



**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. W 12 Hattnhof - "Stadtnah im Grünen":**

Die Stadt Weißenburg in Bayern erließ aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 175), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 589, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) folgenden Bebauungsplan im integrierten Grundordnungsplan als Satzung.

**Teil A Planzeichnung**

Planzeichenerklärung  
A.I. Festsetzungen

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
----	-----------------------------

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,8	Grundflächenzahl
GH 10,0m	maximale Gebäudehöhe über topographisch höchsten Punkt der Haupteingangsfläche an der Grundstücksgrenze
GE 3   0,8	Art der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl
GH 10,0m	Gebäudehöhe
58 / 43 db(A)/m²	Emissionskontingentierung

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

	Baugrenze (mit Bestimmungslinie gestrichelt)
--	--

**VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Öffentliche Verkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Öffentliche Parkfläche
	Rad- und Fußweg

**FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

	Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostation)
--	---

**HAUPTVERSORGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

	Hauptleitung oberirdisch
	Hauptleitung unterirdisch: Kanal Regenwasser
	Hauptleitung unterirdisch: Kanal Schmutzwasser

**GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	Öffentliche Grünflächen
	Pflegeweg
	Regenrückhaltebecken, Retentionsbecken

**SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

	Bäume - Anpflanzen
	Sträucher - Anpflanzen
	Flächen mit Bindungen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Ergänzungen zur PlanZV gemäß XP1planung)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Freileitung Bewuchsbeschränkung
	Freileitung Baubeschränkung
	bestehende Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	Gemarkungsgrenze
	Höhenlinien
	Sichtfläche

**Teil B Textliche Festsetzungen und Hinweise**

**1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Gebiet ist als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt. Es werden die Gewerbegebiete GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5 und GE 6 ausgewiesen.  
Nach § 9 Abs. 3 BauNVO werden ausnahmsweise zugelassen:  
Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Als zulässige Anzahl wird 1 Wohnung pro Gewerbebetrieb festgesetzt. Dies gilt für Betriebe mit einer betrieblichen Grundstücksgröße von mindestens 1.500m². Im Rahmen der Bauplanung ist ein Nachweis über eine schalltechnische Unterbrechung zu erbringen.  
Folgende nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügensstätten.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Verkaufsstellen für Eigenproduktionen eines Planbeleg anlassend Betrieben des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes (Werkverkauf) können als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Verkaufsstellen müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Die angebotenen Sortimente müssen in einbegrenztem Gebäude untergebracht sein. Die Verkaufsstelle darf nicht mehr als 10 % der Betriebsfläche einnehmen und nicht mehr als 50 m² betragen.  
Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Für das Bebauungsplangebiet wurde von Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90502 Röthenbach a. d. Pegnitz, Tel. 0911 5466306 - 0, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der erarbeitete Gutachter-Bericht Nr. 2772A in der Fassung vom 22.09.2023 liegt der Begründung des Bebauungsplans bei und wird Bestandteil der Festsetzungen.

Die Gewerbeflächen werden nach der Art der Betriebe und Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV.m. § 1 Abs. 4 BauNVO derart gegliedert, dass nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusch- und Emissionsleistung (EK nach DIN 45091 im Tagtraum (6:00 bis 22:00 Uhr) und im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) je Quadratmeter des Baugrundstücks i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO unterhalb der in den folgenden Tabellen nicht überschreiten.  
Für die Teilflächen des GE Am Lehenwiesweg ist unter Beachtung der Vorbelastung durch die bestehenden umliegenden Gewerbebetriebe folgende Kontingente ermittelt worden:

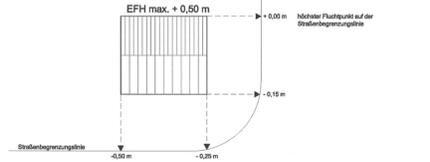
Bezeichnung	Flächengröße in m²	Emissionskontingent bzw. immissionswirksamer Flächenschallleistungspegel Lex in dB	
		tags	nachts
GE1	ca. 14.540	≤ 61	≤ 46
GE2	ca. 4.190	≤ 53	≤ 43
GE3	ca. 6.140	≤ 58	≤ 43
GE4	ca. 5.080	≤ 58	≤ 43
GE5	ca. 6.330	≤ 56	≤ 41
GE6	ca. 5.050	≤ 59	≤ 44

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Der Nachweis der Einhaltung ist mit dem Bauplanung zu erbringen. Dabei ist auch zu prüfen, ob sich der Immissionsort noch im Einwirkungsbereich der Betriebsanlage im Sinne von Nr. 2,2 der TA Lärm befindet. Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil LEK des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionswert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert LEK + Immissionsrichtwert - 15 dB(A). Relevanzgrenze nach DIN 45691: 2006-12.

Bei der Genehmigung eines Vorhabens soll für die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb der Gewerbefläche nachgewiesen werden, dass die durch das beanzugte Vorhaben verursachten Beunruhigungen die verfügbaren Emissionskontingente erhalten oder unterschreiten können. Die Ermittlung der Beunruhigungen einer Anlage erfolgt dabei unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorliegenden Schallemissionsverhältnisse (Einnrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionsanteile) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA Lärm).  
Unabhängig von den Festlegungen der Flächenkontingente dürfen die Geräuschimmissionen eines Betriebes auf den benachbarten Grundstücksbereich des Plangebietes in der Summe mit den weiteren Betrieben an den nächstgelegenen schutzbestimmten Aufenthaltsräumen die Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet nach Ziffer 6.1, Buchstabe b) TA Lärm von 65 / 50 dB(A) tags / nachts nicht überschreiten.  
**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Für die Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO des Gewerbegebietes wird der Orientierungswert für Übergrenzen von 0,8 nach § 17 BauNVO festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)  
Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH). Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachhaut (Ziegel o.ä.) und der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).  
Im Gewerbegebiet wird die Gebäudehöhe auf max. 10,00 m festgesetzt.  
Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Diese wird als Rohbauhöhe mit mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird auf max. 0,50 m über dem höchsten Fluchtpunkt an der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

**Beispiel:**



**1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Festgesetzt wird die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO.  
Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

**1.4 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.  
**1.5 Nebengebäude, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen stellen Einfriedungen und Kfz-Stellplätze dar. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten nach Art.6 Abs. 6 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind generell zulässig. Diese sind der Versorgung des Baugiebets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienende Nebenanlagen, Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie Anlagen für Fernwärmetechnik und erneuerbare Parktrefen an der Haupteingangsstraße vorgesehen.  
Flächen für Kfz-Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind als einseitige Parktrefen an der Haupteingangsstraße vorgesehen.

**1.6 Flächen, die von Bewaubung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)**

**Sichtfeld**  
Im zeichnerischen Teil ist ein Sichtfeld im Bereich der Ermündung in den Lehenwiesweg eingezeichnet. Dieses ist von allen sichtbehindernden baulichen Anlagen (auch Stellplätzen) und Nutzungen freizuhalten. Befriedungen über 0,80 m über hergestellter Fahrbahn sind unzulässig. Bäume sind nur als Hochstamm mit einem Kronenansatz von mind. 2,50 m über hergestellter Fahrbahn zulässig.

**1.7 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14) BauGB)**

**Zentrale Niederschlagswasserbehandlung**  
Das anfallende Niederschlagswasser ist über den Regenwasserkanal in die im zeichnerischen Teil eingezeichneten zentralen öffentlichen Retentionsflächen R 1, R 2 und R 3 einzuleiten, rückhalten und gedrosselt in die bestehende Vorflut abzuleiten bzw. in diesen Retentionsflächen direkt über eine belebte Bodenschicht zu versickern (soweit die Bodenverhältnisse dies ermöglichen). Die Retentionsflächen R1 bis R3 sind als naturnah gestaltete Mulden auszubilden.

**Grundwasserschutz**  
Es dürfen auf keinen Fall wasserführende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand und bei der Grundstücksentwässerung zu beachten.  
Hang- und Schwächenflächen, Befriedungen über 0,80 m über hergestellter Fahrbahn sind unzulässig.

**1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**Niederschlagswasser**  
Die Entwässerung ist entsprechend der Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG als Trennsystem vorzusehen. Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in die schwache Retzt ist aufgrund den Umfangs der beabsichtigten Flächen ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Als Grundlage hierfür ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung der einschlägigen technischen Regelwerke DWA-A102-2 und DWA-A-117 zu erstellen. Die Entwässerungsplanung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach im Vorfeld abzustimmen.  
**Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen**  
Das Niederschlagswasser der Planstraße A ist über einen Entwässerungsgraben zu versickern. Nichtüberläufe der Versickerung sind über die Retentionsbecken R 1, R 2 und R 3 zu entwässern. Die Planstraße B wird über die Straßeneinfahrt mit quantitativen Behandlungseigenschaften in den Regenwasserkanal entwässert.

**Niederschlagswasser von Gewerbeflächen**  
Das belastete Niederschlagswasser von Hof- und Rangierflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken direkt zu behandeln, bevor es in den Regenwasserkanal abgeführt werden kann. Das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen und PKW-Stellplätzen ist direkt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.  
Wäden bei der Stadt Weißenburg i. Bay. einzuschleusen. Bauvorhaben ist jeweils eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung der g. Regelwerke der DWA für das Baugrundstück für die Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens vorzulegen.

**Dächer**  
Dächer aus kupfer-, zink- oder bleidgedecktem Metall sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen bilden beschichtete Metalldächer und solche mit feuerverzinstem Kupferblech.

**Agrarschutz**  
Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine spezielle agrarschutzrechtliche Prüfung (saP) durch Büro Röhmold durchgeführt. Die erarbeitete „Spezielle agrarschutzrechtliche Prüfung“ (saP) mit Stand vom 08.03.2023 liegt der Begründung des Bebauungsplans bei und wird Bestandteil der Festsetzung.  
Zur Sicherung der konsistenten ökologischen Funktionsfähigkeit (Maßnahmen zum Agrarschutz i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) sind folgende Vorgezogenen CEF/Kompensationsmaßnahmen gemäß saP (Büro Röhmold, 08.03.2023) umzusetzen:  
- CEF1: Schaffung neuer Lebensräume für betroffene Gehölzbrüter des Hochoberrandes (Dorngrasbüsche, Büchelnähr, Stängels).

Es ist eine artenreiche Blühbrache mit Abschnitweiseer Mäh und wenig oder keinen Gehölzstrukturen anzulegen. Eine Verbuchung/Verhöhung der Fläche ist langfristig zu unterbinden. Die Maßnahme ist in der Umsetzung mit geschulten Fachkräften abzustimmen.  
Folgende Pflegemaßnahmen sind auf der angrenzenden Fläche (A1) sowie 10) umzusetzen:  
- Anlage von Rohbodenflächen durch punktuell Abziehen des Oberbodens  
- stielreine Mäh der Offenlandflächen in alternierender Reihenfolge zur Schaffung von temporären Abgräben

Zur Vermeidung oder Minderung des Eintretens von agrarschutzrechtlichen Verbotbeständen gem. §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden folgenden Vermeidungsmaßnahmen gem. saP Büro Röhmold vom 08.03.2023 festgesetzt:  
aV1: Vermeidung der Attraktion von nachtaktiven Insekten an Lichtquellen  
Künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Sofern diese doch erforderlich sein sollten, sind als Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung unwellförmliche Naturniederdrucklampen oder LED-Lampen (Ausschluss von Lampen mit einem Spektrum <540nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT >2.700K und <= 3000 lm zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass Streulicht (v.a. nach oben) weitgehend vermeidbar ist. Ein Einsatz von Blendern. Ein zusätzliches Anstrahlen geliebter Gebäude von außen (z.B. mit Skybeam) hat zu unterbinden. Es gelten hier auch die einschlägigen Regelungen des Art.11a BNatSchG.

aV2: keine Nachtarbeiten  
Um sicherzustellen, dass jegliche Feldemaschinen in der Umgebung des Baugiebets nicht gestört werden, ist der Baustellenbetrieb in der Zeit vom 1. April bis 1. November auf die helle Tageszeit zu beschränken.  
aV3: Entfernen von Bäumen außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhzeitenzeit  
Zu entfernende Gehölze dürfen zum Schutz der dort lebenden Tierarten nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit zwischen Oktober und Mitte Februar geteigt werden.

aV4: Vermeidung von Vorkörpern an (flächigen) Glasfassaden  
Die Glasflächen (Deflektir, Bodenteile) Flächen von mehr als 2m Breite durchgängiger Glasfront) sind zu vermeiden. Schwind erforderliche große Glasflächen sind durch nach ROSSLER & DOPPLER (2019) sowie ZWINGMAYER et al. (2012) als geeignet eingestuft Maßnahmen (erforderlicher Maßstab, hoch wirksam) sind zu machen. Eckerisgläser, Tunnel oder sonstige Risikoelemente entsprechend SCHMID et al. (2012) sind zu vermeiden. Freistehende Glasflächen wie z. B. gläserne Balkonbrüstungen, Lärm- oder Windschutzwände sowie Zäune sind zu vermeiden.

aV5: Habitatoptimierung für die Feldlerche  
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsfläche A2 (siehe 1.10) im Nordwesten ist jährlich eine 1.000m² große Fläche des Habitatspezifischen der Feldlerche nach den Maßnahmenvorschlügen der saP zu optimieren. Als Maßnahme wird festgesetzt: Oberflächliches Antifressen extensiver Grünlandflächen in jährlicher Rotation, um tickrige Rohbodenstrukturen zu erhalten.

**1.9 Pflanzgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**  
**Bäume**  
Es ist mindestens jeweils die im Plan dargestellte Anzahl von Bäumen im öffentlichen Grünbereich und im Straßenbereich zu pflanzen. Von der ermittelten Lage kann eine Teilanzahl abgezogen werden.  
Für die Straßenbäume und Bäume in öffentlichen Grünflächen sind Baumarten mit nachgewiesener Standortregierung der 1. und 2. Wachstungsring zu wählen. Eine Vorgabe zur Mindestqualität erfolgt nicht.  
Pflanzliste:  
- Carpinus betulus „Fastigiata“ Säulen-Hainbuche  
- Fraxinus excelsior „Diversifolia“ Einblättrige Esche  
- Fraxinus excelsior „Westhof's Gloria“ Straßen-Esche  
- Quercus robur „Fastigiata“ Säulen-Eiche  
- Quercus robur „Fastigiata Köster“ Säulen-Eiche  
- Tilia x europaea „Palida“ Kaiser-Linde  
Sollten sich in der Zwischenzeit neue Klimabäume bzw. klimangepasste Pflanzkonzepte ergeben, können diese Sorten bzw. diese Pflanzkonzepte ebenfalls geplant bzw. umgesetzt werden.

Auf den privaten Grundstücken ist je angelegter 150 m² Grundstücksgröße ein Baum der Wachstungsring (2-10/20 m oder 3 bis 10 m) zu pflanzen. Die vorgeschriebene Mindestpflanzqualität ist mit einem Stammumfang 14-16 cm festgesetzt.  
Pflanzliste:  
- Betula pendula Weiß-Birke  
- Carpinus betulus Hainbuche  
- Fraxinus excelsior Gemeine Esche  
- Ulmus glabra Berg-Ulme  
- Prunus avium Vogel-Kirsche  
- Fraxinus alnus Falschbaum  
- Sorbus aucuparia Vogelbeere  
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
- Acer campestre Feld-Ahorn

Sollten sich in der Zwischenzeit neue Klimabäume bzw. klimangepasste Pflanzkonzepte ergeben, können diese Sorten bzw. diese Pflanzkonzepte nach Rücksprache mit der Stadt Weißenburg i. Bay. ebenfalls geplant bzw. umgesetzt werden.  
Die Gehölze sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung des Baugiebets bzw. des jeweiligen Gebäudes zu pflanzen. Grundätzlich sind die Bäume dauerhaft zu pflanzen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode umgehend nachzupflanzen.

**Gehölzstrukturen**  
Am Rand der Gewerbeflächen werden gehölzbestandene Bereiche aus niedrigen Felshecken festgesetzt. Abstand der Gehölzstrukturen voneinander ca. 10-15m; Länge der Gehölzstrukturen 5-10m.  
Die heimische, standortgerechte Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Notwendige Pflanzmaßnahmen sind regelmäßig durchzuführen.  
Reihenabstand = 1,5 m. Pflanzabstand in der Reihe = 1,5 m, vorgeschriebene Mindestpflanzqualität: vierjähriger Strauch, 3 Triebe, Höhe 50-100, vorgeschriebene Pflanzenarten:

- Cornus mas Kornelkirsche
  - Cornus sanguinea Roter Hartweigel
  - Corylus avellana Haselnuss
  - Crataegus monogyna Engwürger Weidorn
  - Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
  - Mespilus germanica Mispel
  - Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
  - Prunus spinosa Schlehe
  - Rosa rubiginosa Wein-Rose
  - Sambucus nigra Schwarzer Holunder
  - Viburnum opulus Gemeine Hainbeere
- Die Gehölze sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung des Baugiebets bzw. des jeweiligen Gebäudes zu pflanzen. Grundätzlich sind die Gehölze dauerhaft zu pflanzen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode umgehend nachzupflanzen.

**1.10 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Als Ausgleichsflächen werden festgesetzt:  
**A1 Ausgleichsfläche 1 „extensive Blühbrachen mit Flutmulden“**  
Entwicklungsziel: Artenreiches Extensivgrünland (z.B. Rotschwingel-Rotstraußgras-Wiesen oder Weiden) BNT-Code G213  
Pflanzmaßnahmen zur Entwicklung und Erhalt des gewünschten Biotopzustands:  
- Bewirtschaftung als extensives Grünland mit ein- bis zweischüriger Mähd, frühester Schnitzzzeitpunkt 01.07. bzw. bis zum 14.03. des Folgejahres, das Mähgut ist zu entfernen;  
- Für die Ansatz sind Saatmischungen mit gebietsheimischen Wildblumen und Wildgräser aus gesicherten Herkunft vom Verband der deutschen Wildsamens- und Wildpflanzenproduzenten zu verwenden;  
- Verzicht auf jegliche Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel.  
**A2 Ausgleichsfläche 2 „extensives Grünland“**  
Entwicklungsziel: Artenreiches Extensivgrünland (z.B. gem. Glatt-Goldhaferwiesen oder Magerweiden) (extensiv genutzt) BNT-Code G214  
Pflanzmaßnahmen zur Entwicklung und Erhalt des gewünschten Biotopzustands:  
- Bewirtschaftung als extensives Grünland mit ein- bis zweischüriger Mähd, frühester Schnitzzzeitpunkt 01.07. bzw. bis zum 14.03. des Folgejahres, das Mähgut ist zu entfernen;  
- Für die Ansatz sind Saatmischungen mit gebietsheimischen Wildblumen und Wildgräser aus gesicherten Herkunft vom Verband der deutschen Wildsamens- und Wildpflanzenproduzenten zu verwenden;  
- Verzicht auf jegliche Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel.

**1.11 Fläche für Versorgungsanlagen „Trafostation“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Im Bebauungsplan werden entsprechend des Planbelegs zwei Flächen für Versorgungsanlagen „Trafostation“ sowie deren Zugänglichkeit vom öffentlichen Verkehrsraum festgesetzt.

**2. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)**

**2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art.81 Abs.1 Nr.1 BayBO)**

Große Farbgebungen in der Außengestaltung der baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind an und auf Gebäuden zulässig. Sie dürfen die zulässige Gebäudehöhe um maximal 0,20 m überschreiten.

**Werbeanlagen**  
Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 10,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Werbeanlagen im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechsellndem und/oder bewegtem Licht, sowie sich ändernden Farberfahrungen sind generell nicht zulässig.

**2.2 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Im Zusammenhang mit baulichen Anlagen dürfen Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1,50 m von der natürlichen Geländeoberfläche erfolgen. An das Bestandsniveau entlang der Grundstücksgrenzen ist durch Abdeckung mit einer maximalen Neigung von 1:2 und/oder durch Stützmaße anzuschließen. Dabei dürfen zur offenen Landschaft hin keine Stützmauern und -wände errichtet werden.

**2.3 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**

Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 2,00 m. Als Einfriedungen sind in der Regel Zuananlagen zu verwenden. Durchgehende Betonstiehl sind an allen Grundstücksgrenzen nicht zulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für Zaunpfosten erlaubt. Mauern können ausnahmsweise zugelassen werden. Es gelten die einschlägigen Rechtsvorschriften.

**3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

**3.1 Schutzbereiche von Leitungen**

Im zeichnerischen Teil ist ein Schutzbereich für die 110kV-Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH eingetragen. Für den Bereich der Schutzbereichs (Baubeschränkungsbereich) sind folgende Auflagen und Nutzungsbeschränkungen zu beachten:  
Um den Betrieb der Hochspannungsleitung (einschließlich Wartung, Inspektion und Instandsetzung) zu gewährleisten, sind Bewirtschaftungszone um die 110 kV-Maste von einer Bewaubung grundsätzlich freizuhalten.  
Die Errichtung von Bauwerken, technischen Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Straßen, Park- und Lagerplätzen etc. im Bauabschnittbereich ist zwar grundsätzlich möglich, jedoch müssen diese in jedem Fall vorher durch die N-ERGIE Netz GmbH genehmigt werden. Besondere Bedingungen gelten für Bauwerke und sonstige technische Anlagen die in der Nähe von 110 kV-Leitungsstäben bzw. deren Erdungsanlagen liegen. Diese müssen unabhängig vom Bauabschnittbereich im Einzelfall genehmigt werden. Ein Merkblatt für Erdungsarbeiten liegt zur Information bei.  
T015 Mast Nr. 156 steht im Einflussbereich der geplanten Regenwasserentlastungen. Um die Standfestigkeit des Mastes und dessen Fundament sicher zu stellen ist ein Abstand von mind. 10,00 m (Minimale Mast) zu den Regenwasserentlastungsabgräben einzuhalten. Eine Zueigung für Baufahrzeuge muss jederzeit möglich sein.

Während der Planungsphase ist mit der Netzplanung 110 kV, Herrn Lederer, Telefon 0911 802-17441, nochmals Rücksprache hinsichtlich der Gestaltung der Becken (wie Böschungswinkel, Dauer der Wasserhaltung) zu halten um den Einfluss eines möglichen Wasserantriebs aufgrund der Höhenlage des Beckens zu erörtern.  
Für die Leitungsstasse besteht ein Bewuchsbeschränkungsbereich von beständig 30,00 m ab Leitungsstasse. Innerhalb dieses Bereiches dürfen kein Gehölze mit einer Max. Wuchshöhe jeder der jeweils gültigen VDE gepflanzt werden.  
Im Bauabschnittbereich der Freileitung dürfen Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen, Abgrabungen in Mastnähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen nur mit Zustimmung der N-ERGIE Netz GmbH erfolgen.

Dagegenhinzuende Zugang und die Zufahrt zu Leitungsstassen, zu den Mastenstandorten und zu den Bewirtschaftungszone müssen jederzeit auch mit schweren Baufahrzeugen, gewährleistet sein. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalarbeiten, Bauplanungen etc. ist die N-ERGIE Netz GmbH rechtzeitig in die Vorfahrt einzuhalten.

**4. Hinweise**

**4.1 Grundwasser**

In den Erschließungsflächen sind im Rahmen der Baugrunduntersuchung für die Erschließungsplanung (Gutachten Nr. 1289 vom 11.05.2023 Grund-, Schichten- oder Stauwasser) mit einem 3,4m unter Gelände erbohrt worden. Es handelt sich hierbei vorwiegend um aufgestautes Sicker-/Schichtenwasser. Aufgrund der vorhandenen Gärten mit hohem Feinkornanteil ist nach starker Regenereignissen in allen Bereichen von zumindest zweiwöchigen Schichten- und/oder Stauwasserbildung auszugehen. Die Erheblichkeit ist stark wetterabhängig.  
Die Entwässerung von etwa 30,00 m östlich vom neuen Gewerbegebiet befindet sich die Vorflut „Schwäbische Retzt“. Die Baufläche liegt außerhalb von festgesetzten Hochwassererfahrungsflächen oder Trinkwasserschutzgebieten.  
Die Grundwasserstände können zeitweise auf dem Niveau des Hochwasserstandes der Schwäbischen Retzt liegen. Entsprechende bauliche Vorkehrungen sind vorzusehen, wenn Baukörper in das Grundwasser oder in Schichtwässer eingreifen. Eine dauerhafte Ableitung von Grund- und Schichtwasser ist nicht zulässig. Eine Gemarkung für eine ggf. nötige weitere Verdrängung Wasserhaltung ist rechtzeitig beim Landratsamt einzuholen.

**4.2 Bodenschutz**</