

Der Markt Flachslanden erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Art. 1 des Gesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist"

folgende Satzung über den

Bebauungsplan "Kellerfeld II" mit integriertem Grünordnungsplan

Bestandteil des Bebauungsplanes

Für das Gewerbegebiet „Kellerfeld II“ in Flachslanden gilt die vom Ingenieurbüro Heller GmbH ausgearbeitete Planzeichnung vom 03.03.2026, zuletzt überarbeitet am __.__.2026, die zusammen mit den nachfolgenden weiteren Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Räumlicher Geltungsbereich

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 3,51 ha und umfasst die Flächen folgender Flurstücke: 1545 und 1546 der Gemarkung Flachslanden und des Flurstücks 1173/1 der Gemarkung Kettenhöfsetten

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan in der Fassung vom __.__.2026 tritt mit dem Tage der Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

In Ergänzung der im Planteil des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB, § 11 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung als Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO festgesetzt.

- Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 17 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gesamthöhe (GH) bestimmt.

Es ist eine GRZ von maximal 0,8 zulässig. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß des § 14 BauNVO mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

3. HÖHENLAGE

Die Traufhöhe baulicher Anlagen darf eine Höhe von 10 Meter über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die jeweils im Planteil festgesetzte Höhe.

In den Bauanträgen sind jeweils nachweisbare, vorhandene Geländeprofile einzutragen, die sowohl den derzeitigen als auch den zukünftigen Geländeverlauf erkennen lassen. Angaben sind auf NormalhöhenNull (NHN) zu beziehen.

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

4.1 Reflektierende Dächer und Fenster, außer Sonnenkollektoren, sind unzulässig.

4.2 Flachdächer sind in begrünter Form auszuführen.

4.3 Die max. zulässige Zaunhöhe beträgt 2,00 m. Die Ausführung muss in hellgrauem Maschendraht erfolgen. An den Straßenfronten können Ausnahmen in Bezug auf Zaunart zugelassen werden. Für Einfriedungen auf öffentlichen und privaten Flächen sind nicht zulässig:

- Kunststoff, Gabionenwände, massive Stahlzäune, Sichtblenden und Mauern
- blickdichte Zäune mit mehr als 1,20 m Höhe über Fahrbahnoberkante
- Sockel
- Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) und invasiven Arten (z.B. Kirschlorbeer)

4.4 Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen, darf jedoch im Rahmen der Planung der baulichen Anlagen durch Auffüllungen zur besseren Bebaubarkeit verändert werden. Zulässig sind Geländeanpassungen bis maximal 4,00 m Höhe, bezogen auf das ursprüngliche Gelände.

Auf eine ausreichende Verdichtung beim Einbau des Bodens für die Gründung ist zu achten.

Im Rahmen der Baugenehmigung, bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren sind der Verwaltung, Schnitte mit Angaben des natürlichen und geplanten Geländes vorzulegen.

Die Auffüllungen sind mit Böschungen oder Stützmauern abzufangen.

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (GRÜNORDNUNG)

5.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (aus saP)

Maßnahme	Maßnahmentyp	Ausführung
V 1: Bauzeitenwahl: Bodenabtrag (ggf. nachfolgende Vergrämung), nur zwischen Oktober und Februar	Vermeidung (verpflichtend)	Berücksichtigung im Bauzeitenplan und bei der Umsetzung der Maßnahmen
V 2: Beleuchtung nur mittels LED-Lampen < 2.700 K, Ausrichtung der Lichtkegel nur auf den Boden, Beschränkung der Leuchtzeiten.	Vermeidung (verpflichtend)	Berücksichtigung in Planung und Ausführung, dauerhaft
V 3: Vermeidung von Strukturen mit Fallenwirkung	Vermeidung (verpflichtend)	Berücksichtigung in Planung und Ausführung, dauerhaft
V 4: Verringerung der Barrierewirkung	Vermeidung (verpflichtend)	In Bauleitverfahren und bei Objektplanung zu berücksichtigen
V 5: Minimierung der Vogelschlaggefahr an Glas- und spiegelnden Fassadenflächen	Vermeidung (verpflichtend)	In Bauleitverfahren und bei Objektplanung zu berücksichtigen

5.2 Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs)

- Ersatzmaßnahme E1: Pflanzung einer Hecke am West- und Südrand des Geltungsbereichs
Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung einer Mesophilen Hecke (B212)

Die Pflanzung erfolgt dreireihig (siehe Abbildung 2 des Umweltbericht), dadurch ergibt sich mit Rand- und Saumstrukturen eine Mindestbreite von 6 m.

 - Gehölzarten landschafts- und standortgerecht (Arten frei wählbar aus Anhang 1 „Auswahlliste Gehölze“)
 - Mindestens folgende Pflanzqualitäten:
 - Bäume 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 8 – 10 cm
 - Sträucher wurzelnackt, Höhe 100 – 150 cm
 - Fachgerechte Pflege der Pflanzung, insb. Wässern und Ersatzpflanzung bei Ausfall
 - Beachtung des Nachbarrechts bezüglich der erforderlichen Grenzabstände (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) Art. 47-52):
 - Angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen:
Bäume mind. 4 m, Sträucher mind. 2 m
 - Angrenzend zu Nachbargrundstücken:
Bäume mind. 2 m, Sträucher mind. 0,5 m

- Ersatzmaßnahme E2: Streuobst als Baumreihe entlang der AN21
Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines Streuobstbestandes, mittlerer Ausprägung (B432)
 - Auswahl der Obstarten und -sorten standortgerecht (frei wählbar aus Anhang 2 „Streuobst“)
 - Pflanzqualität:
 - Hochstamm,
 - Mit oder ohne Ballen,
 - Alter der Bäume so jung wie möglich (besserer Anwachserfolg)
 - Verankerung der Bäume mit Baumpfählen
 - Fachgerechte Pflege der Pflanzung, insb. Wässern
 - Ersatzpflanzung bei Ausfall
 - Beachtung des Nachbarrechts bezüglich der erforderlichen Grenzabstände (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) Art. 47-52):
 - Angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen: Bäume mind. 4 m
 - Angrenzend zu Nachbargrundstücken: Bäume mind. 2 m

5.3 Gebote für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Sämtliche festgesetzten Bepflanzungen sind während des Anwachsens fachgerecht zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten.

5.4 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

- Zum sachgemäßen Umgang mit Boden und der rechtskonformen Verwertung sind die einschlägigen Regelwerke (insb. DIN 19731, DIN 18915 und BBodSchV) anzuwenden.
- Die Versiegelung ist auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Nebenflächen (z.B. Stellplätze, Zufahrten, Geh- und Radwege) werden mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt.
- Wandbegrünung
Fensterlose Wandflächen im Gewerbegebiet von mehr als 30 m² sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei ist eine Kletterpflanze pro 3,00 m Wandlänge zu verwenden.
- Der bebaute Bereich ist zu durchgrünen. Dies umfasst:
 - a) Baumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen**

Aus Anlage 1 des Umweltberichts (Auswahlliste Gehölze) können standortgerechte Arten frei gewählt werden. Sollen Obstbäume gepflanzt werden, sind alte und/oder gefährdete Sorten zu wählen.

- Mindestens Pflanzqualität 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 8 – 10 cm
- Entlang von Verkehrswegen Auswahl von Hochstämmen zur Einhaltung des jeweiligen Lichtraumprofils
- Fachgerechte Pflege der Pflanzungen, insb. Wässern
- Verankerung der Bäume mit Baumpfählen
- Ersatzpflanzung bei Ausfall
- Beachtung des Nachbarrechts bezüglich der erforderlichen Grenzabstände (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) Art. 47-52):
 - Angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen: Bäume mind. 4 m
 - Angrenzend zu Nachbargrundstücken: Bäume mind. 2 m
- Pflanzgruben für Bäume mit durchwurzelbarem Raum von mind. 12 m³, Baumscheiben mind. 8 m², gesichert gegen Verdichtung (Befahren, Parken), um die Baumgesundheit langfristig zu gewährleisten.

In den Pflanzstreifen können auch Mulden zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers) angeordnet werden (z. B. als Mulden-Rigolen-Systeme).

b) Öffentliche und private Freiflächen

Großflächig mit Steinen (Schotter, Kies, Glas) bedeckte Flächen ohne oder mit geringer Bepflanzung („Schottergärten“) sind nicht zulässig. Die mit Steinen bedeckte Fläche muss eine Bepflanzungsdeckung von mindestens 40 Prozent betragen. Rand- und Sockeleinfassungen von baulichen Anlagen im Sinne des Spritzschutzes (Breite max. 0,5 m) sind davon unberührt.

c) Ansaaten auf öffentlichen Grünflächen

Von pflegeintensivem und aus ökologischer Sicht wertlosem Zierrasen wird auf öffentlichen Grünflächen abgesehen. Stattdessen werden diese als Rohbodenstandorte ohne Humusaufgabe oder als Blühflächen hergestellt.

- Parkplätze im Gewerbegebiet sind mit Hochstamm-Bäumen (3 x verschult, Stammumfang 16/18) zu begrünen. Dabei ist mindestens ein Baum pro fünf Stellplätze vorzusehen.
- Sollte im Zuge der Baumaßnahmen in grundwasserführende Schichten eingegriffen werden, so sind diese Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Wasserbehörde am Landratsamt Ansbach zu kontaktieren.
- Bodenversiegelung, Oberflächenwasser
Die öffentlichen und privaten PKW-Stellplätze im Gewerbegebiet sind mittels wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, versickerungsfähiges Pflaster) zu befestigen, soweit die entwässerungsrechtlichen Vorschriften dies zulassen.
- Freiflächenplan
Dem Bauantrag ist ein Freiflächenplan (im Maßstab des Bauplanes) mit der Darstellung der geforderten grünordnerischen Maßnahmen, einschließlich der Abstimmung mit den Nachbarn, beizufügen.

6. RÜCKHALTUNG UND TRENNUNG VON OBERFLÄCHENWASSER

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Freiflächen ist von der Schmutzwasserkanalisation getrennt; wenn möglich über offene Grabensysteme zur Versickerung und Verdunstung bis zur Grundstücksgrenze (Außenbereich) zu führen und in den Entwässerungsgraben bzw. in den Rückhaltegraben einzuleiten.

7. IMMISSIONSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente Tag und Nacht

Emissionsfläche		Emissionskontingent L_{EK} [in dB(A)/m ²]	
Bezeichnung	Größe der Kontingentfläche	L_{EK} , tags	L_{EK} , nachts
TF1	5.045,3 m ²	63	48
TF2	4.832,3 m ²	60	45
TF3	7.016,5 m ³	62	47
TF4	4691,9 m ²	67	52

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Sektoren mit Zusatzkontingenten $L_{EK,ZUS,k}$ Tag und Nacht in dB(A)

Sektor mit Winkel Bezugspunkt im UTM-32-System (im Uhrzeigersinn, Norden:0°)			Zusatzkontingent $L_{EK,ZUS}$	
			Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
A	356,6	10,7	3	3

Der Bezugspunkt BP_{ZUS} für die Richtungssektoren hat folgende UTM 32 Koordinaten:

X = 609804,24 / Y = 5472059,51.

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

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5, Absatz 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Nutzungen nach § 8, Absatz 3, Satz 1 und 2 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter; Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke), sind nicht zulässig.

Die Notwendigkeit zur Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen (siehe Textliche Hinweise, Punkt A)

TEXTLICHE HINWEISE**A. HINWEISE ZUM IMMISSIONSCHUTZ**

Für die Beurteilung des Bauvorhabens ist nach der BauVorIV für die Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren und ggf. der Gemeinde im Freistellungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, mit der nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 nachzuweisen ist, dass die festgesetzten Emissionskontingente einschließlich der Zusatzkontingente der Bebauungsplansatzung eingehalten werden.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit schutzbedürftiger Nutzung (Büronutzung etc.) zu führen, falls die in der Anlage A5.2/1 – Punkt 5 b der

eingeführten BayTB (Bayerische Technische Baubestimmungen) genannten maßgeblichen Außenlärmpegel überschritten sind.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN – Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung beim Markt Flachslanden, Schulstraße 2, 91604 Flachslanden, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

B. VERSORGUNGSLEITUNGEN

Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

Bei Pflanzungen im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

C. DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Bodendenkmäler. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG).

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

D. BRANDSCHUTZ

Für die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser ist gemäß Arbeitsblatt W 405 der technischen Regel des DVGW eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden bereitzuhalten.

Die Löschwasserrückhaltung kann z.B. in Kombination mit geplanten Abwasseranlagen (z.B. Regenrückhaltebecken) erfolgen. Diese Rückhaltung kann gleichzeitig als Löschwasserreservoir genutzt werden.

Markt Flachslanden, den _____.2026



.....
Hans Henninger, Erster Bürgermeister