



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

#### 2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO

Nutzungsschablone:

GE	Nutzungsart	max. zulässige Vollgeschosse
GRZ 0,8	GFZ 2,4	Grundflächenzahl (GRZ)
a	Bauweise	Geschossflächenzahl (GFZ)
		Bauweise Dachform, -neigung
		max. Gebäudehöhe (GH)

#### 3. Bauweise, Baugrenze

a abweichende Bauweise

Baugrenze

bestehende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

065 Gemarkung - Flurstücksnummer

+4,5 m Hauptflughähenlinien mit Beschriftung im 1,0 m Raster

Nebenflughähenlinien im 0,25 m Raster

#### 4. Verkehrsflächen

geplante Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlich Parkfläche

vorhandener Wirtschaftsweg

Darstellung geplante Böschung im Einschnitt mit Sellenstreifen, Mulde und Böschung

Straßenbegrenzungslinie

Sichtdreieck Anfahrtsicht, Schenkellänge 200 m (V<sub>50</sub> > 70 km/h)

#### 5. Grünflächen

geplante öffentliche Grünfläche

geplante private Grünfläche

#### 6. Wasserrflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

geplantes Regenrückhaltebecken

#### 7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung: Sträucher

Anpflanzung: Bäume

zu erhaltender Gehölzbestand

#### 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmennummer

Bauverbotszone Staatsstraße (20 m zum Fahrbahnrand)

Baubeschränkungszonen Staatsstraße (40 m zum Fahrbahnrand)

geplante Stützmaße mit Geh- und Radweg (übernommen aus Voruntersuchung Ingenieurbüro Heller Sept 2017)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (bestehende Ausgleichsfläche aus Flurordnungsverfahren)

Im Okultflächenkataster bereits erfasste Ausgleichsfläche

#### 9. Hinweise

Maßangabe in Metern

GE	GRZ	GFZ
	0,8	2,4
a	GRZ bis max 10' PO bis max 10' GFZ bis max 8'	
	max. Gebäudehöhe 12 m	

Maßstab
1:200

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2017

### PRÄAMBEL

Die Gemeinde Wieseth erläßt aufgrund  
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. vom 13.05.2017,  
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768),  
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleistungspläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsvorordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1047) m. W. vom 13.05.2017,  
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 598), zuletzt geändert am 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296),  
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 193),  
- des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),  
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 786), zuletzt geändert durch Artikel 8 Abs. 2 des Bayerischen E-Government-Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 458)  
den nachfolgenden Bebauungsplan als

### Satzung

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### A Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

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

##### 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:  
• Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe  
• Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude  
• Tankstellen  
• Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen:  
• Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie Betriebsleiste, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundstücke und Baumasse untergeordnet sind  
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind:  
• Vergnügungsstätten.

Unzulässig sind auch Einrichtungen, wie u. a. Aniermofokale, Etablissemments, Spielkasinos sowie diesbezüglich vergleichbare Betriebe.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung beträgt gemäß § 19 bzw. § 20 BauNVO als Höchstgrenze:

(GE) - Gewerbegebiet	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
	0,8	2,4	

2.2 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO durch die Firsthöhe begrenzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (GH) beträgt im Gewerbegebiet (GE) 12,00 m. Als untere Bezugshöhe für die Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Als obere Bezugshöhe für die Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante des Firsts.

2.3 Die Oberkante Erdgeschoss- / Fertigfußboden darf maximal 30 cm über dem Fahrniveau der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Fahrbahn (Bordsteinoberkante) liegen.

2.4 Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

##### 3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im Plangebiet gilt gemäß § 22 BauNVO die abweichende Bauweise.

3.2 Im Gewerbegebiet zulässig sind Gebäude mit einer Länge von über 50,00 m mit seitlichem Grenzabstand.

3.3 Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Planfeststellungsbeschluss gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude oder Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.

##### 4. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach Bedarf bereitzustellen.

4.2 Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Sie müssen bis zur Grundstücksgrenze einen Stauraum von mind. 5,00 m aufweisen.

4.3 Grenzgaragen sind gemäß BayBO in der jeweils gültigen Fassung auszuführen. Sie sind bei gegenseitigem Grenzabstand profill- und höhenmäßig auszuführen.

##### 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsstraßen sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

##### 6. Gestaltung der Dächer (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Im Gewerbegebiet (GE) sind als Dachformen Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig. Die max. zulässige Dachneigung beträgt bei Satteldächern bis maximal 20°, bei Pultdächern bis maximal 10° und bei Flachdächern bis maximal 6°.

##### 7. Dacheindeckungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

7.1 Als Dacheindeckung sind Trapezbleche, Wellplatten, Tonziegel sowie Betonziegel zulässig. Ferner sind Folien- und begrünte Dacheindeckungen zugelassen.

7.2 Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind generell zulässig.

##### 8. Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Grelle und fluoreszierende Materialien dürfen nicht verwendet werden.

##### 9. Einfriedungen (A§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

9.1 Straßenseitig sind Einfriedungen als senkrecht gegliederte Holz- oder Metallzäune bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über Straßenoberkante zugelassen.

9.2 Erlangung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Hier dürfen u. a. Maschenrasterzäune, Stabgitterzäune oder Hecken aus heimischen Laubgehölzen verwendet werden. Die Zaununterkante muss mind. 0,15 m über dem natürlichen Gelände liegen, um Kleintieren das Unterqueren zu ermöglichen.

##### 10. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Reklame- und Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung an der Gebäufassade und unterhalb der Traufe angebracht werden. Lauflichter und pulsierende Lichtanlagen sind unzulässig.

### B Grünordnerische Festsetzungen

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

1.1 Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit Pflanzbindung sind freiwachsende dreireihige Strauchhecken mit Arten der Artenliste A bzw. eine Baumreihe mit Arten der Artenliste B zu pflanzen. Bei den Strauchpflanzungen ist in der Reihe ein Pflanzabstand von ca. 1,50 m einzuhalten; zwischen den Reihen ist ein Abstand von 1,50 m zu gewährleisten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Ausfälle sind entsprechend artgleich zu ersetzen.

1.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgerecht, u. a. durch Strauchpflanzungen oder durch Einbau einer blütenreichen heimischen Saatgutmischung, zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

1.3 Auf den gewerblich nutzbaren Grundstücken ist je angrenzender 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbau-Hochstamm gemäß Artenliste B zu pflanzen. Die Pflanzabstände der Bäume sind auf mindestens 2,00 m x 2,00 m / 4,0 m<sup>2</sup> von jeglicher Verriegelung freizuhalten und vor dem Befahren zu sichern. Eine Begrünung der Planzstreifen mit z. B. bodendeckenden Pflanzen ist möglich.

1.4 Auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist eine Wisenansaat mit regionalem Saatgut vorzunehmen.

1.5 Mit dem Bauantrag ist für die Gestaltung der Außenanlagen ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

#### Artenlisten

**Artenliste A:**  
Acer campestre Feld-Ahorn  
Corylus avellana Hasel  
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster  
Prunus spinosa Schlehe  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Mindestqualität: 2x verpflanzte Sträucher, 80/100 cm

**Artenliste B:**  
Acer campestre Feld-Ahorn  
Acer platanoides Spitz-Ahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Prunus avium Vogelkirsche  
Quercus robur Stiel-Eiche  
Sorbus aucuparia Vogelbeere  
Sorbus domestica Speierling  
Tilia cordata Winter-Linde  
Mindestqualität: Hochstamm, 12/14 cm StU

#### 2. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

2.1 Die zum Erhalt gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu sichern.

#### 3. Versiegelungen

PKW-Stellplätze, deren Zufahrten sowie betriebliche Umgangflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, wenn keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegen stehen. Geeignete Belagarten sind wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasengittersteine oder Rasenpflaster.

### C Naturschutzrechtliche Festsetzungen

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB werden die Ausgleichsflächen im vorliegenden Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt. Da die Flächen zum Ausgleich teilweise nicht innerhalb des Geltungsbereiches liegen, werden die Flächen mit den festgesetzten Maßnahmen dem Eingriff zugeordnet. Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen sowie detaillierte Beschreibungen von noch erforderlichen Maßnahmen sind aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

##### 1.1 Maßnahmen-Nr.: A 1

**Maßnahmenfläche:** Fl.-Nr. 2499 (Teilfläche) - Gemarkung Wieseth  
**Größe:** ca. 819 m<sup>2</sup>

##### 1.2 Maßnahmen-Nr.: A 2

**Maßnahmenfläche:** Fl.-Nr. 2494 (Teilfläche) - Gemarkung Wieseth  
**Größe:** ca. 891 m<sup>2</sup>

##### 1.3 Maßnahmen-Nr.: A 3

**Maßnahmenfläche:** Fl.-Nr. ca. m<sup>2</sup>  
**Größe:** ca. m<sup>2</sup>

##### 1.4 Maßnahmen-Nr.: A 4

**Maßnahmenfläche:** Fl.-Nr. ca. m<sup>2</sup>  
**Größe:** ca. m<sup>2</sup>

#### 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gewerbegebiet "Am Sportplatz" in der Fassung vom ...2018 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...2018 bis einschließlich ...2018 beteiligt.

2.1 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gewerbegebiet "Am Sportplatz" in der Fassung vom ...2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...2018 bis einschließlich ...2018 öffentlich ausgestellt.

2.2 Die Gemeinde Wieseth hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ...2018 den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gewerbegebiet "Am Sportplatz" in der Fassung vom ...2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.

2.3 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 5 für das Gewerbegebiet "Am Sportplatz" wurde am ...2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

### D Artenschutzrechtliche Festsetzungen

#### 1. Maßnahmen zur Vermeidung

Gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung sind folgende Maßnahmen zum Artenschutz nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG festgesetzt und umzusetzen:

1.1 Die Durchführung von Rodungs- und Bepflanzungsarbeiten zur Vorbereitung des Baufeldes ist nur außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, d. h. im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar möglich.

### INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Die Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Der Bebauungsplan Nr. 5 Gewerbegebiet "Am Sportplatz" wird hiermit als Satzung ausgemittelt:

Gemeinde Wieseth, den ...2018  
W. Kollmar, 1. Bürgermeister  
(Siegel)

### E Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

#### 1. Entsorgung

Anfallende Sonderabfälle und -abfälle sind, in Absprache mit den fachkundigen Stellen beim Landratsamt Ansbach, nach den geltenden abfall- bzw. wasserrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.

#### 2. Denkmalpflege

Archäologische Befunde, die während der Bauarbeiten freigelegt oder gesichtet werden, sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landratsamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

#### 3. Brandschutz

Feuerwehrensatzplan und Gefahrgutdatenblätter sind im Gebäude so zu hinterlegen, dass ein Zugriff jederzeit möglich ist. Im Einvernehmen mit der Feuerwehr ist zusätzlich eine Weitergabe dieser Daten an die zuständige Feuerwehr sinnvoll. Eine Begehung dieser Sonderbauten bzw. Betrieb mit der örtlich zuständigen Feuerwehr ist zur Erlangung der nötigen Ortskenntnis unerlässlich.

#### 4. Schutzungen / Baubeschränkungen

Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist zu beachten, dass Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung zu unterirdischen Versorgungsanlagen (u.a. Abwasser-, Fernwärmeeleitungen und sonstig Kabeltrassen) gepflanzt werden.

### VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat Wieseth hat in seiner Sitzung am 12.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gewerbegebiet "Am Sportplatz" mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Der Gemeinderat Wieseth hat in seiner Sitzung am ...2018 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gewerbegebiet "Am Sportplatz" mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht beschlossen. Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde am ...2018 ortsüblich bekannt gemacht.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gewerbegebiet "Am Sportplatz" in der Fassung vom ...2018 hat in der Zeit vom ...2018 bis einschließlich ...2018 stattgefunden.

d) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gewerbegebiet "Am Sportplatz" hat in der Zeit vom ...2018 bis einschließlich ...2018 stattgefunden.

e) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gewerbegebiet "Am Sportplatz" in der Fassung vom ...2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...2018 bis einschließlich ...2018 beteiligt.

f) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gewerbegebiet "Am Sportplatz" in der Fassung vom ...2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...2018 bis einschließlich ...2018 öffentlich ausgestellt.

g) Die Gemeinde Wieseth hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ...2018 den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gewerbegebiet "Am Sportplatz" in der Fassung vom ...2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.

h) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 5 für das Gewerbegebiet "Am Sportplatz" wurde am ...2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Wieseth, den ...2018  
W. Kollmar, 1. Bürgermeister  
(Siegel)

**Gemeinde Wieseth  
Bebauungsplan Nr. 5  
für das Gewerbegebiet  
"Am Sportplatz"  
in Wieseth**  
mit integriertem  
Grünordnungsplan und Umweltbericht

ohne Maßstab

Fassung vom	Datum	Name
14.02.2018 (Vorentwurf)	Jan 18	Ottl
	Jan 18	Meier
	Jan 18	Hartfelder

Verabschiedet: Gemeinderat Wieseth Ansbach

Wieseth, den

Interessiert, Siegel

HÄRTFELDER IT GmbH  
10000 WIESETH, Spaltenstraße 11  
Tel.: 09363 9090-0 Fax: 09363 9090-20  
19500 FLÜRSIMMELN, Amanger Straße 20  
Tel.: 09363 9090-0 Fax: 09363 9090-20