



DIPL.-ING. VEIT SIPOS ARCHITEKT · KÖNIGSTR. 3 · 8540 SCHWABACH · TELEFON 09122/2055 · TELEFAX 09122/4512

Die Stadt Windsbach erläßt als **Satzung**

- aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- sowie aufgrund des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 02.07.1982 (GVBI S. 419),
- sowie aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 26.10.1982 (GVBI S. 903)

folgenden

B E B A U U N G S P L A N

für das Baugebiet "Gewerbegebiet Fohlenhof", der Stadt Windsbach gilt das von Dipl.-Ing. Veit Sipos, Architektur + Stadtplanung, Schwabach, am _____ ausgearbeitete und letztmalig am _____ geänderte Planblatt, das zusammen mit dieser textlichen Festsetzung den Bebauungsplan bildet.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als "Gewerbegebiet" (GE), i.S.d. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Ausgeschlossen ist jegliche Handelsnutzung lt. § 1 Abs. 5 BauNVO.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

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

-2-

1.3. Bauweise und Abstandsflächen

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 Staatsstraße St 2220 und an die Kreisstr. AN 17

- 1.4.1. Die Freihaltezonen zur AN 17 von 15,00 m und zur St 2220 von 20,00 m sind einzuhalten.
- 1.4.2. In den Sichtfeldern sind Anpflanzungen, Aufschüttungen, Anhäufungen und sonstige Gegenstände, die höher sind als 0,80 m über OK Fahrbahn unzulässig, hochstammige Bäume dürfen gepflanzt werden.
- 1.4.3. Die Pflanzungen entlang der Staatsstraßen sind mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

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 der landwirtschaftlichen Nutzfläche zu beachten.
- 1.5.2. Stützmauern zur freien Landschaft sind unzulässig.

1.6. Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen

- 1.6.1. Die Haupterschließungsstraße (Stichstraße) soll wie folgt ausgebildet werden:
 - Fahrbahn geteert/helle Einstreuung
 - Geh- und Radwege mit Platten, Pflaster oder Asphalt
 - Grünflächen und Gehwege sind von der Fahrbahn durch erhöhten Bordstein getrennt
 - Pflasterrinne bei Einmündung durchgezogen
- 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. Grünflächen, Pflanzgebote

Es werden nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet. Sie sollen industriefest, sowie den Lebensansprüchen der heimischen Tierwelt angepaßt sein.

1.7.1. Öffentliche Straßen

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

Mindestqualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm, wie im Planteil festgesetzt (i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

1.7.2. Öffentliche Grünfläche

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind mit einem Pflanzgebot heimische Obstgehölze, Stammdurchmesser mindestens 10 cm, zu pflanzen - wie im Planteil festgesetzt (i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Der Wiesengrund ist extensiv zu pflegen (2 - 3 Schnitte im Jahr).

1.7.3. Freiflächengestaltungsplan

Für unbebaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke ist ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen.

Die Randbereiche der einzelnen Grundstücke sollen in einer Mindestbreite von 5,00 m in lockerer Gliederung mit groß- und mittelkronigen Bäumen, sowie Groß- und Kleinsträuchern abzapflanzen.

Erforderlich sind im Rahmen der Baueingabeplanung Aussagen zur beabsichtigten Erschließung, Stellplatzordnung, zur Lage und zum Umfang der begrünteten Grundstücksflächen, Standorten, Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze, Aufmaß und Höhe evtl. beabsichtigter Aufschüttungen oder Abgrabungen.

- 1.7.4. Bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Bei Unterschreitung im Einzelfall sind entsprechende Schutzmaßnahmen auszuführen. Entsprechendes gilt bei der Neueinpflanzung von Bäumen.

-4-

- 1.7.5. Fassaden
Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5,0 m keine Fenster-, Tür- oder Toröffnungen enthalten, sind pro angefangene 5 m Länge mit einer Kletterpflanze zu bepflanzen.
- 1.7.6. Flachdächer
Flachdächer sind zu begrünen
Mindestanforderung: Extensivbegrünung mit selbsterhaltender, trockenheitsverträglicher Vegetation.
- 1.7.7. zu verwendende Pflanzen

Bäume (S = auch für Straßenraum)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn (S)
Alnus glutinosa	Schwarzerle (S)
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere (S)
Quercus robur	Stieleiche (S)
Prunus padus	Traubenkirsche (S)
Tilia cordata	Winterlinde (S)
Prunus avium	Vogelkirsche (S)

Obstbäume
Apfel, z.B. Berlepsch, Landberger Renette
Birne, z.B. Gute Graue, Gute Luise
Zwetschge, z.B. Fränkische Hauszwetschge
Kirsche

Großsträucher

Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes sanguineum	Blutjohannisbeere

Kleingehölze
Ligustrum vulgare Liguster
Deutzia gracilis zierliche Deuzie
Potentilla fruticosa Fingerstrauch
Ribes alpinum Alpenjohannisbeere

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

o h n e Rankhilfen

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Wein
Parthenocissus tricuspidata	wilder Wein



-5-

Enonymus fortunei gracilis Pfaffenhütchen

m i t Rankhilfen

Polygonum aubertii

Knöterich

Wisteria sinensis

Blauregen

Clematis-Arten, z.B. Clematis vitalba

Clematis montana

1.8. Immissionsschutz

1.8.1 Grundsätzlich sind die Grenzwerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau zu beachten.

Tag: (6.00 - 22.00 Uhr) = 60 dB Gewerbegebiet

Nacht: (22.00 - 6.00 Uhr) = 45 dB Gewerbegebiet

1.9. Abwasserbeseitigung

1.9.1. Das Baugebiet ist an die geplante zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

1.9.2. Das anfallende Oberflächenwasser, der Dachflächen, einschl. der Dachaufbauten soll separat über Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück zurückgehalten werden. Stellplätze sind zwecks Versickerung des Oberflächenwassers in Schotterrassen, Pflaster mit 2 cm Rasenfuge oder Rasengittersteine auszuführen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

für die Nutzung als "Gewerbegebiet"

2.1. Dächer

2.1.1. Die Dachneigung kann zwischen 5 Grad und 45 Grad je nach Gebäudetiefe liegen. Der Stadtrat behält sich ausdrücklich ein Mitspracherecht vor!

2.1.2. Die Dachflächen der Gebäude sind in rotem Farbton zu gestalten (Farbmuster sind bei der Stadtverwaltung einzusehen).

2.1.3. Flachdächer sind zu begrünen.



2.2. Fassaden

- 2.2.1. Zur Farbgebung sind helle, warme Erdtöne, sowie gebrochenes weiß, jedoch keine reinweißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden. Ein Farbspektrum ist bei der Stadtverwaltung einzusehen.
- 2.2.2. Fassadenverkleidung mit Asbestzementplatten sind nicht zugelassen. Kunststoffprodukte sind unzulässig.
- 2.2.3. Bei Werbeanlagen, die gemäß BayBO Art. 68 genehmigungspflichtig sind, behält sich der Stadtrat ausdrücklich ein Mitspracherecht vor.

2.3. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun auszuführen.

2.4. Alternative Energien

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

3. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 12 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, den. **19. Dez. 1991**

aufgestellt:
geändert am:

.....
1. Bürgermeister Seidel

.....
Dipl.-Ing. Veit Sipos