

Die

GEMEINDE SACHSEN b. ANSBACH

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist,

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) die zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch die § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657) durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22. August.1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist,

den

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Gewerbegebiet Neukirchen

als

S A T Z U N G

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) festgesetzten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neukirchen“ bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstücknummern 1012, 1013, 1016, 1016/1, 1018 und 1020 jeweils Gemarkung Alberndorf, sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 846/5, 980/2, 1017, 1019, 1021 und 1035, jeweils Gemarkung Alberndorf

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) i. S. d. § 8 BauNVO festgesetzt.

Die zulässige Art der Nutzung im Gewerbegebiet wird wie folgt eingeschränkt:

- Einzelhandelsnutzungen mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs sowie Sortimenten des Innenstadtbedarfs gem. Anlage 2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern in aktueller Fassung sind unzulässig. Ausnahmen im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen über den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen sind zulässig, soweit die Unbedenklichkeit der geplanten Nutzung für den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Sachsen b. Ansbach nachgewiesen wird.
- Verkaufsflächen für Reisebedarf, sind unabhängig von vorstehender Beschränkung, bis zu einer max. Größe von jeweils max. 250 m² (Netto) Verkaufsfläche zulässig.
- Lager- und Fabrikverkaufsfläche für vor Ort produzierte und/oder gehandelte Waren sind zulässig, soweit die Lager- und Fabrikverkaufsfläche der tatsächlichen Hauptnutzung untergeordnet ist. Gewerbliche Nutzungen mit der ausschließlichen Nutzung „Lager- und Fabrikverkauf“ sind grundsätzlich unzulässig.
- Vergnügungsstätten i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind unzulässig
- Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind unzulässig (i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

§ 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 Grundflächenzahlen (GRZ), den Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.

3.2 Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse auf max. III [drei] Vollgeschossen festgesetzt.

3.3 *Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:*

Für das Planungsgebiet werden unter Beachtung der zulässigen Dachformen max. zulässige Wandhöhen bzw. Traufhöhen festgesetzt.

Die max. zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen darf ein Maß von max. 12,00 m über der festgesetzten Bezugshöhe über NormalhöhenNull (NHN) nicht überschreiten. Die max. zulässige Wandhöhe darf ein Maß von max. 15,00 m über der festgesetzten Bezugshöhe über NormalhöhenNull (NHN) nicht überschreiten.

Als Bezugshöhe für die zulässigen Wand- und Traufhöhen gilt die gemittelte Höhe des neu hergestellten Geländes der Grundstücksparzelle an den maßgeblichen Grenzpunkten zu den Nachbargrundstücken und den öffentlichen Erschließungsanlagen. Ausnahmsweise darf hiervon gem. § 31 Abs. 1 BauGB in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden, wenn nachweislich entwässerungstechnische Gründe dagegensprechen.

Einzelne Bau- bzw. Gebäudeteile (Brandwandüberstände, Lichtbänder, haustechnische Anlagen, Aufzugsüberfahrten, PV - Anlagen o.ä.) dürfen, soweit nicht andere Regelungen oder Vorschriften entgegenstehen, ausnahmsweise die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten. Alle haustechnischen Anlagen sind mindestens um das Maß Ihrer Höhe über der max. zulässigen Gebäudehöhe von der Fassade zurückzusetzen.

Hinweis: Die Gebäudehöhe bemisst sich bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung. Bei Gebäuden mit Flachdach ist die max. zulässige Gebäudehöhe bis zur Oberkante der Attika bzw. bei Gebäude ohne Attika bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung zu ermitteln. Als unterer Bezugspunkt sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bezugspunkte heranzuziehen. Als Bezugssystem für NormalhöhenNull ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) Status 170 anzuwenden. Der Nachweis über die Einhaltung der max. zulässigen Wandhöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.

§ 4 – Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

4.2 Die Anbauverbotszone (BVZ) der Bundesstraße B14 ist gem. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) mit 20,00 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Bundesstraße B14, sowie die Bauverbotszone (BVZ) der Kreisstraße AN 12, mit 15,00 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße AN 12, sind mit von Ausnahme Lärmschutzeinrichtungen, unterirdischen Versorgungsanlagen und öffentlichen Entwässerungsmulden sowie öffentlichen Regenrückhaltebecken, dauerhaft von baulichen Anlagen freizuhalten. Stammbildende Anpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 10,00 m zum Fahrbahnrand der beiden klassifizierten Straßen einhalten.

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen (Sichtdreiecke) dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Einfriedungen, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

4.3 Abweichende Bauweise

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind im Planungsgebiet zusammenhängende bauliche Anlagen in der max. Ausdehnung der festgesetzten Baufenster zulässig.

4.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ausnahme bilden Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie Anlagen zur Ableitung von Abwasser aus dem Planungsgebiet bzw. zur Speicherung und Rückhaltung von Oberflächenwasser, Einfriedungen, Zufahrten und Stellplätze. Eine Errichtung innerhalb der festgesetzten Flächen mit Pflanzgebote ist nicht zulässig.

4.5 Anschluss an natürliches Gelände, Veränderungen des natürlichen Geländes (Auffüllungen/Abgrabungen):

Das Gelände wird neu festgelegt. Als neue Geländehöhe gelten die für die Bebauung maßgebliche bestehenden und neu angelegten Straßen und die daraus resultierende neu angelegte Gelände-
flächen.

Durch die Geländemodellierung und Auffüllung entstehende Anpassungen an das natürliche Gelände sind vorrangig als Böschungen auszuführen. Böschungen sind mindestens mit einem Stei-
gungsverhältnis von 1:1,5 herzustellen. Steilere Böschungen sind nicht zulässig. Soweit
Geländeanpassungen durch Stützmauern oder ähnliches auf dem Grundstück überwunden wer-
den, ist der Nachweis in den Bauantragsunterlagen (Lageplan) zu führen. Die Belange des Nach-
barschutzes sind zu beachten. Abzufangende Höhenunterschiede > 1,0 m sind bei Ausführung mit
Stützmauern abzutreten. Die Abtreppe darf eine Breite von 0,5 m nicht unterschreiten. Die sicht-
bare Höhe der Einzelelemente darf ein Maß von 1,0 m nicht überschreiten.

*Hinweis: Die Belange der angrenzenden Nachbargrundstücke sind besonders zu beachten. Dies gilt im Be-
sonderen für die Herstellung verträglicher Geländeübergänge zu den angrenzenden Nachbargrundstücken.
Es wird empfohlen anfallendes Aushubmaterial, soweit möglich, vor Ort weiterzuverwenden bzw. wieder ein-
zubauen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz
des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden wird hingewiesen. Bauar-
beiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden. Die vorstehenden Festsetzungen finden keine
Anwendung auf die erforderlichen Aushubarbeiten für die Gebäude (bspw. Frostschutzschürzen, Keller u. ä.).
Der Nachweis der Geländemodellierung hat gem. den Maßgaben der Bauvorlagenverordnung zur bay. Bau-
ordnung im Rahmen der Bauantragsunterlagen zu erfolgen.*

4.6 Abgrabungen / Auffüllungen für Maßnahmen zur Versickerung von Regenwasser

Im Bereich der geplanten Flächen für Regenwasserrückhaltung und Versickerung sind Abgrabun-
gen des natürlichen Geländes bis max. -3,00 m, bezogen auf das bestehende natürliche Gelände
zulässig, Auffüllungen dürfen eine Höhe von max. 2,00 m über dem natürlichen Gelände nicht über-
schreiten.

§ 5 – Schutz vor Starkregenereignissen und wild abfließendem Niederschlagswasser

5.1 Schutz vor Starkregenereignissen sowie Hochwasserereignissen

Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die in das Gelände einschneiden oder in der
Abflussrichtung von wild abfließendem Niederschlagswasser errichtet werden, sind konstruktiv so
zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser oder Hochwasser
nicht eindringen kann. In Gebäuden, die ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten
in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

§ 6 – Grünordnung

6.1 Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen (Private Grünflächen)

Die dauerhaft nicht überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht durch
Gebäude, Wege, Zufahrten, Abstell- und Lagerfläche, oder Stellplätze in Anspruch genommen
werden, sind als naturnahe und versickerungsoffene Vegetationsflächen anzulegen und zu gestal-
ten.

Der Anteil der nicht versiegelten Flächen und als Grünflächen angelegten Flächen muss mindes-
tens 20 % betragen.

Flächenhafte Kies-/Schotter-/Splittschüttungen aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpa-
ckungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) oder ähnliche Beläge sind auf Vegetationsflächen unzuläs-
sig. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen um Gebäude sowie notwendige Randstreifen von
Dachbegrünungen und Flächen < 25 m² sowie versickerungsfähige Wegeflächen aus Stein und
Kies.

Für die Bepflanzung sind standortheimische oder standortgerechte (i.S. der Klimaanpassung)
Baum- und Straucharten der Region 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten
und Mittelfränkisches Becken“, vorrangig gem. der als Anlage beigefügten Pflanzliste, zu verwen-
den. Als Saatgut ist Material des Ursprungsgebietes UG 12 „Fränkisches Hügelland“ zu verwenden.

Für die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen sowie Baum- und Heckenpflanzungen besteht ein Pflanzgebot. Die Pflanzung muss spätestens ein Jahr nach der Nutzungsaufnahme der Bebauung vorgenommen werden. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Für die Grünflächen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Hinweis: Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken gem. AG BGB in aktueller Fassung ist einzuhalten. Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ist gem. den Vorgaben der Bauvorlagenverordnung zur BayBO ein Lageplan mit der Darstellung der geplanten Höhengestaltung der Grundstücksparzelle und den vorgesehenen versiegelten Flächen beizufügen. Rand- und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes gelten nicht als Stein- und Kiesgärten. Gartengestaltungen mit Findlingssteinen gelten ebenfalls nicht als Stein- und Kiesgärten. Kunstrasen u.ä. erfüllt NICHT die Anforderungen an die Begrünung von Vegetationsflächen!

6.2 Gehölzbestand

Für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mittels Planzeichen bestimmten Gehölzbestand wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Während der Baumaßnahmen sind die bestehenden Bäume und Gehölze durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Gehölze bzw. entstandene Lücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen.

Hinweis: als geeignete Schutzmaßnahmen kommen insbesondere in Betracht:

- *Stationärer Baumschutzbretterzaun: In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß R SBB an den an das Bearbeitungsgebiet angrenzenden Bäumen, jeweils entlang bzw. außerhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und während der gesamten Baumaßnahme regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.*
- *Stammschutz: Sollte eine Freihaltung des Kronentraufenbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrerschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.*
- *Grabungsarbeiten im Wurzelbereich: Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelschutz gemäß R SBB und ZTV-Baumpflege fachgerecht herzustellen.*
- *Herstellung von Versorgungstrassen im Nahbereich der Bäume: Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltenden Bäumen vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.*
- *Baumpfleßmaßnahmen: Baumpfleßmaßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.*

6.3 Gestaltung von Regenrückhaltebecken

Offene Regenrückhaltebecken sind vorrangig als naturnahe Erdbecken auszuführen. Eine einmalige jährliche Pflegemaßnahme mit Abfuhr des Mahdguts ist zulässig. Mulchen ist nicht zulässig. Bei den notwendigen Pflegemaßnahmen (Mahd, Ausbaggern, Wartung) an dem technischen Bauwerk ist, so weit wie möglich, auf die Vereinbarkeit mit dem Artenschutz zu achten. Zum Schutz der Amphibien sollten daher keine Maßnahmen während der Laichzeit und Entwicklung (Frühjahr-Spätsommer) durchgeführt werden. Es ist eine abschnittsweise wechselnde Mahd mit mehrjährigen Altgras-, Schilf- und Röhrichtbeständen durchzuführen.

6.4 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.

6.5 CEF-Maßnahmen

Unter Beachtung des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der Bachmann Artenschutz GmbH aus dem Februar 2022 werden für das Planungsgebiet aufgrund der zu erwartenden Eingriffe in Reviere der Feldlerche sowie des Rebhuhns nachfolgende CEF-Maßnahmen festgesetzt:

CEF-1

Für die beeinträchtigte Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Feldlerche ist eine zeitlich vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für fünf Reviere der Feldlerche durchzuführen.

Hierzu ist auf der Ackerfläche Fl. Nr. 1396, Gem. Alberndorf eine Teilfläche von mind. 5,0 ha die landwirtschaftliche Nutzung durch Anwendung eines erweiterten Saatreihenabstandes zu extensivieren. Es ist vorrangig Wintergetreide im doppelten (mind. 20 cm) oder dreifachen Saatreihenabstand (mind. 30 cm) anzupflanzen. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nur nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig. Eine mechanische Unkrautbekämpfung ist im Zeitraum vom 15.03. bis 31.07. eines Jahres nicht zulässig. Eine jährliche Rotation auf dem Flurstück ist zulässig. Die notwendige CEF-Maßnahme ist auch dann vorzeitig auszuführen, wenn im Vorgriff auf die geplanten Baumaßnahmen Vergrämuungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

Zusätzlich sind zur Strukturaneicherung auf dem Flurstück zwei jeweils 20 Meter Breite und 200 Meter lange Brachestreifen anzulegen. Diese sind parallel zur Straße im Süden mit einem Abstand von mindestens 50 Metern zur südlichen Flurstücksgrenze sowie 50 Metern zueinander anzulegen. Die Streifen sind jeweils zur Hälfte im zweijährigen Turnus durch eine nichtwendendes Bodenverfahren (Eggen, Grubbern, o. ä.) in der Zeit zwischen dem 01.08. und dem 14.03. eines Jahres umzubereiten, sodass jeweils die Hälfte eines jeden Streifens als Winterlebensraum zur Verfügung steht. Das Mulchen ist unzulässig. Eine weitere Bearbeitung dieser Brachestreifen ist nur nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

CEF-2

Zusätzlich ist auf der Fl. Nr. 1396, Gem. Alberndorf als Ersatz für das beeinträchtigte Bruthabitat des Rebhuhns ein mindestens 20 m x 100 m großer Blühstreifen direkt neben einer mindestens 0,8 ha großen Feldlerchen-Ausgleichsfläche angelegt werden. Der Streifen ist alle 5 Jahre umzubereiten, ansonsten aber nicht zu bewirtschaften. Der Umbruch des Streifens darf nur ab Anfang September bis Ende März erfolgen. Zur Anlage des Blühstreifens ist eine standortspezifische Saadmischung regionaler Herkunft zu wählen. Das Mulchen ist unzulässig.

6.6 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Auswirkungen aus den Planungen sind nachfolgende Maßnahmen durchzuführen und zu beachten:

- M01:** Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeit für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.
- M02:** Vor und während der Bauphase muss in den Monaten März bis Juni eine Vergrämung der Feldlerche erfolgen. Damit ist sicherzustellen, dass die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Im Rahmen der aktiven Vergrämung müssen Stangen mit daran befestigten Absperrbändern innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen sind in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufzustellen und müssen eine Höhe von zwei Meter über Geländeoberfläche aufweisen. Die Absperrbänder müssen ein bis zwei Meter lang sein.
- M03:** Um Störungen und Verluste von brütenden Rebhühnern zu vermeiden, darf die Baufeldräumung nicht innerhalb deren Brutzeit (Anfang April bis Mitte September) erfolgen. Um eine Besiedelung des Bau-gebiets zu verhindern, muss vor und während der Bauphase der Bewuchs im gesamten Vorhabengebiet durchgehend niedrig gehalten werden.
- M04:** Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.
- M05:** Um eine Beeinträchtigung von Bruthabitaten der Feldvögel zu vermeiden, muss die Planung des Bau-gebietes so flächensparend wie möglich erfolgen. Nicht unmittelbar für das Baugebiet benötigte Flächen dürfen während der Baumaßnahmen nicht befahren, umgestaltet oder umgelagert werden.
- M06:** Die Hecken innerhalb bzw. unmittelbar angrenzend des Vorhabengebiets dürfen während der Bau-phase nicht in ihrer Funktion als Bruthabitat beeinträchtigt werden. Deswegen ist zu diesen während der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) ein 3 m breiter Pufferstreifen einzuhalten. Dieser Streifen darf in diesem Zeitraum weder befahren noch zur Lagerung von Materialien genutzt werden. Zum Schutz dieses Pufferstreifens ist während der Bauarbeiten in den Monaten März bis September eine nicht verrückbare Abgrenzung in Form eines Bauzauns zu errichten.

- M07:** Die Hecken, Gehölze und Altgrasstreifen im Untersuchungsgebiet (orange Markierungen in Abb. 7) sind als Bruthabitat für Heckenbrüter zu erhalten. Dazu muss ein Abstand von mindestens fünf Metern als Puffer zu den Strukturen eingehalten werden. Dieser Streifen darf nicht mit Gebäuden bebaut werden. Kann der Abstand zwischen Bebauung und Hecke nicht eingehalten werden, sind Ausgleichshabitate gemäß der CEF-Maßnahme 03 anzulegen.
- M08:** Die an die Ausgleichsflächen und an die geplante Bebauungsfläche angrenzenden Feldwege im Untersuchungsgebiet dürfen als Nahrungshabitat und zur Aufnahme von Magensteinen nicht versiegelt und auch nicht weiter aufgeschottert werden.
- M09:** Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).
- M10:** Um eine Bestrahlung von Flugrouten, potenziellen Quartieren oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung zu beachten:
- Der Beleuchtung des Geländes muss eine eindeutige Notwendigkeit zu Grunde liegen. Beleuchtung als Dekoration oder zu Werbezwecken im Außenbereich ist zu unterlassen.
 - Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung muss situationsangepasst angemessen sein. Abseits der Stoßzeiten kann die Beleuchtungsintensität oftmals vermindert werden. Im urbanen Raum beträgt die maximale Leuchtdichte für Flächen unter 10m² 50-100cd/m², für Flächen über 10m² 2-5cd/m². In für den Arten- und Biotopschutz besonders wertvollen Gebieten soll eine maximale Leuchtdichte von 1-2cd/m² eingeplant werden.
 - Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten; Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.
 - Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen sind soweit möglich zwischen 23:00-05:00 Uhr abzuschalten. Im Übrigen sind Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb weniger stark genutzten Zeitintervalle zu realisieren.
 - Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.
- M11:** Eine ökologische Baubegleitung ist zwingend erforderlich. Es ist vorteilhaft, wenn verschiedene CEF-Maßnahmen zusammengelegt werden.

6.7 Ausgleichsmaßnahmen nach Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Pflanzungen sind bevorzugt während der allgemein geltenden Pflanzperioden vorzunehmen. Sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Gewerbegebiets nachfolgen. Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind Neupflanzungen in Trockenperioden ausreichend zu wässern und, sofern erforderlich, entsprechend den individuellen Vorgaben zu pflegen. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall unter Einhaltung der vorgegebenen Mindestqualitäten nachzupflanzen. Einzäunungen der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, abgesehen von temporären dem Schutz der Neupflanzungen dienenden Umzäunungen wie einfache Wildschutzzäune, sind nicht zulässig. Einfriedungen, die dem Fraßschutz der Ausgleichsflächen dienen, sind nach entsprechender Anwuchszeit zu entfernen.

Der flächenbezogene Kompensationsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft beträgt **190.359 Wertpunkte**.

Der erforderliche Ausgleich ist insgesamt wie folgt zu leisten:

Der sich aus den Eingriffen in Natur und Landschaft ergebende Ausgleichsbedarf in Höhe von 190.359 Wertpunkten ist durch anteilige Anrechnung der Maßnahmen der CEF-Fläche auf dem Grundstück mit der Flur Nr. 1396, Gemarkung Alberndorf, in Höhe von 110.000 Wertpunkten und auf einer Fläche von 52.000 m² auszugleichen. Die Maßnahmen unter CEF1 entspricht einem bewirtschafteten Acker mit standorttypischer Segetalvegetation (BNT A12), die unter 6.5 beschriebenen Maßnahmen sind auf einem Flächenanteil von 5,0 ha umzusetzen. Zusätzlich ist wie unter CEF2 auf einem Flächenanteil von 2.000 m² ein Blühstreifen (BNT G212) anzulegen.

Die beiden CEF-Maßnahmen sind gemäß zeichnerischer Darstellung auf der externen Fläche vorzuziehen herzustellen.

Externe Ausgleichsfläche A1

Fläche Fl. Nr. 1506, Gemarkung Alberndorf, Gesamtgröße 10.677 m²

Ausgangszustand:

Die Flächen sind zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, dabei sind ca. 5.079 m² als Ackerfläche und 5.598 m² als Grünland genutzt.

Entwicklungsziel:

Ausmagerung und Extensivierung unter Verzicht auf Düngung, Biozideinsatz, Schleppen und Walzen und Reduzierung der Mahd. Umwandlung in Extensivgrünland.

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:

Extensivgrünlandflächen (Ziel-BNT G212): Nach der Ernte ist die Fläche ohne weitere Bodenbearbeitung liegen zu lassen. Zur Ausmagerung ist die Fläche in den ersten drei darauffolgenden Jahren 2-3-mal jährlich ab dem 15. Juni eines Jahres (1. Schnitt) abzumähen. Danach ist die Fläche jeweils 1- 2 mal jährlich ab dem 15. Juni eines Jahres (1. Schnitt) abzumähen. Das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf den Flächen generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein Wälz- und Schleppverbot festgesetzt.

Hinweis: Die als Ausgleichsflächen genutzten Flächen sind dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

Örtliche Bauvorschriften i.S.d § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO

§ 7 – Dach- und Fassadengestaltung

7.1 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind bei geneigten Dächern dachparallel oder in die Dachfläche integriert zu errichten. Bei Gebäuden mit Flachdach ist eine aufgeständerte Bauweise zulässig. Die Höhe der aufgeständerten Module ist auf das Maß von max. 1,0 m über der Dachhaut begrenzt. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mindestens um das Maß Ihrer Höhe über der max. zulässigen Gebäudehöhe von der Fassade zurückzusetzen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie an den Fassaden sind nur zulässig, wenn diese in die Fassadengestaltung integriert sind und nachteilige Reflexion auf das städtebauliche Umfeld und die öffentlichen Straßen sowie die Bahntrasse hinreichend sicher ausgeschlossen sind.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind grundsätzlich derart zu errichten, dass keine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange (z.B. aus Blendungen durch reflektiertes Licht) erfolgen.

Hinweis: Die max. zulässige Höhe von aufgeständerten Modulen von 1,00 m wird lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion des aufgeständerten Moduls gemessen. Gem. § 44a BayBO besteht für gewerblich genutzten Gebäude die Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen auf Dächern. An Fassaden können zusätzlich Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie angebracht werden.

7.2 Fassadengestaltung

Fassaden mit einer Länge von mehr als 50 m sind bzgl. ihrer Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zu strukturieren.

Die Strukturierung ist durch Gliederung der baulichen Anlagen in unterschiedliche Baukörper, Farbwechsel in den Fassaden, Vor- und Rücksprünge in den Fassaden oder den Fassadenelementen, Schrägstellung von Fassadenelementen sowie Material- oder Oberflächenwechsel in den Fassadenelementen oder durch Fassadenbegrünung zulässig.

Leuchtende, reflektierende und grelle Farbtöne für die Fassadengestaltung sind unzulässig.

Hinweis: Es wird empfohlen, zusammenhängende geschlossene Fassadenflächen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen mit einer Fläche von mehr als 30 m² mit Kletter- und/oder Schlingpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge sollte mindestens eine Pflanze verwendet werden. Es wird weiterhin empfohlen, vorrangig ökologisch vorteilhafte Fassadengestaltungen, insbesondere Fassaden aus Holzmaterialien zu realisieren.

7.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich bis zu einer max. Höhe von 2,00 m über Gelände zulässig. Zusätzlich ist die Errichtung eines Übersteigschutzes über der Einfriedung zulässig. Die max. zulässige Gesamthöhe der Einfriedung einschl. Übersteigschutz darf eine max. Gesamthöhe von 2,50 m über Gelände nicht überschreiten. Zwischen Gelände und Unterkante Einfriedung ist ein Mindestabstand von 0,15 m im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere freizuhalten. Die Errichtung von Sockeln für Einfriedungen ist nicht zulässig. Einfriedungen zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind um mind. 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

§ 8 – Stellplätze

8.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft nachzuweisen (Stellplatznachweis). Die Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze hat gem. der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradstellplätzen) der Gemeinde Sachsen b. Ansbach in aktueller Fassung zu erfolgen.

8.2 PKW-Stellplätze für Fahrzeuge bis 3,5 to Gesamtgewicht des Fahrzeuges sind, soweit andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen (z. B. aus Gründen des Grundwasserschutzes) aus Gründen des Klimaschutzes sowie der Vermeidung negativer Auswirkungen aus Starkregenereignissen, in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen) zu erstellen. Dies gilt nicht für die Fahrbahnen und Behindertenstellplätze. Stellplätze für Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht des Fahrzeuges größer 3,5 to dürfen auch in vollversiegelte Bauweise errichtet werden.

Hinweis: bzgl. der versickerungs-offenen Ausführung von Stellplätzen bzw. dem Anschluss versiegelter Stellplätze an die Niederschlagswasserentwässerung ist im Vorfeld die Behandlungsbedürftigkeit des anfallenden Niederschlagswassers zu prüfen und bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen.

§ 9 – Werbeanlagen und Beleuchtung

Werbende und sonstige Hinweisschilder sind nur am Ort der Leistung. Werbeanlagen oberhalb der Dachhaut der Gebäude sind unzulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur bis zu einer Höhe von max. 10,00 m ü. Gelände zulässig und sind im Zeitraum von 22.00 Uhr - 05.00 Uhr auszuschalten.

Werbeanlagen und Fahnenmasten sind so auszuführen und zu situieren, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke oder Verkehrsteilnehmer erfolgen. Die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Werbeanlagen dürfen nicht in Signalfarbe (grelle Farbe) ausgeführt werden. Die Farbe und Gestaltung der Werbeanlagen dürfen zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen bzw. Verkehrseinrichtungen führen. Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen darf durch Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden.

Von Werbeanlagen, Beleuchtungen sowie Hinweisschildern dürfen keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Grundstücke sowie öffentliche Straßen und Bahnflächen ausgehen.

Hinweis: für beleuchtete Werbeanlagen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gem. den Vorgaben der Bauvorlagenverordnung zur bayerischen Bauordnung nachzuweisen, dass von entsprechenden Anlagen keine Beeinträchtigungen oder Störungen für das Umfeld ausgehen.

§ 10 – Entwässerung, Ver- und Entsorgungsleitungen

10.1 Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Für gewerbliche Abwasser aus Produktionsprozessen ist eine gesonderte Prüfung und Abstimmung der Einleitung in den öffentlichen Schmutzwasserkanal durchzuführen. Die Einleitung dieses Abwassers bedarf einer gesonderten Genehmigung.

Dach- und Oberflächenwässer sind, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Nachweislich nicht auf dem Grundstück versickerbares Dach- und Oberflächenwasser darf in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal abgeleitet werden.

Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Sachsen b. Ansbach ist zu beachten.

Hinweis: Für die Ableitung sind die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren durchzuführen. Auch im Falle einer örtlichen Versickerung können zusätzliche Rückhaltevolumen in Abhängigkeit von der Versickerungsfähigkeit der Böden erforderlich werden. Auch für die Versickerung von Oberflächenwasser ist u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) i.V.m. den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Die Behandlungsbedürftigkeit des anfallenden Oberflächenwassers ist gem. dem DWA A- 102 Arbeitsblatt zu prüfen und ggf. entsprechende Reinigungseinrichtungen der Versickerung bzw. Ableitung vorzuschalten. Ggf. ist für die Einleitung gewerblichen Schmutzwassers in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eine Rückhaltung und Drosselung auf den gewerblichen Nutzflächen erforderlich. Dies ist mit der Gemeinde Sachsen b. Ansbach im Rahmen der Erschließungsplanung unter Beachtung der konkreten Nutzung abzustimmen.

10.2 Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Zwischen geplanten Baumstandorten und geplanten Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Die Sparten der Versorger sind zu koordinieren und, soweit möglich, in der Erschließungsplanung gemeinsame Leitungstrassen zu bestimmen.

§ 11 – Immissionsschutz

Den nachfolgenden Festsetzungen liegen die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung, erstellt durch Möhler + Partner Ingenieure zu Grunde.

11.1 Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:

- $R'_{w,ges} \geq 43$ dB an den nördlichen Gebäudeseiten entlang der Bundesstraße B 14 im eGE1 und eGE2
- $R'_{w,ges} \geq 37$ dB an den west-/östlichen Gebäudeseiten entlang der Kreisstraße AN 12 im eGE1, eGE2 und eGE5
- $R'_{w,ges} \geq 35$ dB an allen übrigen Gebäudeseiten

Hinweis: Als schutzbedürftige Aufenthaltsräume gelten nach DIN 4109 sind dies Wohnräume einschließlich Wohndielen bzw. Wohnküchen, Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien, Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen, Büroräume, Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume. Die DIN 4109 kann über das Rathaus der Gemeinde Sachsen b. Ansbach, Hauptstraße 22, 91623 Sachsen b. Ansbach in der Planaufgabe eingesehen werden. Sie kann auch über die DIN Media GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

Die künftigen Gewerbeflächen werden nach der Art der Betriebe und Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO derart gegliedert, dass nur Vorhaben (Betriebe/Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle stehenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (6 – 22 Uhr) sowie nachts (22 – 6 Uhr) nicht überschreiten.

Bezeichnung	Flächengröße in m ²	Emissionskontingent L_{EKi} in dB(A) [dB(A)/m ²]	
		Tags (6.00 – 22.00 Uhr)	Nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
eGE 1	ca. 11.100 m ²	≤ 67	≤ 62
eGE 2	ca. 17.950 m ²	≤ 65	≤ 50
eGE 3	ca. 9.450 m ²	≤ 65	≤ 50
eGE 4	ca. 9.000 m ²	≤ 64	≤ 49
eGE 5	ca. 13.100 m ²	≤ 60	≤ 45

Zu beachten ist, dass die o.g. genannten Kontingente auf die Grundstücksflächen bezogen sind. Weist die Fläche künftig evtl. geschossweise mehrere fremde Betriebsnutzungen auf, so ist eine entsprechende anteilige Aufteilung des Kontingents vorzunehmen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A und B mit dem Ursprung $x = 620.348,495$ $y = 5.463.476,428$ (UTM32 - Koordinatensystem ETRS89 / EPSG:25832) erhöhen sich die Schallemissionskontingente L_{EKi} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus. k.j.}}$:

Teilfläche	Zusatzkontingent $L_{EK, \text{zus. k.j.}}$ in dB im Richtungssektor	
	Tags (06.00 – 22.00 Uhr)	Nachts (22.00 – 06.00 Uhr)
Basissektor 152° - 230°	0	0
A 230° – 39 x°	5	5
B 39 ° – 152°	2	2

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

Entsprechend der Winkelangabe für Windrosen (0° Richtung Norden, 90° Richtung Osten, 180° Richtung Süden und 270° Richtung Westen) ergeben sich für die vorstehenden Sektoren folgende Winkelangaben:

Basissektor: 152,0° - 230,0°

Richtungssektor A: 230,0° - 39,0°

Richtungssektor B: 39,0° - 152,0°

Die ermittelten Emissionskontingente sind nur auf die außerhalb des Plangebiets liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete anzuwenden (Außenwirkung). Für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Innenwirkung) gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26. August 1998).

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Abweichungen von den im Immissionsschutzgutachten benannten Beurteilungspegeln und Lärmschutzmaßnahmen sind zulässig, soweit im Einzelfall nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung anderer Gebäudegeometrien, Gebäudekonstruktionen bzw. der aktuellen Datenlage geringere Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten auftreten.

Hinweis: Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen zum Schallschutz ist gem. den Vorgaben der Bauvorlagenverordnung zur bayerischen Bauordnung mittels einer schalltechnischen Untersuchung zu erbringen und dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsantrag beizufügen. Bei Aufstellung und Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten zu beachten.

§ 12 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Neukirchen“ in der Fassung vom xx.xx.2026 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Lageplan mit Verortung externe Ausgleichs- und CEF-Maßnahmenfläche
- Satzung mit textlichen Festsetzungen

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Begründung sind als gesonderte Anlagen:

- Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet
- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Fachbeitrag zur spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, 07/2025, erstellt durch Bachmann Artenschutz GmbH, Heidelhoffstraße 28, 91522 Ansbach
- **Schalltechnischen Untersuchungen, Bericht Nr. 090-03092, erstellt durch Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Mußstraße 18, 96047 Bamberg**
- Lageplan Bestandseinwertung überplante Flächen, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Lageplan Eingriffsbewertung überplante Flächen, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Historische Erkundung und Luftbildauswertung zur Bewertung möglicher Kampfmittelbelastungen, Bericht PD 25249-LBA vom 05.09.2025, erstellt durch PD Bohr- und Sondiergesellschaft mbH, Am Stadtgraben 5, 97359 Schwarzach am Main
- **Baugrundgutachten, Projektnummer 2025_098G01, Stand 25.11.2025 erstellt durch Geotechnik Platzer Ingenieurbüro, Coburger Straße 69, 91056 Erlangen**
- **Verkehrsuntersuchung Stand Dezember 2025, erstellt durch T+T Verkehrsmanagement GmbH, Im Steingrund 3, 63303 Dreieich**

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit den Unterlagen des Bebauungsplans in den Räumen des Stadtbauamtes der Gemeinde Sachsen b. Ansbach, Hauptstraße 22, 91623 Sachsen b. Ansbach, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

Hinweis: Die Öffnungszeiten des Rathauses können auf der Homepage der Gemeinde Sachsen b. Ansbach <http://www.sachsen-b-ansbach.de> eingesehen oder telefonisch unter 09827 – 92 20 – 0 erfragt werden.

§ 13 – Rechtskraft

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Neukirchen“ i.S.d. § 30 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2026 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 14.07.2025

Zuletzt geändert am 09.02.2026

Sachsen b. Ansbach, den.....

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

Gemeinde Sachsen b. Ansbach
Bernd Meyer
Erster Bürgermeister

Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Pflanzliste A - Großkronige Bäume:	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus i.A. / i.S.	Kastanie i.A. / i.S.
Castanea sativa	Eßkastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Pflanzenliste B - Mittelkronige Bäume:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus columna	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Malus communis	Garten-Apfel
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus i.S.	Apfel i.S.
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Pyrus communis	Gartenbirne
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeerbaum
Pflanzenliste C - Sträucher:	
<i>Sträucher > 2 m:</i>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa i.A.	Rosen i.A.
Salix i.A.	Weiden i.A.
Salix purpurea	Purpurweide
Fortsetzung Pflanzliste C	
<i>Sträucher < 2 m:</i>	
Berberis i.A. *	Berberitze *
Cytisus scoparius	Besenginster
Rosa i.A. niedrig	Rose i.A. niedrig
Ribes i.A.	Johannisbeere i.A.
Pflanzliste D - Kletterpflanzen:	
Clematis vitalba *	Waldrebe *
Clematis i.A. starkwüchsig *	Waldrebe i.A. *
Hedera helix	Efeu
Lonicera i.A. *	Lonicera i.A. *
Ribes	Johannisbeere
Rosa i.S.	Kletterrosen i.S.
Vitis vinifera	Wilder Wein
Pflanzliste E - Heckenpflanzen:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche
Pflanzliste F - Dachbegrünung:	
<i>Sedum-Ansaaten:</i>	
Sedum i.A. / i.S.	Fetthennen i.A. / i.S.
<i>Gräser:</i>	
Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca rubra	Rotschwingel
<i>Kräuter / Stauden:</i>	
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtkraut
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut
Pflanzliste G - Bäume im Straßen- und Verkehrsflächenbereich:	
geeignete Arten nach GALK-Straßenbaumliste, vorrangig Arten mit der Verwendbarkeit "geeignet" oder "gut geeignet", z.B.:	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus robur	Pyramiden-eiche
Tilia tomentosa Brabant	Silber-Linde
Tilia x intermedia Pallida	Kaiser-Linde

Die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen sind zu beachten. * Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielflächen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quellen: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10.03.1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit, BfR, „Risiko Pflanze - Einschätzung und Hinweise 2017 sowie GIZ Bonn)

Geeignete Obstbäume können der Empfehlungsliste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken entnommen werden.

Im Regelfall empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm
Obstgehölzen: mB, StU 16-18
Straßenbegleitend: AL 4xv, mDB, StU 20-25, Kronenansatz mindestens 2,20 m
- Sträucher: Str, 2xv, 3-4 Tr., H 60-100 cm,
anteilig für freiwachsende Hecken: Hei, 2xv, Co, H 125-150 cm
- Solitärsträucher: SOL, 3xv, mB, H 125-150 cm
- Kletter- und Schlingpflanzen: SOL, mB / i.C. , H 60 - 100 cm
- Heckenpflanzen: He, 2xv, H 100-125 cm
(falls keine Heckenpflanzung möglich auch als verplanzter Strauch zulässig)
- Bodendeckende Gehölze: 3-9 Stück pro m², mit Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm