



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE Gewerbegebiet (GE)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

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

private Verkehrsfläche
P private Stellplätze

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

private Grünflächen oder Straßenbegleitgrün
zu erhaltende Gehölzfläche

Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Vorhabensbezogener Bebauungsplan

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

mögliche Bebauung

Festgesetzte Standorte für Baumpflanzungen
Beispielhafte Standorte für Baumpflanzungen
Festgesetzte Standorte für Strauchgruppen
Beispielhafte Verortung der Maßnahmen

PLANGRUNDLAGE

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
Gebäudebestand

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Grünordnung (Grundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1a BauGB)

1.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

1.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind – soweit sie nicht für notwendige Erschließungs- oder Stellplatzflächen benötigt werden – naturnah anzulegen, dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.

1.1.2 Schotter- und Kiesflächen ohne Vegetationsanteil sind unzulässig.

1.1.3 Der Anteil versiegelter Flächen ist auf das funktional erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

1.1.4 Stellplätze, Nebenflächen und untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Pflaster mit offenen Fugen, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken), sofern wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

1.1.5 Vollversiegelte Flächen sind nur in technisch zwingend erforderlichen Bereichen (z. B. Feuerwehrzufahrten, Andienung) zulässig.

1.1.6 Helle Oberflächenmaterialien sind zur Reduktion von Wärmeisoleffekten zu bevorzugen.

1.1.7 Aufenthaltsbereiche sind durch Baumpflanzungen oder bauliche Verschattungselemente zu beschatten.

1.1.8 Aufenthaltsflächen sind in Vegetationsflächen zu integrieren und mit Sitzmöglichkeiten auszustatten.

1.1.9 Der gewachsene Boden ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soweit wie möglich zu erhalten und vor Verdichtung zu schützen.

1.1.10 Während der Bauzeit sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Bodenverdichtung und Kontamination zu treffen.

1.1.11 Oberboden ist fachgerecht auszubauen, zwischenzulagern und wiederzuverwenden.

1.1.12 Bodenmassen sind nach Eignungsprüfung im Plangebiet wiederzuverwenden.

1.1.13 Totholzstrukturen, Lesesteinhaufen oder vergleichbare Kleinstrukturen sind in geeigneten Randbereichen anzulegen.

1.1.14 Nisthilfen für Vögel und Insekten sind an Gebäuden oder in Gehölzstrukturen zu integrieren.

1.2 Pflanzmaßnahmen

1.2.1 Je angefangene 5 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, klimaresilienter Laubbaum zu pflanzen.

1.2.2 Bäume sind in ausreichend dimensionierten, durchwurzelbaren Baumruben (mind. 12 m³ Substrat) herzustellen.

1.2.3 Es sind Arten mit hoher Toleranz gegenüber Trockenheit, Hitze und Immissionen zu verwenden.

1.2.4 Nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Wiesenflächen, Staudenpflanzungen oder Gehölzflächen anzulegen.

1.2.5 Zur Förderung der Artenvielfalt sind Blühflächen mit gestaffelten Blühzeitpunkten vorzusehen.

1.2.6 Flachdächer und flach geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind intensiv zu begrünen (Substrataufbau mind. 10 cm).

1.2.7 Carports sind mit begrünten Dachflächen oder Photovoltaikanlagen auszuführen; Dachbegrünung und PV sind kombinierbar.

2 Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach BauGB

Die Maßnahmenflächen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind gemäß dem Punkt 2.9 der Begründung herzustellen und zu erhalten.

Der Kompensationsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft beträgt für das Plangebiet 7.048,8 WPs. Durch die Kompensationsmaßnahmen kommt es zu einer Gesamtwertung im Sinne der Ausgleichsbilanzierung von 40.170 WPs. Die entspricht einem Überschuss von ca. 33.121 WPs.

Um den Eingriff des Bauvorhabens auszugleichen sind folgende Maßnahmen im Geltungsbereich umzusetzen:

M1: Entwicklung von Gras-Krautfluren durch Einbringen einer Regiosaatmischung für Säume mittlerer Standorte.
M2: Anlage von Grünflächen zur Durchgrünung des Gebietes.
M3: Schaffung und Entwicklung einer naturnahen Gehölzstruktur aus Strauchgruppen (15-20 Stück auf 50 qm).
M4: Pflanzung von heimischen oder klimaresilienten Bäumen 2. Ordnung (Mindestqualität: Hochstamm, STU 10-12 cm, 2-3-mal verpflanzt).

Das Entwicklungskonzept der Ausgleichsflächen wird in der Begründung und dem Ausgleichsplan A-01 näher definiert.

Pflanzliste

Heimische Bäume:

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Betula pendula (Sandbirke)

Heimische Sträucher:

- Cornus sanguinea (Roter Harttriegel)
- Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
- Corylus avellana (Gewöhnliche Haselnuss)
- Rosa canina (Hundsrose)

Nicht-heimische, klimaangepasste Bäume:

- Alnus spaethii (Späths Erle)
- Carpinus betulus „Frans Fontaine“ (Säulen-Hainbuche „Frans fontaine“)
- Tilia tomentosa „Brabant“ (Silber-Linde „Brabant“)
- Ulmus hybrida „Lobel“ (Schmalkronige Stadt-Ulme „Lobel“)
- Sorbus latifolia „Henk Vink“ (Breitblättrige Mehlbeere)

3 Niederschlagswasser / Abwasser / Wasserhaushalt

3.1 Niederschlagswasser ist gemäß dem Prinzip „Retention – Nutzung – Versickerung“ vorrangig auf dem Grundstück zu bewirtschaften.

3.2 Eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation ist auf das unvermeidbare Mindestmaß zu beschränken.

3.3 Dach- und Oberflächenwasser ist über Mulden-, Mulden-Rigolen- oder vergleichbare Versickerungssysteme zurückzuhalten und zu versickern.

3.4 Versickerungsanlagen sind naturnah zu gestalten und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten. Die Bemessung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen.

3.5 Extensive Dachbegrünungen sind mit Retentionswirkung auszubilden. Das Rückhaltevolumen ist so zu dimensionieren, dass ein verzögerter Abfluss gewährleistet ist.

3.6 Gesammeltes Niederschlagswasser kann zur Bewässerung der Freiflächen genutzt werden. Zisternenanlagen sind allerdings zulässig und werden empfohlen.

4 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Diese Maßnahmen können erst auf Grundlage der noch zu erstellenden saP definiert werden.

5 Art der baulichen Nutzung

5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

5.2 Im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 Abs. 2 BauNVO sind nicht störende Gewerbe wie etwa Bürogebäude, Dienstleistungen oder Warenumschlag zulässig.

6 Maß der baulichen Nutzung

6.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung für den Angebotsbebauungsplan ergibt sich aus dem Planeintrag der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,24 und der festgesetzten zulässigen Höhen der Gebäude von 12,5 m über dem natürlichen Gelände. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans definiert sich durch den Vorhaben- und Erschließungsplan.

7 Überbaubare Grundstücksfläche

7.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1-3 BauNVO über die Festlegungen von Baugrenzen plangrafisch festgesetzt. Diese bilden das Baufenster.

7.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete bauliche Anlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

8 Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen

8.1 Hauptgebäude sind ausschließlich mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern auszubilden. Die zulässige Dachneigung beträgt 0° bis 15°.

8.2 Abweichungen für untergeordnete Nebenanlagen, technische Aufbauten sowie Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung sind zulässig, sofern sie sich gestalterisch unterordnen.

Verfasservermerk:

STADT ANSBACH
Vorhabensbezogener Bebauungsplan und Angebotsbebauungsplan Nr. 74
"Entwicklung des ehemaligen Schlachthofareals an der Naglerstraße"

M 1 : 500 3. Fassung

Format: 1387 x 841 mm Verfass.: VS / OU Nummer: BP-01
Maßstab: 1 : 500
Erstellt: 02.03.2026
Stand: 27.04.2026
Unterschrift & Stempel der Planer:
In Begleitung durch:
WG Woborn Landschaftsarchitekten PartGmbH
Vertraut Sachverständiger Robert Kröner
Schnitzhauer Straße 3 90475 Nürnberg
0911 8177 688-0 www.woborn.com © WLG 2026 Rev.: CV5_260407