

# GEMEINDE LANGENALTHEIM



## BEBAUUNGSPLAN

**Gewerbegebiet "Brand Teil II"  
in Langenaltheim**

**Textliche Festsetzung**

Ausfertigung i. d. F. vom 13.05.2025 / 02.07.2025

 **VÖLKER**  
**Ingenieurbüro Völker GmbH & Co. KG**  
An der Gebhalde 17      Tel.: +49 (9141) 87 47 29 - 0  
91781 Weißenburg i. Bay.      [www.voelker-partner.de](http://www.voelker-partner.de)

Die Gemeinde Langenaltheim im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen hat in Ihren Sitzungen am 25.04.2023 und 30.07.2024 gemäß des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes

## **"Brand Teil II"**

in Langenaltheim, Gemarkung Langenaltheim, für ein Gewerbegebiet mit Einschränkung der Art der baulichen Nutzung (GEe) mit Umweltbericht, Grünordnungsplan (GOP), Nachweis der Bodendenkmalpflege und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan umfasst vollständig die Flurstücke mit den Nummern 2165, 2165/2, 2165/3, 2167 und 2168 in der Gemarkung Langenaltheim, Gemeinde Langenaltheim, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen.

Der Geltungsbereich wird definiert durch die im Planblatt dargestellte Geltungsbereichsgrenze. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,13 ha.

### **§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bestandteile des Bebauungsplans "Brand Teil II", in der Gemarkung Langenaltheim, Gemeinde Langenaltheim sind das vom Ingenieurbüro Völker GmbH & Co. KG, Weißenburg, am 23.07.2024 als Vorentwurf ausgearbeitete und am 13.05.2025 als Entwurf fortgeschriebene Planblatt sowie die in dieser textlichen Festsetzung nachfolgenden Erklärungen. Dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist eine Begründung mit gesondert geführtem Umweltbericht, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und ein Nachweis der Bodendenkmalpflege beigelegt.

### **§ 3 Hinweise**

Die zeichnerische Darstellung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Abweichungen bei der Vermessung im Gelände sind möglich.

Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen. Ein schonender Umgang mit Energie sollte durch die Verwendung energiesparender Bauweisen angestrebt werden.

Bei der Versickerung bzw. Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen. Können die Vorgaben nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung bzw. Einleitung in Vorfluter erforderlich.

### **§ 4 Bekanntmachung / Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Langenaltheim, den \_\_\_\_\_

Alfred Maderer 1. Bürgermeister

## Bebauungsplan Gewerbegebiet "Brand Teil II" in Langenaltheim

### Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

#### Inhalt:

<b>1.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>4</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
1.2	Zulässiges Maß der baulichen Nutzung.....	4
1.3	Bauweise.....	4
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	5
1.5	Nebenanlagen und Garagen.....	5
<b>2.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>5</b>
2.1	Kellergeschosse.....	5
2.2	Höhenlage der Gebäude.....	5
2.3	Traufhöhe / Gesamthöhe.....	5
2.4	Dächer.....	6
2.4.1	Dachformen.....	6
2.4.2	Dachaufbauten.....	6
2.4.3	Dacheindeckung.....	6
2.5	Fassadengestaltung.....	6
2.6	Einfriedungen / Zäune.....	6
2.7	Werbeanlagen.....	6
2.8	Geländemodellierung.....	7
2.9	Flächenbefestigung.....	7
2.10	Stellplätze.....	7
2.11	Entwässerung.....	7
2.11.1	Schmutzwasser.....	7
2.11.2	Niederschlagswasser.....	7
2.11.3	Drainagen.....	8
2.12	Immissionen und Emissionen.....	8
2.12.1	Betriebliche Emissionen.....	8
2.12.2	Landwirtschaft.....	8
2.13	Brandschutz.....	8
2.14	Photovoltaik / Solarthermie.....	8

2.15	Erneuerbare Energien .....	8
2.16	Umgang mit wassergefährdenden Stoffen .....	8
2.17	Denkmalschutz .....	9
2.18	Beleuchtung .....	9
2.19	Altlasten .....	9
<b>3.</b>	<b>Grünordnung und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB) .....</b>	<b>9</b>
3.1	Anpflanzungen an der Ost- und Südgrenze des Plangebietes, Mulde / Graben .....	9
3.2	Grundstücksflächen .....	11
3.3	Stellflächen .....	11
3.4	Zeitraumen von Anpflanzungen .....	11
<b>4.</b>	<b>Naturschutz- und artenschutzrechtliche Festlegungen (§ 9 Nr. 20 i.V.m. § 1a) .....</b>	<b>11</b>
4.1	Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche und –maßnahmen .....	11
4.2	Artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen und –maßnahmen .....	11
<b>5.</b>	<b>Hinweise zu weiteren zu beachtenden Vorschriften .....</b>	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Aufstellungsvermerk .....</b>	<b>13</b>

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) mit Einschränkung der Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 1 Abs. 5 sowie § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig nach § 8 Abs. 2 BauNVO sind:

Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Holz, solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Es können hierbei auch einzelne Gewerbearten ausgeschlossen werden.

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Vergnügungsstätten
- Betriebe mit Einzelhandelsnutzung

### 1.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan gemäß der §§ 16, 17, 18, 19 und 20 BauNVO durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), der Höhen der baulichen Anlagen durch Begrenzung der Traufhöhe (TH) und eine maximale Anzahl an Vollgeschossen bestimmt. Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Neben der maximalen Zahl der Vollgeschosse, die auf zwei bestimmt wird, ist die maximale Traufhöhe auf 7,00 m ab der Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG) begrenzt.

### 1.3 Bauweise

Es ist eine offene Bauweise mit Abweichungen nach § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO festgelegt. Einzelgebäude und Gebäudegruppen sind in unbeschränkter Länge auf dem Baugrundstück möglich. Aufgrund von möglichen Gebäudelängen von über 50 m ist neben der offenen Bauweise eine abweichende Bauweise zulässig. Die Gebäudeausrichtung ist bevorzugt in Ost-West-Richtung auszulegen. Es gelten die Abstandsflächenvorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung.

#### 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerische Darstellung in Form von Baugrenzen entsprechend § 23 BauNVO dargestellt. Bei der Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Bestimmungen der BayBO in der jeweils gültigen Fassung bezüglich Abstandflächen einzuhalten.

#### 1.5 Nebenanlagen und Garagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Straßenfläche freizuhalten. Diese Maße sind senkrecht bzw. parallel zur öffentlichen Straßenfläche zu messen.

Nebenanlagen und Garagen an Grenzen sind von der Dachform und der baulichen Konstruktion aufeinander abzustimmen.

## 2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

### 2.1 Kellergeschosse

Kellergeschosse sind zugelassen und müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden.

Bezugnehmend zum Schreiben vom 27.08.2024 des Wasserwirtschaftsamt Ansbach liegen amtliche Grundwasserstände im Planungsbereich derzeit nicht vor. Aufgrund der örtlichen Topographie sowie Geologie ist nicht von niedrigen Grundwasserflurständen auszugehen. Sollte beim Baugrubenaushub dennoch Grund- oder Schichtenwasser aufgeschlossen werden, ist dies nach § 49 Abs. 2 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) unverzüglich der Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen. In diesem Fall sind die Gebäude an die Verhältnisse entsprechend baulich anzupassen (z.B. wasserdichte Keller).

### 2.2 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK RFB EG) darf maximal 0,20 m über der mittleren hangseitigen natürlichen Geländehöhe oder über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Als Nachweis ist im Bauantrag für jedes Grundstück die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhennivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

### 2.3 Traufhöhe / Gesamthöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bei Sattel- und Pultdächern mit einer maximale Traufhöhe (TH) von 7,00 m, bei Flachdächern mit einer maximalen Gesamthöhe (GH) von 7,00 m ab Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (OK RFB EG) festgesetzt.

## **2.4 Dächer**

### **2.4.1 Dachformen**

Für die bauliche Gestaltung der Baukörper gilt Art. 81 BayBO.

Folgende Dachformen sind zugelassen:

Satteldach (SD): Dachneigung: 15° - 35°

Pulldach (PD): Dachneigung: 5° - 15°

Flachdach (FD), Dachneigung 0° - 5°

### **2.4.2 Dachaufbauten**

Technische Dachaufbauten z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sind zulässig. Dagegen sind Türme und turmartige Aufbauten nicht zulässig.

### **2.4.3 Dacheindeckung**

Kupfer-, Zink- oder Bleieindeckung sind nicht zugelassen. Die Farbgebung der Dachhaut hat sich an das benachbarte Gewerbegebiet zu orientieren. Flachdächer sind grundsätzlich zu begrünen.

## **2.5 Fassadengestaltung**

Für die Außenwände der baulichen Anlagen dürfen keine reflektierenden Materialien verwendet werden. Eine Blendwirkung von Fassadenmaterialien ist auszuschließen. Für den Anstrich sind ortsübliche, gedeckte Farben zu verwenden. Grelle Farben sind unzulässig.

Bei der Verwendung von Glasfronten oder großen Fensterflächen sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen. Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) findet hierfür Anwendung.

## **2.6 Einfriedungen / Zäune**

Als Einfriedungen sind Zäune bis max. 2,00 m Höhe gemessen von der Oberkante des fertiggestellten Geländes bis zur Oberkante der Einfriedung zulässig. Nicht zulässig sind geschlossene Einfriedungen (Mauerwerk, sonstige Wände).

Zur Erhaltung der Durchlässigkeit für Kleintiere müssen Einfriedungen einen Bodenabstand von mindestens 0,10 m aufweisen. Durchgehende Sockel sind nicht zulässig.

## **2.7 Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen nicht über die Höhe der Dachflächen hinausragen.

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der beworbenen Leistungserbringung zulässig.

Die max. Flächengröße von Werbeanlagen ist auf 8 m<sup>2</sup> begrenzt und darf nur unterhalb der Trauflinie angeordnet werden.

Blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.

## 2.8 Geländemodellierung

Im Geltungsbereich sind Auffüllungen und Abgrabungen bis max. 1,5 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Böschungen dürfen max. 1 : 2 (Höhe : Breite) geneigt sein. Stützmauern sind nur innerhalb der Baugrenze zugelassen. Ihre Ansichtshöhe wird auf max. 1,5 m beschränkt, ist bevorzugt mit heimischen Gesteinsvorkommen auszuführen (z.B. Juragestein etc.) und sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen.

## 2.9 Flächenbefestigung

Innerhalb einer Grundstücksfläche darf die versiegelte Fläche nicht über 80 % betragen. Stellflächen für Fahrzeuge sind möglichst versiegelungsarm zu gestalten (z.B. wassergebundene Beläge, Rasengittersteine, Naturstein- und Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge). Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind nur auf den Verkehrs- und Lagerflächen zulässig.

## 2.10 Stellplätze

Garagen sowie Stellplätze für Betriebsangehörige und Kunden müssen auf eigenem Grundstück erstellt werden (Art. 55 BayBO).

Für Fahrzeuge sind ausreichend Stellplätze auf den Bauparzellen vorzuhalten.

Die notwendigen Stellplätze nach den Richtzahlen der GaStellV der BayBO sind auf den einzelnen Parzellen nachzuweisen.

Die Regierung von Mittelfranken weist in Ihrem Schreiben vom 16.09.2024 darauf hin, dass für Parkplätze möglichst flächensparende Lösungen angestrebt werden sollten. Alternativ zu ebenerdigen Parkplätzen können hierfür mehrstöckige Lösungen zur Reduzierung der Flächenversiegelung beitragen.

## 2.11 Entwässerung

Die „Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Langenaltheim (Entwässerungssatzung –EWS–) ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Weitere wasserwirtschaftlich relevante Sachverhalte zur Siedlungsentwässerung sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach abzustimmen.

### 2.11.1 Schmutzwasser

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Erschließungsstraße "Im Brand".

### 2.11.2 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser sollte auf dem Grundstück großflächig versickern oder im Falle einer unzureichenden Durchlässigkeit des Untergrundes den bestehenden und geplanten Mulden bzw. Gräben über ein langes, vorhandenes Grabensystem dem Rückhaltebecken Schlangenhölze im Osten von Langenaltheim zugeführt werden. Im Bestand verläuft hierzu nördlich außerhalb des Gewerbegebietes ein offener Graben bis zur Regenrückhaltung, über die die geplante Mulde bzw. Grabenanlage östlich entlang der Grenze des Plangebietes entwässert. Falls möglich, sind Versickerungseinrichtungen nach den entsprechenden Regelwerken (DWA-A138) im Zuge des Bauantrages zu dimensionieren und planerisch nachzuweisen. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in das Mischwasserkanalnetz ist nicht zulässig.

### **2.11.3 Drainagen**

Hausdrainagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden.

## **2.12 Immissionen und Emissionen**

### **2.12.1 Betriebliche Emissionen**

Sofern im Genehmigungsverfahren Nachweise für die Beurteilung der durch das Vorhaben verursachten Schallimmissionen erforderlich sind, sind die entsprechende Berechnungen nach den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) durchzuführen.

### **2.12.2 Landwirtschaft**

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, insbesondere auch dann, wenn Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden. Die Bauwerber haben dies hinzunehmen.

Falls durch die Baumaßnahmen bestehende landwirtschaftliche Flächendrainagen oder Entwässerungseinrichtungen angeschnitten bzw. aufgedeckt werden, sind diese weiter funktionsfähig zu halten.

Bei der Anpflanzung des Heckenstreifens am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes ist der jeweilige Grenzabstand zu den landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten, ebenso sind überhängende Äste, die über die Grundstücksgrenze ragen, durch regelmäßige Pflege zurückzuschneiden.

### **2.13 Brandschutz**

Die Bestimmungen zum Brandschutz gemäß Art. 12 der BayBO sind zu beachten.

### **2.14 Photovoltaik / Solarthermie**

Um eine sofortige bzw. spätere optimale Nutzung der Photovoltaik bzw. Solarthermie zu ermöglichen, sind Flachdächer mit Begrünung zu bevorzugen (Solargründach).

Der Anteil erneuerbarer Energien ist in einem angemessenen Rahmen zu sichern. Um dem gerecht zu werden, sind mindestens 25 % der nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude mit Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auszurüsten. Dabei ist darauf zu achten, dass diese Anlagen in einheitlich geordneten Elementen zusammengefasst sind.

### **2.15 Erneuerbare Energien**

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiequellen (Solar- und Photovoltaikanlagen) im Plangebiet erwünscht.

### **2.16 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Tankanlagen mit wassergefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern, sofern sie im Grundwasserbereich zu liegen kommen. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe hat in flüssigkeitsdichten Lagerräumen zu erfolgen.

### 2.17 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bekannt. Da bei Baumaßnahmen mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchUG) hingewiesen. Auf das Ergebnis des Nachweises der Bodendenkmalpflege wird verwiesen. Für jeglichen Bodeneingriff in den noch nicht archäologisch untersuchten Bereichen besteht die Erlaubnispflicht nach Art. 7 BayDSchUG. Hinsichtlich der aktuellen Ausdehnung des erkannten Bodendenkmals in der Plananlage wird auf die tagesaktuelle Darstellung im Bayerischen Denkmalatlas verwiesen.

### 2.18 Beleuchtung

Zum Schutz von Fledermäusen und der heimischen Insektenwelt sind bei den Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenunschädliche, energiesparende Lampen (z. B. LED-Lampen) zugelassen.

Weiterhin sind bei der Geländebeleuchtung folgende Punkte zu beachten:

- Die Beleuchtung ist zielgerichtet zu lenken. Die Bestrahlung der Hecken ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung zur Verringerung des Streulichts.
- Die Beleuchtung soll sich nach dem tatsächlichen Bedarf richten. Sie ist in der Nacht zwischen 23:00 Uhr und 05:00 Uhr abzuschalten oder auf ein Mindestmaß zu reduzieren (z.B. Steuerung mittels Bewegungsmeldern).

### 2.19 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Rahmen der künftigen Erschließung bei Erdarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ansbach zu benachrichtigen.

## 3. Grünordnung und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

### 3.1 Anpflanzungen an der Ost- und Südgrenze des Plangebietes, Mulde / Graben

Das Gewerbegebiet ist entlang der Ostgrenze und der Südgrenze zur freien Landschaft hin auf einer Breite von 5 Metern mit einer freiwachsenden Hecke einzugrünen gemäß Plandarstellung. Es sind Pflanzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß nachfolgender Artenlisten (Auswahllisten) vorzunehmen:

Bäume 1. und 2. Ordnung:

Acer campestre (Feld-Ahorn), Betula pendula (Sand-Birke), Juglans regia (Walnuss), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Tilia cordata (Winter-Linde)

Bäume 3. Ordnung:

Malus sylvestris (Holz-Apfel), Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

## Sträucher:

Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn), Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hund-Rose), Rosa rubiginosa (Wein-Rose), Salix caprea (Sal-Weide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)

Es sind gebietseigene Gehölze zu verwenden,  
Herkunftsgebiet 5.2: Schwäbische und Fränkische Alb;  
(Ausnahme: Juglans regia)

## Pflanzqualitäten:

Bäume – Hochstamm, mind. 2xv, mB, StU 10-12  
Sträucher – mind. verpflanzt, 3 Triebe, 60 bis 100 cm hoch

Die Hecken sind 3-reihig anzulegen.

Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m zwischen den Reihen und 1,50 m innerhalb der Reihe.

Die Bäume bzw. Hecken sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach (Teil-) Fertigstellung bzw. Nutzungsaufnahme im jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen. Nach der Pflanzung sind die Gehölze ausreichend zu wässern. In Trockenzeiten ist eine Wässerung insbesondere innerhalb der ersten 3 Jahre nach der Pflanzung vorzunehmen. Grundsätzlich sind die Bäume, Hecken und Gebüsche dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen bis zum Erreichen / Sicherung des Entwicklungsziels (durchgängige Heckenabschnitte gemäß Plandarstellung).

Parallel zur östlichen Randbepflanzung ist eine Entwässerungsmulde/-graben zur Rückhaltung und Ableitung des Überlaufwassers der grundstückseigenen Rückhaltungen vorzusehen, der am nördlichen Ende des Plangebietes in den bestehenden Graben mündet. In der Mulden- / Grabenanlage sind Staustufen zur Verringerung der Fließgeschwindigkeit vorzusehen. Der Oberbodenauftrag in der Grabenanlage beträgt mind. 0,20 m. Der Graben ist beidseitig mit Erdhügeln einzugrenzen. Der an der Grenze des Geltungsbereichs verlaufende Erdhügel ist dabei so zu gestalten, dass er als begehbarer Pflegeweg genutzt werden kann.

Der Entwässerungsgraben ist spätestens innerhalb von 6 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans soweit zu erstellen, dass die Ableitung von überschüssigem Niederschlagswasser über den vorhandenen nördlich verlaufenden Graben gewährleistet ist, sobald erste Gebäude bzw. Belagsflächen auf den Baugrundstücken vorhanden sind.

Die Saumflächen der Grünflächen entlang der Hecken sowie der Entwässerungsgraben / -mulde sind mit artenreichen Saatgutmischungen mit mind. 30% Kräuteranteil, gebietsheimisches Saatgut, Herkunftsgebiet UG 14, Fränkische Alb, anzusäen und extensiv zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel, ein- bis zweischürige Mahd; Anzahl der Mahden Graben / Mulde nach Erfordernis bzgl. der Gewährleistung der Aufnahme und Weiterleitung des Niederschlagswassers). Die Hecken sind regelmäßig von den Grundstückseigentümern zu pflegen, der Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Flächen ist einzuhalten.

### 3.2 Grundstücksflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht für Lager- oder Stellplätze bzw. Fahrflächen verwendet werden, sind zu begrünen bzw. zu bepflanzen. Sie sind bevorzugt als Regenwasser-Retentionsflächen zu nutzen.

### 3.3 Stellflächen

PKW-Stellplätze sind sickerfähig zu halten.

### 3.4 Zeitrahmen von Anpflanzungen

Alle öffentlichen und privaten Grünflächen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahme bzw. der Baumaßnahmen / Nutzungsaufnahme auf dem jeweiligen Baugrundstück anzulegen, spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode (siehe auch Punkt 3.1). Gesetzliche Grenzabstände sind einzuhalten.

## 4. Naturschutz- und artenschutzrechtliche Festlegungen (§ 9 Nr. 20 i.V.m. § 1a)

### 4.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche und –maßnahmen

Die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf Flur-Nr. 2649, Gemarkung Langenaltheim. Das vorhandene Intensivgrünland ist durch geeignete Pflege zu einer artenreichen Wiese zu entwickeln:

- 1-bis 2-schürige Mahd
- frühester Schnittzeitpunkt 1.7.
- 6 Wochen Abstand zwischen dem 1. und dem 2. Schnitt
- Entfernung des Mähguts
- Verzicht auf Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel
- Eine Beweidung der Flächen ist möglich, solange die Besatzdichte so gewählt wird, dass der Fraß ein Muster an kurz- und langgrasigen Strukturen gewährleistet.

Der nötige Kompensationsbedarf beträgt 67.664,2 Wertpunkte.

Die Maßnahme dient gleichzeitig der Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) zur Verbesserung der Lebensraumbedingungen für die Feldlerche (siehe Punkt 4.2).

Die Ausgleichsfläche ist durch vertragliche Vereinbarung der Gemeinde mit dem Grundstückseigentümer dinglich zu sichern.

### 4.2 Artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen und –maßnahmen

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Der erarbeitete Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für die Erweiterung des Gewerbegebiets „Im Brand“ in Langenaltheim des Büros Bachmann Artenschutz GmbH, Ansbach, Stand: 09/2024, liegt der Begründung des Bebauungsplans bei und wird Bestandteil der Festsetzungen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lokaler Populationen der Feldlerche erfolgen gemäß den Vorgaben und Maßnahmenbeschreibungen der o.g. speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung auf Flur-Nr. 2649, Gemarkung Langenaltheim in Verbindung mit der Entwicklung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche (siehe Punkt 4.1).

Als CEF-Maßnahme erfolgt die Entwicklung von Extensivgrünland auf einer Fläche von 2 ha. In den mittleren Bereichen der artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sind kurzfristig wirksame Maßnahmen vorzunehmen.

Die Ausgleichsfläche ist durch vertragliche Vereinbarung der Gemeinde mit dem Grundstückseigentümer dinglich zu sichern.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind einzuhalten (siehe auch saP, Seite 19):

- M01: Der Gehölzzug nördlich des Gewerbegebiets ist in seiner jetzigen Funktion zu erhalten.
- M02: Falls Gehölzentfernungen nötig sind, sind diese außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.
- M03: In den Monaten März bis Juni ist eine Vergrämung der Bodenbrüter vor und während der Bauphase bei Baustopps zwingend nötig, damit die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Hierfür muss eine Schwarzbrache hergestellt und erhalten werden. Alternativ müssen ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden, um die im Zickzacksystem Absperrband gespannt wird. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden.

## **5. Hinweise zu weiteren zu beachtenden Vorschriften**

Zwischen Baumstandorten und unterirdischen Versorgungsleitungen ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ und das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, insbesondere Abschnitt 6, sind zu beachten.

Für den Fall, dass im Geltungsbereich Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Versorgungsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, sind jeweilige Grundstücke bzw. Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Spartenträger als zu belastende Fläche festzusetzen. Eine Eintragung in das Grundbuch kann hierfür erforderlich sein. Entsprechende Vorgaben der Spartenträger sind zu beachten.

Bei Baumaßnahmen ist Schutz vor Vogelschlag an Glasscheiben oder Glasfassaden zu berücksichtigen durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen.

## 6. Aufstellungsvermerk

Die Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Brand Teil II" in Langenaltheim wurde ausgearbeitet vom

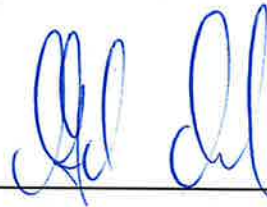
Ingenieurbüro Völker GmbH & Co. KG  
An der Gebhalde 17  
91781 Weißenburg i. Bay.

aufgestellt: 13.05.2025  
geändert: 02.07.2025



Dipl.-Ing. (FH) Eff

Langenaltheim, den 11.07.2025



Alfred Maderer, 1. Bürgermeister