



I FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Forschungseinrichtung

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)

0,8
FHö =
7,0 m
maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 + 23 BauNVO)

a
abweichende Bauweise:
maximale Gebäudeänge = 65 m
Baugrenze
Bereich für First- und Gebäudeausrichtungen von Hauptgebäuden

4 Anchluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB + Abs. 6 BauGB)

Einfahrtbereich von der Steingruber Straße ins SO

5 Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB + Abs. 6 BauGB)

oberirdische Hauptversorgungsleitung
hier: 20 kV Stromleitung

unterirdische Hauptversorgungsleitung
hier: Stromleitung

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

öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: innerörtlicher Grünzug

7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB + Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen der Wuchsklasse II - mit Standortbindung

Anpflanzen von Sträuchern - mit Standortbindung

Erhalt von Bäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

8 Sonstige Planzeichen

Fläche für Gewächshäuser

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBP mit integriertem GOP "KODA"

Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

II HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Flurstücksgrenze

1265 bestehende Flurstücknummern

bestehende Hauptgebäude

denkmalgeschützte Gebäude

bestehende Nebengebäude

SD max. 35° FHö max. 10°
Satteldach mit maximaler Dachneigung
Flachdach mit maximaler Dachneigung

mögliche Fußvergabeweintragung - ohne Standortbindung

Pflegeweg

Höhenlinien in Meter über Normalnull (NNH)

Versorgungsanlage hier: Sedimentationsanlage

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - hier: Baubeschränkungszone zur unterirdischen Stromleitung

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - hier: Baubeschränkungszone zur 20 kV- Stromleitung

IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Das Plangebiet wird gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Forschungseinrichtung“ festgesetzt. Im SO sind Gebäude für Forschung, Lehre und Verwaltung sowie dem SO dienende Nebenanlagen, Stellplätze und Freiflächen zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die auf dem Planblatt in der Nutzungsschablone festgesetzten Werte.

3 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage (§ 9 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Als zulässige Höhe der baulichen Anlagen gelten die auf dem Planblatt festgesetzten Firsthöhen über der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF).

3.1 Als Firsthöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur obersten Kante des Daches. Bei Flachdächern gilt die Attika als oberste Kante des Daches.

3.2 Die OKF darf am stüdlichsten Punkt des jeweiligen Gebäudes maximal 0,5 m über dem natürlichen Gelände (gemäß Höhenlinien im Planblatt) liegen.

4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)

Im SO ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in der Form festgesetzt, dass Gebäude mit einer Länge von maximal 65,0 m zulässig sind.

5 Abstandsf lächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. Art. 6 BayBO)

Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsf lächenregelung. Es sind die Abstandsf lächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 4 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und Art. 81 BayBO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7 Zufahrten / Stellplätze / Wege (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und Art. 81 BayBO)

7.1 Auf Stellplätze sind innerhalb des gesamten SO zulässig.

7.2 Im SO und in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „innerörtlicher Grünzug“ sind Zufahrten, Stellplätze und Wege mit einem wasserdrücklichen Aufbau herzustellen. Davon ausgenommen sind Flächen für den Schwerlastverkehr.

8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Sämtliche neu zu errichtenden Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

9 Dächer und Dachaufbauten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen für Hauptgebäude im SO sind der Nutzungsschablone zu entnehmen.

9.1 Flachdächer (max. 10°) sowie Satteldächer bis 15° Dachneigung sind unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen) sowie technischen Einrichtungen mit einer extensiven oder intensiven Dachbegruung auszustatten, konstruktiv entsprechend auszubilden und auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Davon ausgenommen sind Gewächshäuser.

9.2 Satteldächer mit einer Dachneigung von 16° bis 35° sind mit rot bis rotbrauner Farbe zu errichten. Davon ausgenommen sind Gewächshäuser.

9.3 Technische Einrichtungen auf Dächern wie Lüftungsanlagen dürfen maximal 20 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses umfassen, müssen um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Gebäudekante zurücksetzen und dürfen die Oberkante der Dachhaut um maximal 1,5 m überschreiten. Eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhen ist hierbei zulässig.

9.4 Bei der Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf Flachdächern sind diese, um die Maße ihrer Höhe von der äußeren Gebäudekante zurückzusetzen und dürfen die Oberkante der Dachhaut um maximal 1,0 m überschreiten.

9.5 Bei Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf Satteldächern sind diese in gleicher Neigung wie das Dach zu installieren bzw. in die Dachfläche zu integrieren.

10 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen sind an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke durch bepflanzte Böschungen anzulegen.

11 Anpflanzen, Bindung für Pflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

11.1 Im gesamten Geltungsbereich sind sämtliche Anpflanzungen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abhängigkeit eines Baumes oder Strauchs ist dieses durch einen standortgerechten Baum oder Strauch zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.

11.2 Für sämtliche zeichnerisch festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten aus der Pflanzenliste in der Begründung zu verwenden.

11.3 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind alle vorhandenen Laubbäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abhängigkeit von Bäumen durch standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I oder II sowie bei Abhängigkeit von Sträuchern durch standortgerechte Sträucher zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5,0 m vom jeweiligen Bestandgehölz entfernt, vorzunehmen. Zur Erhaltung der festgesetzten Gehölze sind sämtliche zum Schutz der Gehölze erforderlichen baubehörenden Maßnahmen zu treffen.

11.4 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abhängigkeit durch einen standortgerechten Laubbau der Wuchsklasse I oder II zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5,0 m vom Bestandbaum entfernt, vorzunehmen.

11.5 Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, soweit vorhandene unterirdische Leitungen und / oder geplante Hauseingänge bzw. Zu- und Durchfahrten dem nicht entgegenstehen. Sind aus o.g. Gründen die Baumpflanzungen nicht durchführbar, sollen diese möglichst ortsnah erfolgen. Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume darf nicht unterschritten werden.

11.6 Mindestabstände für sämtliche textlich oder zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen und für Strauchpflanzungen sind:

Bäume im SO: Hochstämme, Alleebaum 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm
Bäume in den öffentlichen Grünflächen: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm bei Wuchsklasse I und II; Stammumfang 12-14 cm bei Obstbäumen
Sträucher: 3x verpflanzt, mit Ballen oder Containerware, Höhe 100-150 cm

11.7 An Standorten, an denen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdrücklichen Belag versehene Fläche mindestens 6,0 m² betragen. Der spartenfreie und offen durchwurzelbare Raum muss eine Grünfläche von mindestens 16 m² und eine Mindestbreite von 2,5 m sowie eine Mindesttiefe von 1,2 m aufweisen.

11.8 Fensterlose Fassadenabschnitte von Haupt- und Nebengebäuden, welche zur öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „innerörtlicher Grünzug“ zeigen, sind ab 5,0 m Länge flächig mit Kleister- bzw. Rankpflanzen zu begrünen.

11.9 Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ je Pflanze betragen. Alle 1,5 m ist eine Kletterpflanze zu pflanzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

12 Maßnahmen für den Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen, um Gefährdungen von Tierarten oder Störungen von Individuen der Artengruppen Fledermäuse, Amphibien und Vögeln zu vermeiden oder zu mindern:

12.1 Die Baufeldfreimachung und Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen (nicht zwischen dem 1. März bis 31. Oktober) durchzuführen.

12.2 Baumschutz von zu erhaltenden Gehölzen hat gemäß den Maßgaben der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu erfolgen.

12.3 Die Außenbeleuchtung im SO und in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „innerörtlicher Grünzug“ ist blendfrei, stielrutscharm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und mit Bewegungsmeldern auszustatten. Zulässig sind nur Beleuchtungsanlagen, die mit LED-Lampen (Kalt- oder Neutral-Warm-LED, Farbtemperatur < 2.700) ausgestattet sind.

12.4 Während der Erschließungsphase sind für Fallenwirkung für Kleintiere wie z.B. offene Baugruben, bodengleiche Treppenabgänge etc. feinmaschige Abdickungen oder Ausstiegsmöglichkeiten erforderlich.

12.5 Sockel von Einriedungen sind zur Verringerung der Barrierewirkung für Kleintiere ca. alle 10,0 m auf einer Länge von ca. 30 cm zu unterbrechen. Hochbordersteine sind alle 20,0 m abzunekken.

12.6 Zur Minimierung des Vogelschlags sind v.a. an Ortsrandlagen größere Fensterfronten zu vermeiden. Die Falleneffektivität von Glasfronten kann durch Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder vogelabweisende Symbole minimiert werden. In geringer Höhe kann dies auch durch anflughemmende höhere Vorpflanzungen erfolgen.

V TEXTLICHE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Baubeschränkungs- und Bewuchsbeschränkungsbereich

Innerhalb des im Planblatt dargestellten Baubeschränkungsbereich der 20 kV-Stromfreileitung sind die Errichtung von Bauwerken und technischen Anlagen aller Art nur mit Zustimmung und vorheriger Prüfung des Leitungsbetreibers (hier: N-ERGIE Netz) zulässig. Beidseitig der Leitungssache besteht ein 20,0 m breiter Bewuchsbeschränkungsbereich in dem nur Gehölze mit einer Max. Wuchs Höhe von 4,5 m gepflanzt werden dürfen. Um die 20 kV-Leitungsmaste muss ein Bereich von 5,00 m von einer Bebauung freigehalten werden. Zwischen unterirdischen Stromversorgungsanlagen und Gebäuden ist ein Schutzzabstand von min. 1,0 m einzuhalten.

VI TEXTLICHE HINWEISE

1 Bodendenkmäler / Bodenbearbeitung / Altlasten

Alle Beobachtungen und Funde (z.B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steinergeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Bei Bodenbearbeitungen ist das LfU-Merkblatt „Beprobung von Boden und Bauschutt“ zu berücksichtigen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde, das Landratsamt Ansbach, zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

2 Immisionen

Immisionen, die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen, sind zu dulden.