

Die

## STADT WINDSBACH

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie

Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260)

den

### **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Fohlenhof - Nord 2. Änderung**

als

## SATZUNG

### **§ 1 – Geltungsbereich**

Für den im zeichnerischen Teil dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans die Flurnummern 886/9, 911, 911/2, 912, 912/1, 912/3, 912/9, 912/10, 912/12, 912/13, 912/16, 912/19, 915, 916, 917, 918, 926/2, 926/3 und 926/6, jeweils Gemarkung Windsbach, die Flurnummern 85/1, 89, 89/1 und 594/1, jeweils Gemarkung Moosbach sowie eine Teilfläche der Flurnummer 594, Gemarkung Moosbach.

### **§ 2 – Art der baulichen Nutzung**

2.1 Entsprechend der räumlichen Abgrenzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden im Planungsgebiet Mischgebiete i.S.d. § 6 BauNVO, Gewerbegebiete i.S.d § 8 BauNVO sowie ein sonst. Sondergebiet i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt.

#### **2.2 Sonstiges Sondergebiet**

Im sonstigen Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sind die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen mit einer insgesamt max. Verkaufsfläche von 2.400 m<sup>2</sup> zulässig.

Im sonstigen Sondergebiet sind für Einzelhandelsnutzungen nur nachfolgende Sortimente mit den jeweils festgesetzten max. Verkaufsflächen zulässig:

#### **Innenstadtrelevante Sortimente:**

- Textilien	max. 200 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Tiernahrung, -zubehör	max. 100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Lebensmittel	max. 100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Hausrat, Deko-, und Geschenkartikel	max. 100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Spielwaren	max. 100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche

Die Gesamtfläche der zulässigen innenstadtrelevanten Sortimente darf in der Addition insgesamt 550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Nicht innenstadtrelevante Sortimente:

- Möbel	max. 900 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Teppiche, Bodenbeläge, Heimtextilien	max. 400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Baumarktartikel	max. 450 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Gartenbedarf	max. 500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Landwirtschaftliche Produkte	max. 100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche

*Hinweis: die insgesamt zulässige Verkaufsfläche ermittelt sich aus der Addition aller Verkaufsflächen innerhalb des im zeichnerischen Teil festgesetzten sonst. Sondergebiet. Bei der Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche sind alle Nutzflächen, die für den Kunden zugänglich und geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern. Dies sind unter anderem (Aufzählung nicht abschließend):*

- *der Eingangsbereich mit der entsprechenden Kundenlauffläche*
- *Windfang zwischen Eingang und Verkaufsraum,*
- *Standflächen für Einrichtungsgegenstände,*
- *Auslage- und Ausstellungsfläche (soweit sie dem Kunden zugänglich ist),*
- *Schaufenster, soweit sie dem Kunden zugänglich sind,*
- *die Flächen von Bedientheken und dahinterliegenden Warenträgern (ohne die dazwischenliegende Lauffläche der Verkäufer),*
- *Umkleidekabinen,*
- *dem Kunden zugängliche Gänge,*
- *die Kassenzone und Kassenvorzone sowie*
- *Freiverkaufsflächen, die dem Kunden zugänglich sind und nicht nur vorübergehend genutzt werden.*

2.2 Gewerbegebiet

Im Bereich der festgesetzten gewerblichen Nutzflächen (GE) i.S.d. § 8 BauNVO, sind Einzelhandelsnutzungen mit dem Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und/oder Getränke unzulässig.

Lager- und Fabrikverkaufsfläche für vor Ort produzierte und/oder gehandelte Waren sind bis zu einer max. Größe von 100 m<sup>2</sup> (Netto) Verkaufsfläche zulässig. Die Lager- und Fabrikverkaufsfläche muss der tatsächlichen Hauptnutzung untergeordnet sein. Gewerbliche Nutzungen mit der ausschließlichen Nutzung „Lager- und Fabrikverkauf“ sind grundsätzlich unzulässig.

Einzelhandelsnutzungen mit den Sortimenten des Innenstadtbedarfs sind im Gewerbegebiet unzulässig.

Als Sortimente des Innenstadtbedarfs gelten:

- *Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte*
- *Baby- und Kinderartikel*
- *Bekleidung*
- *Blumen*
- *Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse*
- *Bücher, Zeitungen und Zeitschriften, Tonträger*
- *Drogerie- und Parfümeriewaren, Kosmetika*
- *Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Haushaltselektronik („weiße Ware“), Computer und Zubehör, Foto, Film*
- *Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Kurzwaren*
- *Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Teppiche*
- *Jagdbedarf*
- *Kunstgewerbe*
- *Leder- und Pelzwaren*
- *Bastelbedarf, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf*
- *Reformwaren*
- *Schulbedarf*
- *Schuhe*
- *Spielwaren*
- *Sport- und Campingartikel*
- *Uhren- und Schmuck*
- *Waffen*
- *Zooartikel, Tiere und Tiernahrung, Tierpflegemittel*

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und in die Gewerbeeinheiten integriert sind. Eigenständige bauliche Anlagen mit Nutzungen i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind unzulässig.

Vergnügungsstätten i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig.

### § 3 – Maß der baulichen Nutzung

3.1 Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in den zeichnerischen Festsetzungen (Planzeichnung) festgesetzten Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) soweit sich in den Einzelfällen aus den festgesetzten, überbaubaren Flächen, den tatsächlichen Grundstücksgrößen und den nachfolgenden weitergehenden Festsetzungen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

#### 3.2 Zulässige Gebäudehöhen

Für das Planungsgebiet werden max. zulässige Gebäudehöhen festgesetzt.

Die Gesamthöhe der Gebäude darf eine Gebäudehöhe (GH) von max. 15,00 m über dem festgesetzten Bezugspunkt nicht überschreiten

Als Bezugspunkt für die zulässigen Gebäudehöhen ist die gemittelte Höhe der Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche heranzuziehen, an der die Hauptzufahrt zum Grundstück liegt.

*Hinweis: Bei Gebäuden mit geneigtem Dach ist die Wandhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdach ist die max. zulässige Wandhöhe bis zur Oberkante der Attika zu ermitteln. Die Gebäudehöhe bemisst sich bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach bis um höchsten Punkt der Dacheindeckung. Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die max. zulässige Gebäudehöhe der zulässigen Wandhöhe. Als gemittelte Höhe des Bezugspunkts gilt das mittlere Maß zwischen dem höchstem und dem niedrigsten Geländepunkte der angrenzenden Erschließungsfläche an der relevanten Grundstücksseite, an der die Hauptzufahrt liegt.*

### § 4 – Bauweise

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 -3 BauNVO über die Festlegung von Baugrenzen gem. den Darstellungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzt. Diese bilden die Baufenster.

4.2 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Die max. zulässige Anlage der baulichen Anlagen darf 125 m nicht überschreiten.

4.3 Die Bauverbotszone (BVZ) von 20,00 m parallel der Staatsstraße St 2220 sowie die Bauverbotszone von 15,00 m parallel der Kreisstraße AN 15, jeweils gemessen vom Fahrbahnrand, sind gem. Bay. Straßen- und Wegegesetz dauerhaft von baulichen Anlagen und Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über Oberkante der Fahrbahn der Staatsstraße bzw. Kreisstraße freizuhalten. Die erforderlichen Sichtdreiecke der Einmündungen in die klassifizierten Straßen (Kreisstraße AN 15 sowie Staatsstraße St2220) sind freizuhalten. Innerhalb der Sichtflächen der Sichtdreiecke dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Einfriedungen, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

4.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen unzulässig. Ausnahmen bilden Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie Anlagen zur Ableitung von Abwasser aus dem Planungsgebiet bzw. zur Speicherung und Rückhaltung von Oberflächenwasser sowie Garagen und Stellplätze. Die Ausnahmen sind nicht zulässig, soweit sich die Bereiche innerhalb der Bauverbotszonen gem. 4.3 dieser Satzung befinden

4.5 Außerhalb der festgesetzten Baufenster können ausnahmsweise i.S.d. § 31 Abs. 1 BauGB Lagerflächen und Lagerboxen mit einer max. Wandhöhe von 4,00 m über dem anschließenden Gelände der öffentlichen Verkehrsfläche und einer max. Länge der baulichen Anlage von 25,00 m zugelassen werden. Die Ausnahmen sind nicht zulässig, soweit sich innerhalb der Bauverbotszonen gem. 4.3 dieser Satzung befinden

4.6 Die nach Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

4.7. *Anschluss an natürliches Gelände*

Das Gelände wird neu festgelegt. Als neue Geländehöhe gelten die für die Bebauung maßgebliche bestehenden und neu angelegten Straßen und die daraus resultierende neu angelegte Gelände-  
flächen unter Beachtung der weitergehenden Festsetzungen zur Geländemodellierung.

## § 5 – Stellplätze

5.1 Stellplätze für PKW sind, soweit andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen, in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen) zu erstellen.

*Hinweis: Als Stellplätze für PKW gelten Flächen für den ruhenden Verkehr, welche für Fahrzeuge mit max. 3,5 to zul. Gesamtgewicht ausgelegt sind.*

## § 6 – Örtliche Bauvorschriften i.S.d. Art. 81 BayBO

6.1 *Gestaltung der Baukörper:*

Für Haupt-, Neben- und Zwischenbaukörper besteht gegenseitige Anpassungspflicht hinsichtlich Dachform, Dachdeckung, Putz-, Farb- und Materialwahl. Außenanstriche in greller Farbe sind grundsätzlich unzulässig. Die Dachneigung darf zwischen 0 ° und max. 45 ° betragen.

6.2 *Geländemodellierungen, Stützmauern und Böschungshöhen*

Veränderungen des natürlichen Geländes in Form von Auffüllungen sind im Planungsgebiet mit einer max. zul. Veränderung des natürlichen Geländes von 1,50 m ü. best. Gelände zulässig.

Abgrabungen des natürlichen Geländes sind bis zu einer Tiefe vom max. 1,50 m zulässig.

Durch die Geländemodellierung, Abgrabung und Auffüllung entstehende Anpassungen an das natürliche Gelände sind vorrangig als Böschungen auszuführen. Böschungen dürfen nicht steiler als mit einem Steigungsverhältnis von 1:1,5 hergestellt werden. Steilere Böschungen sind nicht zulässig.

Geländeanpassungen durch Stützmauern dürfen eine sichtbare Höhe von 1,50 m über dem bestehenden oder geplanten Gelände nicht überschreiten. Zu überwindende Höhenunterschiede > 1,50 m sind abzutreten. Die Belange des Nachbarnschutzes sind zu beachten. Der Übergang zum den angrenzenden Nachbargrundstücken ist zu berücksichtigen.

Die Ausführung von Stützmauern im Übergang zur freien Landschaft und zu öffentlichen Grünflächen ist unzulässig.

*Hinweis: Das Steigungsverhältnis bei Böschungen beschreibt das Verhältnis zwischen zu überwindendem Höhenunterschied gegen die Horizontale und mind. erforderlicher horizontaler Länge. Bsp.: 1 : 1,5 = 1 m Höhenunterschied auf mind. 1,5 m horizontale Länge. Die vorstehenden Festsetzungen zu Abgrabungen finden keine Anwendung auf die erforderlichen Aushubarbeiten für die Gebäude (bspw. Frostschutzschürzen, Keller u. ä.). Es wird empfohlen anfallendes Aushubmaterial, soweit möglich, vor Ort weiterzuverwenden bzw. wieder einzubauen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden.*

6.3 *Einfriedungen*

Einfriedungen sind grundsätzlich bis zu einer max. Höhe von 2,00 m über Gelände zulässig.

Ausnahmsweise ist zusätzlich ist die Errichtung eines Übersteigschutzes über der max. zulässigen Einfriedungshöhe zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung einschl. Übersteigschutz darf eine max. Gesamthöhe von 2,50 m über Gelände nicht überschreiten. Zwischen Gelände und Unterkante Einfriedung ist ein Mindestabstand von 0,15 m im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere freizuhalten. Die Errichtung von Sockeln für Einfriedungen ist nicht zulässig.

Einfriedungen zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind um mind. 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

#### 6.4 Werbeanlagen

Werbende und sonstige Hinweisschilder sind nur am Ort der Leistung zulässig. Die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers darf nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Werbeanlagen dürfen nicht in Signalfarbe (grelle Farbe) ausgeführt werden. Die Farbe und Gestaltung der Werbeanlagen dürfen zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen bzw. Verkehrseinrichtungen führen. Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen darf durch Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden. Angestrahlte und/oder selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise zulässig.

Werbeanlagen am Gebäude dürfen den First des Gebäudes nicht überragen.

Freistehende Werbeanlagen (z.B. Masten, Pylone, etc.) dürfen eine Höhe von max. 9.00 m über dem bestehenden oder geplanten Gelände nicht überschreiten.

### § 7 – Immissionsschutz

Den nachfolgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionstechnischen Untersuchungen der BIG Messinger + Schwarz Bauphysik – Ingenieurgesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach an der Pegnitz, zugrunde. Der gutachterliche Bericht Nr. 0802/1561A in der Fassung vom 19.02.2008 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Gebiet (Teilflächen)	max. zul. Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) in dB(A) / m <sup>2</sup>	
	tags 06.00 Uhr - 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr - 06.00 Uhr
GE 1	60	45
GE 2	65	50

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Sofern im Gewerbegebiet tags zu schützende Räume (Büroräume, Sozialräume) bzw. auch nachts zu schützende Räume (Betriebswohnungen) errichtet werden dürfen, müssen diese bezüglich der einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmgeräuschimmissionen ausreichend baulich geschützt werden. Die baulichen Maßnahmen sind im Zuge der Planung der Gebäude auf der Grundlage der DIN 4109 in der aktuell gültigen Ausgabe zu ermitteln.

### § 8 – Grünordnung

#### 8.1 Private Grünflächen

##### 8.1.1 Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen:

Die nicht mit Gebäuden überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Sie sind durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend der nachfolgenden Festsetzungen zu begrünen. Die Freiflächen um die zu errichtenden Gebäude sind, soweit keine Versiegelung erfolgt, naturnah und versickerungsoffen zu begrünen. Zum Erhalt des Gras-/ Krautbestandes ist eine jährliche Pflegemahd durchzuführen. Die Versiegelung der Freiflächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Der Anteil der nicht versiegelten Flächen an den jeweiligen Grundstücken muss mindestens 20 % betragen. Je 1.000 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum, vorrangig gem. der als Anlage beigefügten Vorschlagsliste für Bepflanzungen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bepflanzungen aus Nadelgehölzen, wie z. B. Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Zypressengewächse), Blau-Zedern und Picea (Fichten) sind im Planungsgebiet nicht zulässig.

Die Pflanzung muss spätestens ein Jahr nach der baurechtlichen Abnahme der Bebauung vorgenommen werden. Für die festgesetzten Bepflanzungen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers. Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken ist einzuhalten. Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind mit der geplanten Lage artenspezifisch im Freiflächengestaltungsplan anzugeben

#### 8.1.2 *Eingrünung von Stellplatzanlagen*

Je 6 PKW-Stellplätze bzw. 3 LKW-Stellplätze ist mindestens ein kleinkroniger Laubhochstamm, vorrangig gem. der als Anlage beigefügten Vorschlagsliste für Bepflanzungen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### 8.1.3 *Randeingrünungen des Planungsgebietes*

Zur landschaftsverträglichen Einbindung des Planungsgebietes wird entlang der Planungsgrenzen eine Eingrünung der gewerblichen Nutzflächen mit einem 10,0 m breiten privaten Grünstreifen festgesetzt. Der Grünstreifen ist als Saum- oder Blühstreifen zu entwickeln und mit Gehölzpflanzungen entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zur durchsetzen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen. Als Saatgut ist standortheimisches Regioaatgut der Region 12 – „Fränkisches Hügelland“ zu verwenden.

Als Gehölzpflanzungen sind standortheimische Mittel- oder großkronige Laub- oder Obstbäume, vorrangig gem. der als Anlage beigefügten Vorschlagsliste für Bepflanzungen, vorzusehen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen hat mindestens 8,00 m und max. 20,00 m zu betragen. Der Pflanzabstand zum Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2220 und der Kreisstraße AN 15 darf einen Abstand von mind. 8,00 m, gemessen vom Stamm zum Fahrbahnrand, nicht unterschreiten. Die im zeichnerischen Teil dargestellte Mindestanzahl von Bäumen je Grundstücksparzelle ist zu gewährleisten.

Ergänzend dürfen innerhalb der Saum- und Blühstreifen niedrige, standortheimische Laubgehölze mit einer max. Wuchshöhe von 1,25 m über Gelände zur Eingrünung gepflanzt werden. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden auf diesen Flächen ist unzulässig.

## 8.2 **öffentliche Grünflächen**

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind Straßenbegleitbäume, vorrangig gem. GALK-Straßenbaumliste (Arten mit der Verwendbarkeit „geeignet“ oder „gut geeignet“) zu pflanzen. Die festgesetzten Pflanzflächen sind anzusäen oder mit bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden zu begrünen. Zum Schutz vor Überfahren sind bei Bedarf Hochborde oder geeignete Baumschutzmaßnahmen vorzusehen.

## 8.3 **Erhalt des Baumbestandes**

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt gekennzeichneten bestehenden Gehölze sind in ihrer randeingrünenden und abschirmenden Funktion langfristig zu erhalten und während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Gehölze bzw. entstanden Lücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen.

*Hinweis: als geeignete Schutzmaßnahmen kommen insbesondere in Betracht:*

- *Stationärer Baumschutzbretterzaun: In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß RAS LP an den an das Bearbeitungsgebiet angrenzenden Bäume, jeweils entlang bzw. außerhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und während der gesamten Baumaßnahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.*
- *Stammschutz: Sollte eine Freihaltung des Kronentraufenbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrerschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.*
- *Grabungsarbeiten im Wurzelbereich: Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß RAS LP 4 und ZTV-Baumpflege fachgerecht herzustellen.*
- *Herstellung von Versorgungstrassen im Nahbereich der Bäume: Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.*

## 8.4 Maßnahmen zur Eingriffsminderung und Vermeidung

### 8.4.1 Sicherung des Oberbodens

Der anstehende und wieder verwendbare Oberboden ist getrennt zu entnehmen und in gesonderten Mieten außerhalb des Wasserschutzgebiets in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

### 8.4.2 Baubeginn und Oberbodenabtrag

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf streng geschützte Vogelarten nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes und zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht (Baufeldfreimachung) nur außerhalb der europäischen Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen.

*Hinweis: Ein vorzeitiger Baubeginn kann u.U. erfolgen, soweit vor Baubeginn eine örtliche Begehung der Baufläche mit einem Sachverständigen stattgefunden hat und eine Bestätigung vorliegt, dass keine das Tötungs- oder Beeinträchtungsverbot betreffenden Sachverhalte vorliegen oder sonstige schädliche Auswirkungen durch die Baumaßnahmen zu erwarten sind. Die Entscheidung hierüber hat durch die zuständige Fachbehörde zu erfolgen und ist gesondert durch den Vorhabensträger abzustimmen.*

## 8.5 Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf Flächen der Stadt Windsbach.

Sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Gewerbegebiets nachfolgen. CEF-Maßnahmen sind vor den Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Eine Einzäunung der Fläche für die Ausgleichsmaßnahme ist nicht zulässig. Der entsprechend der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Eingriff in Natur und Landschaft sich ergebende Ausgleichsbedarf beträgt 4.759,6 m<sup>2</sup>. Er wird wie folgt geleistet:

### Externe Ausgleichsfläche A1

Fl. Nr.318, Gemarkung Elpersdorf, Größe 6.342 m<sup>2</sup>, davon anteilig 4.759,6 m<sup>2</sup>

#### **Ausgangszustand:**

Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche A1 ist intensiv genutztes Ackerland. Diese Fläche ist entsprechend der Maßgaben des Leitfadens im Bestand der Kategorie I unterer Wert, zuordnen.

#### **Entwicklungsziel:**

Ausmagerung und Extensivierung unter Verzicht auf Düngung, Biozideinsatz, Schleppen und Walzen. Umwandlung in Extensivgrünland und Anlage einer Wechselbrache sowie eines Blühstreifens.

Ziel der Aufwertung ist die Schaffung einer Fläche mit Wertigkeit der Kategorie II, oberer Wert, gem. Leitfaden.

#### **Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:**

*Wechselbrache als CEF-Fläche:* Auf der als Wechselbrache dargestellten Fläche entsprechend der als gesondertes Dokument beigefügten Zeichnung wird auf eine Ansaat verzichtet. Nach der letzten Ernte ist die Fläche unbearbeitet liegen zu lassen, soweit eine Einsaat bereits erfolgt ist, ist die Fläche nochmals umzubereiten.

In den darauffolgenden Jahren ist max. die Hälfte der Fläche im jährlichen Wechsel außerhalb der Vogelbrutzeit umzubereiten und durch Eggen oder vergleichbare Bearbeitung zu bearbeiten. Dieser Flächenanteil darf nicht bestellt werden. Der jeweils andere Flächenanteil darf nicht bearbeitet oder bewirtschaftet werden. Hiermit soll ein Wechsel zwischen offener und lückig, mit Ackerwildkräutern bestandene Fläche erreicht werden. Dünger oder Düngemittel sind auf den Flächen generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Somit kann ein Flächenpotential für zwei Feldlerchenreviere geschaffen werden. Die Fläche ist vorgezogen vor Durchführung der Baumaßnahmen umzusetzen.

*Blühstreifen:* Am Ostrand der Ausgleichsfläche ist auf einer Breite von 5 m ein Blühstreifen mit standortheimischen Arteninventar herzustellen. Der Streifen darf nur alle 5 Jahre gemäht werden. Die Mahd ist mit einem Messermäher durchzuführen. Ein Mulchen ist nicht zulässig, das Mahdgut ist zu entfernen. Die Mahd darf frühestens ab 01. August eines Jahres stattfinden.

*Hinweis:* Die als Ausgleichsflächen genutzten Flächen sind dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

#### § 8.6 CEF –Maßnahme

Für die beeinträchtigte Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Feldlerche ist eine zeitlich vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für ein Revier der Feldlerche durchzuführen.

Hierfür ist auf der Ausgleichsfläche A1 eine Fläche von ca. 40 x 100 m als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme entsprechend der geltenden Richtlinien der höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Mittelfranken für den artenschutzrechtlichen Ausgleich bei Verlust von Feldlerchenrevieren als Wechselbrache entsprechend der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen des § 8.2 dieser Satzung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

*Die notwendige CEF-Maßnahme ist auch dann vorzeitig auszuführen, wenn im Vorgriff auf die geplanten Baumaßnahmen Vergrümnungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.*

### § 9 – Ver- und Entsorgungsleitungen / Grundwasser / Entwässerung

9.1 Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Zwischen geplanten Baumstandorten und geplanten Versorgungsleitungen ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Die Sparten der Versorger sind zu koordinieren und soweit möglich in der Erschließungsplanung gemeinsame Leitungstrassen zu bestimmen.

*Hinweis: Im DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ werden Maßgaben zur fachgerechten Planung und Umsetzung von Leitungsverlegungen sowie Baumpflanzungen beschrieben. Es ist entsprechend zu beachten.*

9.2 Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen die Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. Das Absenken des Grundwassers sowie das Einleiten von Grund- und Hangschichtenwasser in die Kanalisation sind verboten. Eine eventuelle Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bedarf einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis. Veränderungen des natürlichen Oberflächenwasserabflusses zum Nachteil der Nachbargrundstücke sind verboten. Die Grundstückseigentümer haben sich selbst gegen Oberflächenwasserereignisse zu schützen.

### § 10 – Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes in der Fassung vom XX.XX.2018 sind als jeweils gesondert ausgefertigte gesonderte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage Vorschlag Pflanzliste
- Lagepläne Eingriffsbilanzierung
- Lageplan Ausgleichsfläche
- Begründung

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner
- Untersuchungen zum Schallimmissionsschutz im Rahmen der Bauleitplanung, Gutachterlicher Bericht Nr. 0802/1561A vom 19.02.2008, erstellt durch BIG Messinger + Schwarz Bauphysik – Ingenieur Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach an der Pegnitz
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Bereich Gewerbegebiet Fohlenhof Nord, erstellt durch Büro für Artenschutzgutachten Ansbach, Fassung mit Stand 08/2018



## **§ 11 – Rechtskraft**

Dieser Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxx tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen und Ortsvorschriften treten für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

Aufgestellt: Roßtal, den 13.12.2017  
Zuletzt geändert am 18.04.2018,  
26.09.2018

Windsbach, den xx.xx.2018

---

Ingenieurbüro Christofori und Partner  
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen  
Architekt und Stadtplaner

---

**Stadt Windsbach**  
**Matthias Seitz**  
**Erster Bürgermeister**

## Anlage Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

<b>Großkronige Bäume:</b>		
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Esche	Fraxinus excelsior
	Stieleiche	Quercus robur
	Sommerlinde	Tilia platyphyllos
	Winterlinde	Tilia cordata
<b>Mittelkronige Bäume</b>		
	Feldahorn	Acer campestre
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Wildbirne	Pyrus pyraeaster
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Heimische Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche)	
<b>Kleinkronige Bäume:</b>		
	Feldahorn	Acer campestre
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Weißdorn	Crataegus-Sorten
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Speierling	Sorbus domestica
	Mehlbeere	Sorbus aria
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Heimische Obstbäume	
<b>Bäume im Straßen- und Verkehrsflächenbereich:</b>		
geeignete Arten nach GALK-Straßenbaumliste, vorrangig Arten mit der Verwendbarkeit "geeignet" oder "gut geeignet".		
<b>Heister:</b>		
	Feldahorn	Acer campestre
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Sandbirke	Betula pendula
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Stieleiche	Quercus robur
	Traubeneiche	Quercus petraea
	Mehlbeere	Sorbus aria
	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
	Winterlinde	Tilia cordata
<b>Sträucher:</b>		
	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Kornelkirsche	Cornus mas
	Hasel	Corylus avellana
	Weißdorn	Crataegus monogyna
+	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
+	Liguster	Ligustrum vulgare
+	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Schlehe	Prunus spinosa
	Öfterblühende Strauchrose	Rosa-Sorten
	Purpur-Weide	Salix purpurea
	Korbweide	Salix viminalis
+	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Roter Holunder	Sambucus racemosa
+	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

- + Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quelle: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10.03.1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit und Gesundheit, BfR, „Risiko Pflanze - Einschätzung und Hinweise 2017 sowie GIZ Bonn)

**Im Regelfall empfehlenswerte Mindestqualität und Mindestgrößen für die vorgenannten Pflanzen:**

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-20 cm
- Straßenbäume: AL 4 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm,
- Solitärsträucher: SOL, 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 125 – 150 cm
- Sträucher: STR, 3 x verpflanzt, Höhe 60-100cm
- Heckenpflanzungen: He, 2x verpflanzt, Höhe 100-125 cm
- Bodendeckende Gehölze: 3-9 Stück pro m<sup>2</sup>, mit Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm