssigkeitsbeständig herzustellen und mit einem Gefälle so anzulegen, dass grundwassergefährdende Stoffe schadlos aufgefangen und beseitigt werden können.
3. Eine eventuelle Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
4. Die Gründungssohle von baulichen Anlagen hat mindestens 2,00 m über dem durchschnittlichen höchsten Grundwasserstand zu liegen.
5. Die direkte Versickerung ist gemäß Wasserschutzgebietsverordnung verboten.  
  
Die Versickerung über die belebte Bodenzone ist bei breitflächiger, ausreichender Reinigung zulässig, jedoch für gewerblich genutzte Grundstücke, bei denen die Emissionen über Dachflächen geführt werden, verboten.
6. Auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet sind die Nutzung von Geothermie sowie die Errichtung und der Betrieb von Brauchwasserbrunnen nicht zulässig.
7. Die Errichtung und Nutzung von Heizöltanks in der Wasserschutzgebietszone ist nicht zulässig.

## **§ 12 – Rückhaltung Oberflächenwasser**

Das Oberflächenwasser der befestigten Flächen sowie der Dachflächen ist zu sammeln und soweit eine Versickerung nicht möglich ist, im Trennsystem der Vorflut zuzuführen.

Hierzu ist pro Hektar befestigte Fläche im Baugebiet auf dem Grundstück ein Rückhaltevolumen von 455 m<sup>3</sup> nachzuweisen.

Die Überleitung in das Trennsystem ist mittels Drosselung im Rückhaltevolumen auf max. 15 l/s pro Hektar befestigter Fläche zu begrenzen. Für die Rückhaltung sind gesonderte Wasserrechtsverfahren bei den zuständigen Behörden durchzuführen.

Ist eine Überleitung in das Trennsystem nicht möglich, so ist das Oberflächenwasser gedrosselt an den Mischwasserkanal überzuleiten. Hierzu ist eine gesonderte Genehmigung bei der Stadt Heilsbronn zu beantragen und die Abstimmung durchzuführen.

### **§ 13 – Müllabholung**

Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für Restmüll und Wertstoffe entsprechend der jeweils gültigen Satzung zur Vermeidung, Verwertung und sonstigen Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ansbach (Abfallwirtschaftssatzung) an den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. auf den dafür vorgesehenen Sammelstellen bereitzustellen bzw. ist eine Müllabholung durch einen privaten Entsorger sicherzustellen.

Die Standorte der Sammelstellen sind mit dem Landratsamt Ansbach sowie den Entsorgern abzustimmen.

*Hinweis: Für die Entsorgung der gewerblichen Betriebe im Planungsgebiet sind durch die Vorhabensträger Sammel- und Entsorgungsstandorte mit den zuständigen Behörden und Entsorgungsbetrieben gesondert abzustimmen und nachzuweisen.*

### **§ 14 – Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bestandteile des Bebauungsplanes sind die zeichnerische Darstellung (Planblatt) mit Satzung und Begründung in der Fassung vom 19.08.2015

Bestandteile der Begründung zum Bebauungsplan sind:

- der Umweltbericht, erstellt durch Landschaftsarchitekt Tautorat vom 25.01.2012, zuletzt geändert am 28.03.2012
- die zeichnerischen Darstellungen zur Ermittlung, Bewertung und Beschreibung des Ausgleichsbedarfs einschl. tabellarischer Ermittlung des Landschaftsarchitekt Tautorat vom 05.04.2012
- die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, Landschaftsarchitekt Tautorat vom 05.04.2012
- das Immissionsschutzgutachten des Ingenieurbüros für Bauphysik GmbH, Wolfgang Sorge, Bericht Nr. 11047.2 vom 29.05.2015

*Hinweis: Der Bebauungsplan mit den zuvor genannten Bestandteilen, die zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan und die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen), Konzepte und technischen Baubestimmungen können bei der Stadt Heilsbronn, Kammereckerplatz 1, 91560 Heilsbronn eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.*

### **§ 15 – Rechtskraft**

Der Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Roßtal, den 25. Februar 2015  
zuletzt geändert am 09.03.2015, 10.06.2015,  
19.08.2015

Heilsbronn, den .....

---

Ingenieurbüro Christofori und Partner  
Dipl.-Ing. (FH) Erwin Christofori  
Beratender Ingenieur und Stadtplaner

---

**Stadt Heilsbronn**  
**Peter Stemmer**  
**Dritter Bürgermeister**