

571226023

1. Änderung Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Fohlenhof-Nord“
mit integrierter Grünordnung

I. PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)



Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO



Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO



Es wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb (gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) festgesetzt, mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.400 m²

2. Maß der baulichen Nutzung

(§5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 BauNVO)



maximal zulässige Grundflächenzahl



maximal zulässige Geschossflächenzahl

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte, des § 17 BauNVO, soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die Geschosszahl und die überbaubare Fläche, sowie der Größe der Grundstücke im Einzelfall ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.



Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze

GH max.
15.00 m

Max. zulässige Gebäudehöhe, gemessen über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

Im gesamten Geltungsbereich gilt die "offene Bauweise" gemäß § 22 (") BauNVO mit der Abweichung, daß Gebäude auch länger als 50,00m sein dürfen.



Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen festgesetzt. Gebäude dürfen diese Grenzen nicht überschreiten.

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



vorgeschlagene, variable Straßenverkehrsfläche



Begrenzung von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen



öffentlicher Parkstreifen



öffentlicher Gehweg



Sichtdreiecke

von Bauten, Hecken u.ä. mit einer Höhe von 80cm über der Fahrbahn freizuhaltendes Sichtfeld

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



oberirdisch (hier: 20-kV-Leitung)

6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



privater Grünstreifen



Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

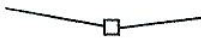


Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



öffentliche Grünfläche

7. Sonstige Planzeichen/Hinweise



bestehende Grundstücksgrenzen



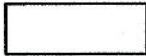
geplante Grundstücksgrenzen DLE



vorgeschlagene, variable Grundstücksgrenze

911

Flurstücksnummern



bestehende Wohn-/Wirtschaftsgebäude



Grenze des räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan



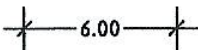
Grenze des räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans



Nutzungsgrenze (aus digitaler Flurkarte)



Gemarkungsgrenze



Bemassung

SD

Satteldächer, Dachneigung max. 45°

SHD, PD

Sheddach, Pultdach, Dachneigung 5° bis 45°

FD

Flachdach, Dachneigung 0°



Flächenbezogener Schalleistungspegel

Tags 60 dB(A)/m²

Nachts 45 dB(A)/m²

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE	
BAU GEBIETSART	ZAHL D. VOLL- GESCHOSSE
GRZ	GFZ
DACHFORM	DACHNEIGUNG
BAUWEISE	GEBÄUDEHÖHE

TEXTTEIL

1. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Fohlenhof-Nord"

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als "Gewerbegebiet" (GE), gemäß. § 8 (BauNVO) und auf den Flurstücken Nr. 918 und 926/2 entsprechend der derzeitigen Nutzung als "Mischgebiet" gemäß § 6 (BauNVO) ausgewiesen. Im Rahmen der 1. Änderung wird zusätzlich ein "Sondergebiet" (SO) gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 2400 m² ausgewiesen. Zulässig sind:

Nachfolgende nicht innenstadtrelevante Sortimente

- Möbel	ca. 900 m ²
- Teppiche, Bodenbeläge, Heimtextilien	ca. 400 m ²
- Baumarktartikel	ca. 450 m ²
- Gartenbedarf	ca. 500 m ²
- Landwirtschaftl. Produkte	ca. 100 m ²

Nachfolgende innenstadtrelevante Sortimente bis insgesamt ca. 550 m², davon jeweils max.

- Textilien	ca. 200 m ²
- Tiernahrung, -zubehör	ca. 100 m ²
- Lebensmittel	ca. 100 m ²
- Hausrat, Deko-, Geschenkartikel	ca. 100 m ²
- Spielwaren	ca. 100 m ²

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte, des § 17 BauNVO (Grundflächenzahl 0,8; Geschossflächenzahl 1,6), soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die Geschosszahl und die überbaubare Fläche, sowie der Größe der Grundstücke im Einzelfall ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

1.2.2 Für Gewerbegebiet und Mischgebiet wird eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt, wobei die Gebäudehöhe von 15,00 m nicht überschritten werden darf.

1.3 Bauweise und Abstandsflächen

1.3.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit der Abweichung, dass Gebäude auch länger als 50,00 m errichtet werden dürfen.

Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

1.4 Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen

1.4.1 Die Freihaltezonen zur Kr AN 15 von 15,00 m und zur Nordspange von 20,00m gemessen jeweils zum äußeren Fahrbahnrand, sind einzuhalten. Die Baugrenzen sind entsprechend eingezeichnet.

1.4.2 Die Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen sowie von jeglichen sichtbehindernden Ablagerungen, Anpflanzungen, Zäunen, Stapeln usw., freizuhalten, die höher sind als 0,80 m über OK Fahrbahn. Hochstämmige Bäume dürfen gepflanzt werden, sofern sie die Sicht nicht behindern.

1.5 Anschluss der Grundstücke an land- und forstwirtschaftliche Flächen

1.5.1 An den Grenzen des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber den landwirtschaftlichen- oder forstwirtschaftlichen Nutzungsflächen zu beachten. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist uneingeschränkt zu dulden.

1.5.2 Stützmauern zur freien Landschaft sind unzulässig.

1.6 Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen

1.6.1 Die Haupterschließungsstraße soll ausschließlich von der Kreisstraße aus erfolgen und wie folgt ausgebildet werden:

- Fahrbahn asphaltiert
- Geh- und Radwege mit Platten, Pflaster oder Asphalt
- Grünflächen und Gehwege sind von der Fahrbahn durch erhöhten Bordstein getrennt.
- Pflasterrinne bei Einmündung durchgezogen

Es sollen möglichst keine Grundstücke von der Kreisstraße aus erschlossen werden und falls doch sollen diese Grundstückszufahrten gebündelt werden.

1.6.2 Parkflächen sind entweder mit anderem Material als die Fahrbahn kenntlich zu machen oder mit Pflasterrinne/-zeile von der Fahrbahn abzugrenzen

1.7 Immissionsschutz

Der flächenbezogenen Schalleistungspegel von Tags: 65- und Nachts: 50 dB(A)/m² im nordwestlichen – und nördlichen Abschnitt bzw. Tags: 60- und Nachts: 45 cB(A)/m² im südöstlichen und südlichen Abschnitt wird festgesetzt.

Für das Bebauungsplangebiet wurde von der Jörg Messinger + Klaus Schwarz Bauphysik-Ingenieurgesellschaft mbH, eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der erarbeitete

gutachtlichen Bericht Nr. 1561D in der Fassung vom 19.02.2008 ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die in Anlage 3 des o.g. Berichtes für das Gewerbegebiet festgelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel dürfen nicht überschritten werden.

1.8 Abwasserbeseitigung

1.8.1 Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen, sowie Wasser aus Drainagen soll zur Freiflächenbewässerung oder als Brauchwasser genutzt werden oder soweit möglich versickert werden. Das Anlegen von Zisternen wird empfohlen.

1.8.2 PKW-Stellplätze und nicht vom Fahrzeugverkehr beanspruchte befestigte Flächen sind mit versickerungsfreundlichen Belägen zu versehen. (z.B. Schotterrasen, Pflaster mit 2cm Rasenfuge oder Rasengittersteine)

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVOR-SCHRIFTEN (BAUGB § 9 ABS. 4 I.V. BAYBO ART. 98)

2.1 Dächer

2.1.1 Im Planungsgebiet sind Shed-, Sattel- und Pultdächer sowie Flachdächer zulässig. Die Dachneigung kann zwischen 5° und 45° je nach Gebäudetiefe liegen.

2.1.2 Flachdächer können begrünt werden.

2.2 Fassaden

2.2.1 Fassadenverkleidung mit Asbestzementplatten sind nicht zugelassen.

2.3 Einfriedungen

Einfriedungen können auch als Maschendrahtzaun ausgeführt werden. Einfriedungen der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

2.4 Werbeanlagen

Die Beleuchtungsanlagen und beleuchtete Werbeanlagen sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der ST 2220 und Kr AN 15 nicht geblendet wird.

2.5 Alternative Energien

Gegen Gebäudeinstallationen zur alternativen Stromerzeugung bzw. zur Energieeinsparung bestehen grundsätzlich keine Einwendungen, sie müssen allerdings städtebaulichen Gesichtspunkten genügen.

2.6 Lampen

Lampen dürfen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.

Der Lichtkegel muß vertikal nach unten gerichtet werden. (maximale Abweichung des Lichtkegels 10° von der Vertikalen). Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten.

Maximale Masthöhe: Traufhöhe der Gebäude

Die Leuchten müssen dicht sein und aufgrund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe sichern. Es werden zur Außenbeleuchtung nur Lampen mit UV- armen Lichtspektren, z.B. Natriumdampf – Niederdrucklampen verwendet.

3. GRÜNORDNUNG

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

Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Je 6 Pkw-Stellplätze bzw. 3 LKW-Stellplätze ist ein Laubhochstamm entsprechend der Artenauswahlliste im Bereich der Stellplätze zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

3.2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Vorhandene Bäume ab einem Stammumfang von 0,4m in 1,0m Stammhöhe sind zu erhalten oder durch Neupflanzung (Stammumfang mind. 25-30cm) im Grundstück zu ersetzen.

3.3 Öffentliche Straßen

Im Bereich der öffentlichen Straßen sind mit einem Pflanzgebot Bäume aus heimischen, mittelkronigen Laubgehölzen zu pflanzen.

Mindestqualität: Hochstämme, 3x verpflanzt, mit ballen, Stammumfang 18-20cm, wie im Planteil festgesetzt.

3.4 Freiflächengestaltungsplan

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In ihm müssen Aussagen über

die beabsichtigte Erschließung, Stellplatzordnung, Versiegelungsumfang und –material, Bestand von Gehölzen und vorgesehene Pflanzmaßnahmen enthalten sein.

3.5 Sicherheitsabstände bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume den von den Versorgungsträgern geforderten Mindestabstand einhalten.

Es ist von 20-kV-Leitungen ein Abstand von 8,60m zur Leitungstrasse von der Bebauung frei zu halten. Beim Pflanzen von Bäumen im Bereich von Kabeltrassen ist die DIN 1998 einzuhalten.

3.6 Flachdächer

Flachdächer können begrünt werden.

Mindestanforderung: Extensivbegrünung mit selbserhaltender, trockenheitsverträglicher Vegetation.

3.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB

Es sind ca. 20% der Grundstücksflächen zu begrünen. Die im Planteil festgesetzten Ausgleichsflächen sind anzurechnen. Von den begrünten Flächen müssen 50% als naturnahe Grünfläche mit heimischen Gehölzen entsprechend der Artenliste bepflanzt werden. Eine Aufteilung in isolierte Teilflächen kleiner als 100m² ist nicht zulässig. Die restlichen Grünflächen können als gärtnerisch gestaltete Repräsentationsflächen (Rosenbeete etc.) angelegt werden.

4. HINWEISE:

4.1 Emissionen aus dem Gewerbegebiet dürfen den Verkehr auf der Nordspange und der Kr AN 15 nicht gefährden.

4.2 Gegenüber Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- und/ oder sonstige Emissionen geltend gemacht werden.

4.3 Im Bereich des Planungsgebietes sind archäologische Denkmäler nicht bekannt. Vor- und frühgeschichtliche Denkmäler können jedoch bereits so stark abgetragen sein, dass sie obertägig nicht mehr kenntlich sind. Das gleiche gilt für vor- und frühgeschichtliche Siedlungen und Friedhöfe.

Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen werden deshalb darauf hingewiesen, dass bei den Arbeiten nach dem Bayr. Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 (GVBL. 13/1973) unverzüglich der Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen.

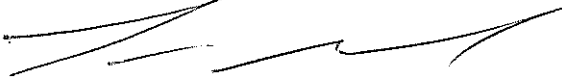
4.4 Zeitweise auftretende Beeinträchtigungen durch Lärm- bzw. Geruchsemissionen sind zu dulden.

5. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen und Ortsvorschriften für das Gebiet dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Stadt Windsbach, den18. Dez. 2009.....

Seidel, 1. Bürgermeister



Aufgestellt:

Ingenieurbüro Willi Heller

ARTENAUSWAHLLISTE

Artenauswahlliste 1

3 mal verschulte Bäume als Hochstamm, Stammumfang mind. 20-25 cm

Stieleiche	Quercus robur
Buche	Fagus sylvatica
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelbeerbaum	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata

vereinzelt zu verwenden:

Weißbirke	Betula pendula
Zitterpappel	Populus tremula
Salweide	Salix caprea
Bergulme	Ulmus glabra
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Außerdem	
Obstbaumhochstämme	
Nußbaum	Juglans regia

Auswahlliste 2

freiwachsende, ungeschnittene Hecken:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Rot-, Weißdorn	Crataegus spec.
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schneeball	Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Hasel	Corylus avellana
Einfacher Liguster	Ligustrum vulgare

vereinzelt zu verwenden:

Traubenkirsche	Prunus padus
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus communis

In Hecken sind 3 Hochstämme nach Auswahl Liste 1 auf 50 m Heckenlänge unregelmäßig zu pflanzen.

Aufgestellt: 23.04.2009/10.08.2009

INGENIEURBÜRO W. HELLER

- a) Der Stadtrat Windsbach hat in der Sitzung vom 17.02.2009 die 1. Änderung des Bebauungsplan "Fohlenhof Nord" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 24.04.2009 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Bau GB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 23.04.2009 hat in der Zeit vom 27.04.2009 bis 11.05.2009 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 23.04.2009 hat als Scopingtermin am 30.04.2009 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 23.04.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 06.07.2009 bis 06.08.2009 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 23.04.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.2009 bis 06.08.2009 öffentlich ausgelegt.
- f) Zu dem Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 10.08.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 31.08.2009 bis 14.09.2009 beteiligt.
- g) Der Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 10.08.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 31.08.2009 bis 14.09.2009 erneut öffentlich ausgelegt.
- f) Die Stadt Windsbach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.09.2009 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.08.2009 als Satzung beschlossen.

Stadt Windsbach, den 18.12.2009
(Siegel)

Seidel, 1. Bürgermeister

- g) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 18.12.2009 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Windsbach, den 18.12.2009
(Siegel)

Seidel, 1. Bürgermeister