

Die

## STADT HEILSBRONN

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie

Art. 81 Abs. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)

### **Bebauungsplan Nr. B 43 „Gewerbegebiet Heilsbronn Ost, 1. Erweiterung südlich der Bauhofstraße“**

als

## SATZUNG

### **§ 1 – Geltungsbereich**

Für den im Lageplan dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 43 und 315, jeweils Gemarkung Weiterndorf, sowie Teilflächen der Flurnummern 42 und 301, jeweils Gemarkung Weiterndorf.

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

1. Es wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
2. Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen, auch ausnahmsweise, nicht zulässig:
  - Vergnügungsstätten im Sinne § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal (Betriebswohnungen) sowie 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.
  - Schank- und Speisewirtschaften sind nur zulässig, soweit sie einen unselbstständigen Bestandteil anderer zulässiger Hauptnutzungen darstellen. Schank- und Speisewirtschaften als selbstständige Hauptnutzungen sind grundsätzlich unzulässig.
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig.

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

- 3.1 Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in den zeichnerischen Festsetzungen (Planzeichnung) festgesetzten Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) soweit sich in den Einzelfällen aus den festgesetzten, überbaubaren Flächen und Vollgeschosszahlen sowie Grundstücksgrößen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

- 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, Wandhöhen von der Oberkante des natürlichen Geländes mit der Oberkante der Wand (OK Attika bei Flachdächern) und Firsthöhen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung.
- 3.3 Die Anbauverbotszone BVZ (20,00 m, gemessen vom Fahrbahnrand der B 14) entlang der Bundesstraße B 14 ist gem. Bundesfernstraßengesetz dauerhaft von baulichen Anlagen freizuhalten. Es dürfen nur Bepflanzungen OHNE Baumpflanzungen hergestellt werden.
- 3.4 In der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit BBZ 1 gekennzeichneten Anbaubeschränkungszone (Bereich von 20,00 m – 30,00 m, gemessen vom Fahrbahnrand der B 14) ist die Errichtung von Hochbauten unzulässig, die Errichtung von Stellplätzen und ähnlichen Nutzungen ist zulässig.
- 3.5 Im Anbaubeschränkungszone BBZ 2 (30,00 m - 40,00 m, gemessen vom äußersten Fahrbahnrand) sind die konkreten Planungen dem Baulastträger der Bundesstraße zur Stellungnahme und Genehmigung vorzulegen.

#### § 4 – Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO, im Planungsgebiet darf die Länge der baulichen Anlagen eine max. Länge von 125,00 m nicht überschreiten.

#### § 5 – Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO über die Festlegungen von Baugrenzen bestimmt.

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.

#### § 6 – Stellplätze

1. Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Heilsbronn in aktueller Fassung zu ermitteln und zu errichten.

Soweit in der zuvor genannten Satzung keine Aussagen bezüglich der geplanten Nutzung getroffen werden, ist der erforderliche Stellplatzbedarf gem. der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Anzahl der notwendigen Stellplätze (GStellV) in der aktuellen Fassung zu ermitteln und nachzuweisen.

2. Die Stellplätze sind, soweit die geplante Nutzung oder anderweitige Randbedingungen (gesetzliche Vorgaben etc.) dem nicht widersprechen, versickerungsoffen auszuführen (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen, etc.).

Hinweis: *Die benannten Satzungen und Verordnungen liegen bei der Stadt Heilsbronn zur Einsichtnahme bereit.*

#### § 7 – Gestaltung

1. Für Haupt-, Neben- und Zwischenbaukörper besteht gegenseitige Anpassungspflicht hinsichtlich Dachform, Dachdeckung, Putz-, Farb- und Materialwahl. Außenanstriche in greller Farbe sind unzulässig.
2. Die Eindeckung der Gebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Solarthermieanlagen dürfen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu 40°,

Photovoltaikanlagen mit bis zu 30° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach werden die aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,50 m begrenzt.

Unverhältnismäßige Emissionen in die Nachbarschaft (z. B. durch Reflexionen) sind zu vermeiden.

Hinweis: *Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe von 1,50 m lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion aufgeständertes Modul gemessen.*

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

### 8.1 Einfriedungen

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.

Einfriedungen sind ohne Sockelmauern herzustellen.

### 8.2 Werbeanlagen und Hinweisschilder

Werbende und sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. 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.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass von den beleuchteten Werbeanlagen keine Störungen oder Belästigungen (Lichtemission) i. S. des § 15 BauNVO ausgehen.

### 8.3 Schallschutz

Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen der „Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge GmbH“, Nürnberg, Bericht 12065.1 vom 15.11.2013 zugrunde.

#### Schallimmissionsschutz (Gewerbegeräusche)

Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich seiner 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
GE	65	50

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

Richtungssektor	Sektorgrenzen in °		Zusatzkontingent gemäß DIN 45691, Anhang A.2 L <sub>EK, zus.</sub> in dB	
	Anfang	Ende	tags 6.00 - 22.00 Uhr	nachts 22.00 - 6.00 Uhr
	A	130	190	0
B	190	270	0	9
C	270	130	0	11

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

$$x = 4413600 \text{ (Rechtswert)} / y = 5468100 \text{ (Hochwert)}$$

Die Rechtsangabe ist wie folgt definiert:

$$\text{Norden } 0^\circ / \text{Osten } 90^\circ / \text{Süden } 180^\circ / \text{Westen } 270^\circ$$

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  $k$   $L_{EK, j} + L_{EK, zus, k}$  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.

#### Schallimmissionsschutz (Verkehrsgerausche)

Fenster von nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Gewerbegebiet sind auf die der Bundesstraße B14 abgewandten Fassadenseiten zu orientieren. Sofern hiervon abgewichen wird, ist durch passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude dafür Sorge zu tragen, dass in den schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen gemäß DIN 4109 bzw. VDI-Richtlinie 2719 an die anzustrebenden Innenpegel eingehalten werden.

## § 9 – Grünordnung

### 9.1 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen sowie öffentlicher Grünflächen

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. Die Freiflächen um die zu errichtenden Gebäude sind, soweit keine Versiegelung erfolgt, naturnah und versickerungsoffen zu begrünen. Zum Erhalt des Gras-/ Krautbestandes ist eine jährliche Pflegemahd durchzuführen. Die Versiegelung der Freiflächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.

Die Pflanzung muss spätestens ein Jahr nach der baurechtlichen Abnahme der Bebauung vorgenommen werden. Für den Pflanzstreifen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers. Sichtzäune sind nicht zugelassen. Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken ist einzuhalten.

Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

9.2 Sicherung des Oberbodens

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb 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, unerwünschten Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

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

Für die im Planblatt dargestellten Baumpflanzungen in öffentlichen und privaten Grünflächen besteht ein Pflanzgebot. Grundsätzlich sind landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

9.4 Pflanzenlisten

Soweit vorhandene oder geplante unterirdische Leitungen nicht entgegenstehen, sind Bäume in unterschiedlicher Größenordnung zu pflanzen.

Für die Pflanzung sind standortgerechte, heimische groß- und mittelkronige Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm / 20-25 cm gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden zu verwenden. Entsprechend dem stadtnahen Außenbereich und dem Landschaftsbild werden folgende Baum- und Straucharten vorgeschlagen:

Bäume I Ordnung Art	Mindestqualität
Acer platanoides	HST, 3xv, ew, mDb, 20-25
Sorbus torminalis	HST, 3xv, ew, mDb, 20-25
Quercus petraea	HST, 3xv, ew, mDb, 20-25
Quercus robur	HST, 3xv, ew, mDb, 20-25
Tilia cordata	HST, 3xv, ew, mDb, 20-25

Bäume II Ordnung Art	Mindestqualität
Acer campestre	HST, 3xv, ew, mDb, 18-20
Carpinus betulus	HST, 3xv, ew, mDb, 18-20
Malus sylvestris	HST, 3xv, ew, mDb, 18-20
Prunus avium	HST, 3xv, ew, mDb, 18-20
Pyrus Pyraister	HST, 3xv, ew, mDb, 18-20
Sorbus aria	HST, 3xv, ew, mDb, 18-20
Sorbus intermedia	HST, 3xv, ew, mDb, 18-20
Sorbus torminalis	HST, 3xv, ew, mDb, 18-20

zu pflanzende Heister und Sträucher:

Sträucher Art	Qualität
Acer campestre	Str, v, oB, Hoe 100-125 cm
Amelanchier ovalis	Str, v, oB, Hoe 60-100 cm
Carpinus betulus	Str, v, oB, Hoe 100-125 cm
Cornus mas	Str, v,oB, Hoe 60-100 cm
Cornus sanguinea	Str, v, oB, Hoe 100-150 cm
Corylus avellana	Str, 2xv, oB, Hoe 100 -150 cm
Crataegus monogyna	Str, v, oB, Hoe 100-150 cm
Crataegus laevigata	Str, v, oB, Hoe 60-100 cm
Euonymus europaeus	Str, v, oB, Hoe 100-150 cm
Ligustrum vulgare	Str, 2xv, iC, Hoe 60-100 cm
Lonicera xylosteum	Str, v, oB, Hoe 100-150 cm
Prunus avium	Str, v, oB, Hoe 150-200 cm
Prunus spinosa	Str, v, oB, 3 Tr, Hoe 60-100 cm
Rosa canina	Str, 2xv, iC, 3 Ltr, Hoe 60-100 cm
Rosa glauca	Str, 2xv, iC, Hoe 60-100 cm
Rosa rubiginosa	Str, 2xv, iC, 3 Ltr, 60-100 cm
Salix purpurea	Str, v, oB, 4 Tr, Hoe 100-150 cm
Salix viminalis	Str, v, oB, 4 Tr, Hoe 150-200 cm
Sambucus nigra	Str, v, oB, Hoe 100-150 cm
Sambucus racemosa	Str, v, oB, 2 Tr, Hoe 100-150 cm
Viburnum lantana	Str, 2xv, iC, Hoe 60-100 cm

Heister Art	Qualität
Acer campestre	Hei, oB, Hoe 100-125 cm
Acer platanoides	Hei, v, oB, Hoe 150-200 cm
Betula pendula	Hei, v, mB, Hoe 150-200 cm
Carpinus betulus	Hei, v, oB, 80-100 cm
Prunus avium	Hei, oB, 150-200 cm
Quercus robur	Hei, v, mB, Hoe 200-250 cm
Quercus petraea	Hei, v, mB, Hoe 200-250 cm
Sorbus aria	Hei, v, oB, Hoe 200-250 cm
Sorbus aucuparia	Hei, v, oB, Hoe 200-250 cm
Tilia cordata	Hei, v, oB, Hoe 200-250 cm

#### 9.5 Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen sind, soweit andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen, versickerungsoffen auszuführen und mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen entsprechend der vorgeschlagenen Pflanzliste (Vgl. 9.4 der Satzung) einzugrünen.

#### 9.6 Straßenbegleitgrün

Die Bestandsbäume entlang der GV-Straße nach Gottmamsdorf sind zu pflegen und zu erhalten. Entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebietes sind entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans weitere Neupflanzungen von Hochstämmen durchzuführen. Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume sind gem. DIN 18920 während der Bauzeit zu schützen.

#### 9.7 Artenschutz

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf streng geschützte Vogelarten nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist der Baubeginn und die Baufeldfreimachung der noch nicht bebauten Grundstücke nur außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September jeden Jahres zulässig.

Zwischen den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als zu erhaltend dargestellte Bäume im Planungsgebiet (entlang der GV-Straße nach Gottmamsdorf) mit potentiellen Baumhöhlungen für Fledermäuse und geplanten Nutzungen ist ein Mindestabstand von 10 m sicherzustellen.

#### CEF-Maßnahmen:

Für die beschädigte bzw. zerstörte Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Feldlerche sind in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde auf einer Teilfläche des Grundstückes mit der Fl. Nr. 1179 der Gem. Weißenbronn eine Wechselbrache mit einer Mindestgröße von je 0,2 ha anzulegen.

#### 9.8 Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf Flächen der Stadt Heilsbronn. Es erfolgt eine dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen. Die Ausgleichsflächen sind dem Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt zu melden.

#### *Interner Ausgleich im Planungsgebiet*

Die interne Ausgleichsmaßnahme hat eine Größe von 5.827 m<sup>2</sup>. Es sind Pflanzungen im nördlichen und östlichen Grenzbereich durch heimische strukturreiche Gehölze der Pflanzliste 9.4 zur besseren landschaftlichen Einbindung vorzusehen. Im Bereich der Regenrückhaltebecken ist die Ansaat eines Gras-Krautsaums mit hohem Wiesenblumenanteil durchzuführen. Nicht zum internen Ausgleich zählt die Begrünung eines Pflanzstreifens im südlichen Bereich entlang der B 14, da diese Fläche eine potentielle Erweiterungsfläche der B 14 ist. Zulässig ist hier nur die Pflanzung von Hecken und Sträuchern, nicht von Bäumen, da der Bereich in der Bauverbotszone der Bundesstraße B 14 liegt.

#### *Externer Ausgleich*

Der verbleibende Ausgleichsbedarf in Höhe von ca. 8.799,60 m<sup>2</sup> erfolgt auf gemeindeeigenen Flächen der Stadt Heilsbronn und zwar auf Fl. Nr. 401/1 Gemarkung Betzendorf mit einer Größe von ca. 4.279m<sup>2</sup>, auf einer Teilfläche der Fl. Nr.748, TFL, Gem. Ketteldorf mit einer Gesamtgröße von ca. 5.000 m<sup>2</sup> und auf Fl. Nr. 1179, Gemarkung Weißenbronn.

Auf Fl. Nr. 748 ist zur ökologischen Verbesserung die Fläche auszumagern, aus bisher intensiv genutzten Ackerflächen entsteht Extensivgrünland unter Schaffung eines Waldsaumes. Auf Fl. Nr. 401/1 ist eine naturnahe Gewässerentwicklung durch Entfernung der Ufersicherung und entsprechende Entwicklung von Ufergehölzen sowie Ansaat einer autochthonen Wildacker-Wildackersaatgutmischung zur weiteren Extensivierung der Flächen vorzunehmen. Auf Fl. Nr. 1179 ist die Anlage einer Wechselbrache vorzunehmen. Die Ersatzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes umzusetzen, nachzuweisen und zu dokumentieren.

#### § 10 – Ver- und Entsorgungsleitungen / Grundwasser / Entwässerung

1. Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GLD 125, zu den festgesetzten, geplanten und vorhandenen Baumstandorten einzuhalten.
2. Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen die Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. Das Absenken des Grundwassers sowie das Einleiten von Grund- und Hangschichtenwasser in die Kanalisation sind verboten.
3. Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu verlegen. Die Leitungstrassen sind zu koordinieren und die wirtschaftliche Ausführung aller Versorger sicherzustellen.

#### § 11 – Entwässerung und Rückhaltung Oberflächenwasser

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Die Entwässerungssatzung der Stadt Heilsbronn ist zu beachten. Oberflächenwasser sind, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, zu versickern oder über geeignete Rückhaltungsmaßnahmen mit Drosselung an die Vorflut überzuleiten.

Hinweis: *Für die Rückhaltung sind die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen und die zuständigen Fachbehörden in die Planung einzubeziehen.*

#### § 12 – 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 für die Entsorgungsfahrzeuge entsprechend den geltenden Vorschriften befahrbaren Bereichen 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.

#### § 13 – Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Zeichnerische Darstellung (Planzeichnung)
- Satzung (gesondert ausgefertigte Dokument)

Beide Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtswirkung eine Einheit.

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung 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

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können bei der Stadt Heilsbronn, Kammereckerplatz 1, 91560 Heilsbronn eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

#### **§ 14 – Rechtskraft**

Dieser Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung rückwirkend zum 25.07.2016 in Kraft.

Aufgestellt: Roßtal/Heilsbronn, den 24.07.2013,  
zuletzt geändert am, 28.01.2015, 19.08.2015,  
02.03.2016, 22.06.2016, 06.10.2021

Heilsbronn, den .....

---

Ingenieurbüro Christofori und Partner  
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen  
Architekt und Stadtplaner

---

**Stadt Heilsbronn**  
**Dr. Jürgen Pfeiffer**  
**Erster Bürgermeister**