



### A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
- GE** Gewerbegebiete (eingeschränkt) (§ 8 BauNVO)
  - GRZ 0,8** Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 + § 19 BauNVO)
  - GFZ 2,0** Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 2 + § 20 BauNVO)
  - III** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 3 + § 20 Abs. 1 BauNVO)
  - O** Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)
  - TH. 9m** Traufhöhe als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze**
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen**
  - Straßenbegrenzungslinie**
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
  - Einfahrtbereich, Überfahrt max. 10m Breite**

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**
  - Elektrizität**
  - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
  - unterirdisch**

- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen**
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Fließgewässer (Wegseitengraben)**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

### B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen**
- Vorgeschlagene, neue Grundstücksgrenzen**
- Höhenlinien in m ü.NN** (454)
- Bestehende Gebäude**
- Bestehende Flurstücksnummer** (108/15)
- Maßkette** (3,5)

### D.) VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGESETZBUCH -BAUGB-**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ... vom Stadtrat beschlossen und am ... in der Fränk. Landeszeitung (FLZ) bekanntgegeben.
- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄSS § 4 ABS.2 BAUGB**  
Die Beteiligung der Behörden wurde mit Schreiben vom ... , Az: ... und Plan vom ... durchgeführt.
- OFFENLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB**  
Der Bebauungsplan hat in der Fassung vom ... zusammen mit einer Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschliesslich ... ausgelegen.
- BESCHLUSSFASSUNG ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 ABS. 1 BAUGB**  
Dieser Bebauungsplan wurde am ... als Satzung beschlossen.  
Ansbach, den ...  
Stadt Ansbach  
  
Thomas Defner  
Oberbürgermeister
- INKRAFTTRETEN GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB**  
Der Satzungsbeschluss wurde am ... in der FLZ Nr. ... ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am ... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.  
Ansbach, den ...  
Stadt Ansbach

### C.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen des Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. B6 gelten mit folgenden Änderungen und Ergänzungen weiter:

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden gem. § 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind im GE ferner Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen unzulässig.

Für das Maß baulicher Nutzung gelten die im Plan eingetragenen Grund- und Geschoßflächenzahlen, sofern sich nicht durch die im Plan angegebene zulässige Geschosßzahl in Verbindung mit der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Fläche ein geringerer Wert ergibt.

**6. Grünordnung**

Im Gewerbegebiet ist mit dem Antrag auf Grundstücksbebauung ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Auf den Baugrundstücken ist je angefangener 200m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche mind. 1 großkroniger Laubbaum auf geeignetem Standort zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Artenauswahl und Gliederung der Bepflanzungen ist auf der Grundlage heimischer, standortgerechter Gehölze durchzuführen. Dabei sollen insbesondere die Gehölze Verwendung finden, die in der untenstehender Liste enthalten sind. Alle Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach der Bezugsfertigkeit der baulichen Anlagen anzulegen, je nach Bedarf zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

#### ARTENAUSWAHLLISTE:

STRÄUCHER:	Kornelkirsche	Äpfel	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche	Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartnagel	Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss	Prunus avium	Waldreise
Crataegus monogyna	Weißdorn	Quercus robur	Stieleiche
Ligustrum vulgare	Liguster	Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix aurita	Öhrchen-Weide	Tilia cordata	Winterlinde
Euonymus europaeus	Pflaumenblüten		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere		
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche		
Rosa canina	Hundsrose		

Mindestqualität: Sträucher 2 x verschult, 60 - 100 cm  
Mindestqualität: Heister bzw. Solitärgehölz 3 x verschult mit Ballen 125 - 150 cm bzw. Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm.

### 7. Ausgleichsflächen / -maßnahmen

Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt außerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken Nr. 180, Teilfläche von 177 und Teilfläche von 178 der Gemarkung Schalkhausen. Die Ausgleichsfläche umfasst auf Fl.Nr. 180 Gmkg. Schalkhausen 3.535m<sup>2</sup> und auf den Teilflächen Fl.Nr. 177 Gmkg. Schalkhausen 808m<sup>2</sup> und Fl.Nr. 178 Gmkg. Schalkhausen 3.587m<sup>2</sup>.

Für die Gesamtausgleichsfläche von 7.930m<sup>2</sup> sind entsprechend der Vorgabe durch die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Ansbach folgende Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung festgesetzt:

**Bestand:** Acker  
**Entwicklungsziel:** Artenreiche Extensivwiese mit Saumstrukturen

**Maßnahmen und Pflege:**

**Ansaat**

- Verwendung von Regioaatgut der Region (12) Fränkisches Hügelland für artenreiches Grünland, z.B. Rieger-Hoffmann "Grundmischung oder vergleichbare Kombination eines "VWV Regioaatens" bzw. "Regioert" zertifizierten Erzeugers.
- empfohlene Saatstärke 3 bis 5 Gramm pro Quadratmeter
- Aussaatzeitraum: Februar bis April oder Ende August bis Oktober

**Pflegemaßnahmen**

- 3-schürige Mahd während der ersten 5 Jahre, um eine Aushagerung zu erreichen
- danach ein- bis zweischürige Mahd ab Mitte Juli mit Abtransport des Mahdguts
- Mahd mit dem Messerbalkenmäher
- Belassen eines 5m breiten Saumstreifens an der Südseite des angrenzenden Heckenbiotops 1228-002
- auf der Flur Nr. 180. Mähen nur alle zwei Jahre
- kein Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden auf der gesamten Fläche



- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**

### 9. Dachaufbau

**9.1. Dachform und Dachaufbauten:**  
Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15 Grad zulässig. Die Dächer von Gebäuden im gesamten Geltungsbereich sind zu 80 vom Hundert (v.H.) der Dachfläche eines Gebäudes mit einem mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und einer flächigen Begründung auch unter den Modulen ist möglich.

**9.2. Gestaltung baulicher Anlagen**  
Bei der Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist darauf zu achten, dass von den Modulen keine Blendwirkung für angrenzende Nutzungen und Verkehrswege entsteht.

**9.3. Versickerung**  
„Auf eine Dachbegrünung von Teilen oder der gesamten Fläche kann verzichtet werden, wenn Versickerungs- bzw. Rückhaltebecken angelegt werden, welche entsprechend der bebauten bzw. versiegelten Flächen nach den geltenden Berechnungsgrundlagen mit rechnerischem und planerischem Nachweis dimensioniert sind. Die Versickerungs- bzw. Rückhaltebecken sind naturnah und offen anzulegen. Zulässig sind auch Rückhaltebecken mit einem Grundsee und einem Überlauf in eine Mulden-, Rigolenversickerung.“

**11. Natur- und Landschaftsschutz**

Als Vermeidungsmaßnahme wird zum Schutz der Bodenbrüter festgelegt, dass die Arbeiten zur Baufeldreimachung außerhalb der Brutzeiten der sap-relevanten Arten (Feldlerche, Goldammer, Schafstelze) und damit außerhalb des Zeitraumes 01.03. - 31.07. erfolgen müssen.

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Tierwelt sind bei einer Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin zu verwenden.

**12. Ferner** gelten die Festsetzungen des Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. B6 soweit diese dem Deckblatt Nr. 6 nicht widersprechen.

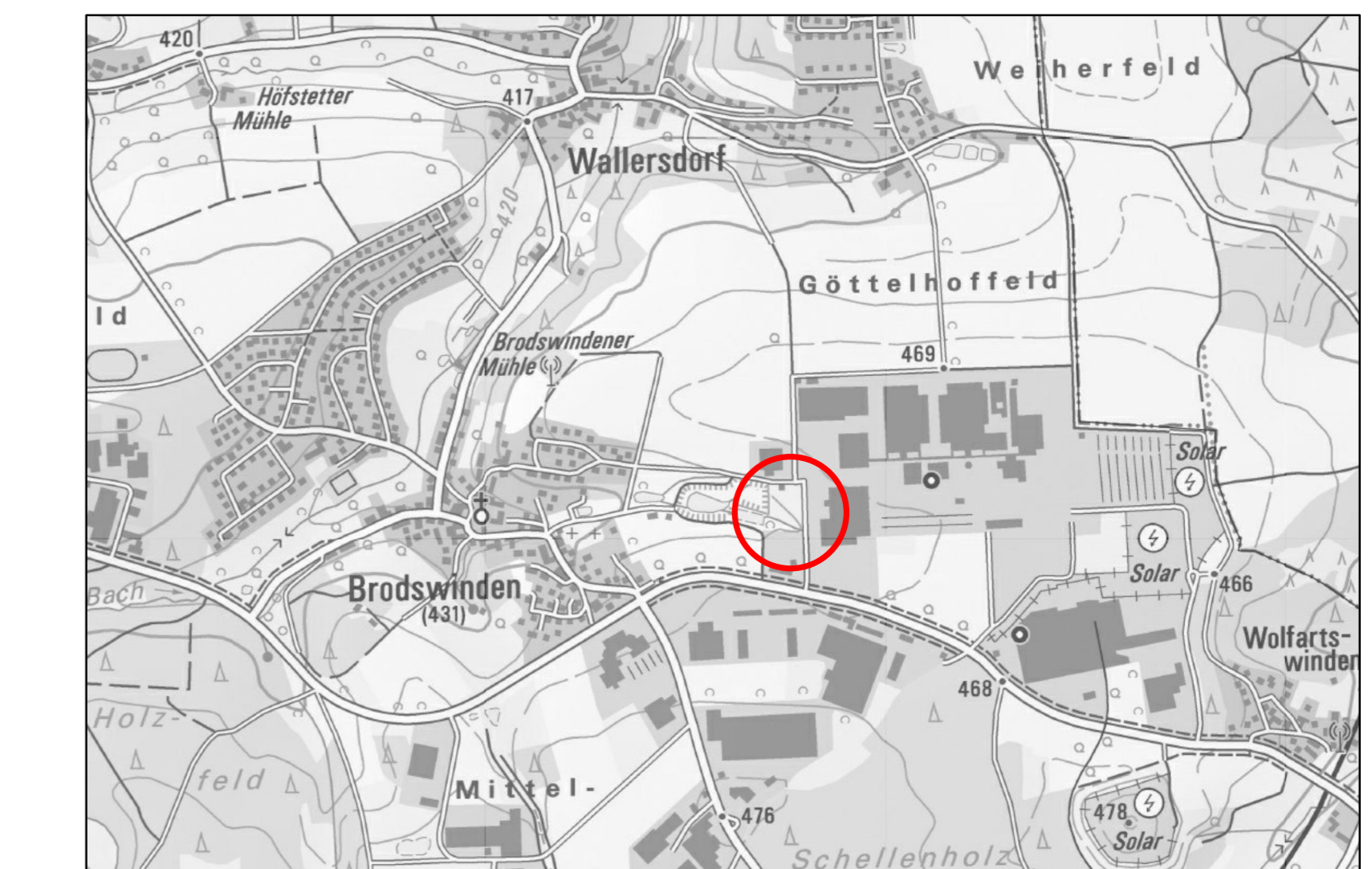
### D.) TEXTLICHE HINWEISE

- Zufahrtsbereich**  
Die Zufahrt von der Gottlieb-Daimler-Straße zum Privatgrundstück muss so gestaltet werden, dass eine ausreichend hydraulisch dimensionierte Verröhrung eingebaut wird, welche den statischen Belastungen standhält. Zusätzlich ist die Überfahrt als Flutmulde auszuführen. Dadurch wird bei Verstopfung des Durchlasses sichergestellt, dass ankommendes Niederschlagswasser schadensfrei in das Gewässer abgeleitet werden kann.
- Denkmalschutz**  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde. (gemäß Art.8 Abs. 1-2 DSchG)



### Bebauungsplan Deckblatt 6 zum Bebauungsplan Nr. B6 "Änderung der Festsetzungen westlich der Gottlieb-Daimler-Straße"

Maßstab 1:1000 1. Fertigung



GEFERTIGT: ANSBACH, DEN 07.02.2023  
STADT ANSBACH  
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG  
UND KLIMASCHUTZ

GEÄNDERT: ANSBACH, DEN 12.02.2023

REFERAT STADTENTWICKLUNG  
UND BAUEN  
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG  
UND KLIMASCHUTZ

REFERENT  
AMTSLEITERIN

BÜSCHL  
HEINLEIN