

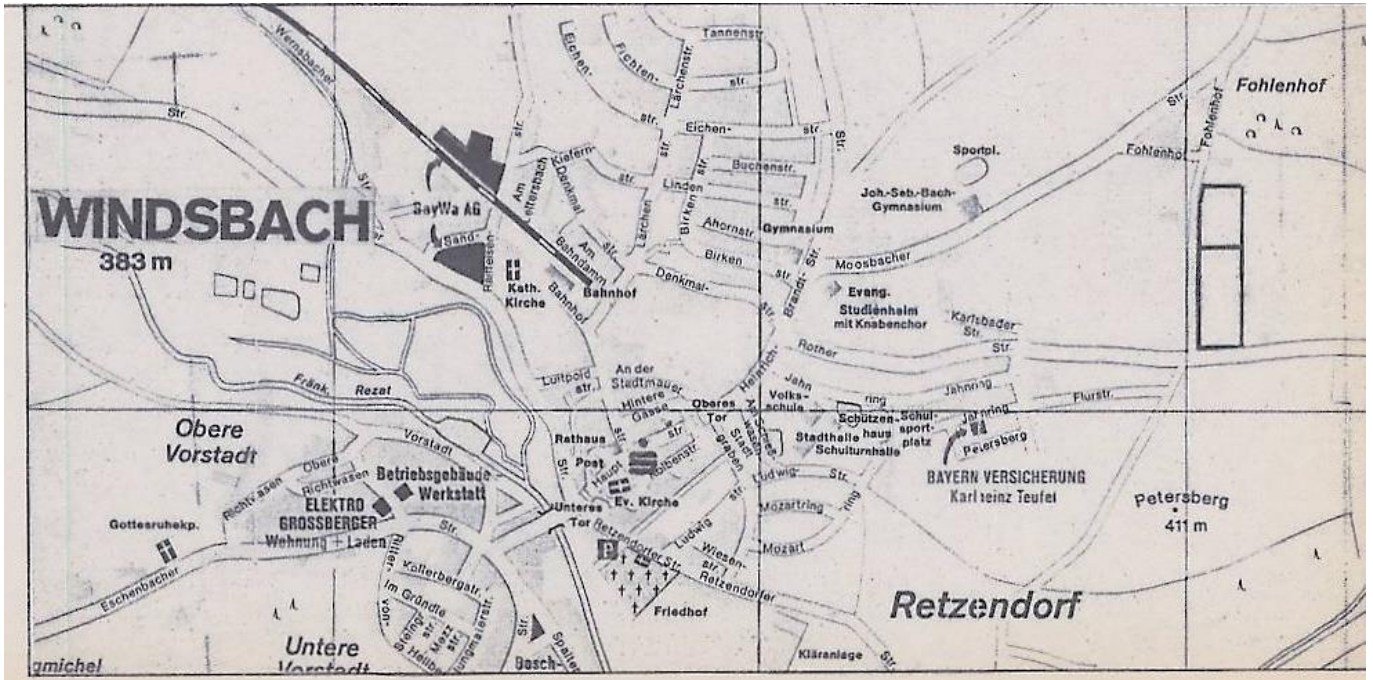
571226024

BEBAUUNGSPLAN

ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET FOHLENHOF

STADT WINDSBACH

LANDKREIS ANSBACH




## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN


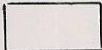



GE	GEWERBEGEBIET § 8 BauNVO	
GI	INDUSTRIEGEBIET § 9 BauNVO	
II	2 VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	
TH	TRAUFHÖHE BZW. ATTIKAHÖHE MAX. 10 M BEZÜGLICH OK NATÜRL. GELÄNDE	
PD	PULTDACH	DACHNEIGUNG: 5 - 45 , JE NACH GEBÄUDETIEFE;
SD	SATTELDACH	DER STADTRAT BEHÄLT SICH AUSDRÜCKLICH EIN MIT-
SHD	SHEDDACH	SPRACHERECHT VOR!

---	BAUGRENZE (§ 23 ABS. 5 BauNVO)
●●●●●	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§16, ABS. 5 BauNVO)

## VERKEHRSFLÄCHEN


—	BEGRENZUNG VON STRASSEN UND SONSTIGEN VERKEHRSFLÄCHEN
	VON BAUTEN, HECKEN U.Ä. MIT EINER HÖHE VON 80 CM ÜBER DER FAHRBAHN FREIZUHALTENDES SICHTFELD

## GRÜNORDNUNG

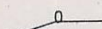
	NICHT VERSIEGELTE SCHUTZFLÄCHEN (WIESE, BODENDECKER, RASEN, GARTEN, SUKZESSIONSFLÄCHEN)
	FÜR UNBEBAUTE FLÄCHEN FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN ERFORDERLICH (ART.5 BayBO)
	FREIWACHSENDE GRUPPENBEPFLANZUNG MIND 5 m BREIT ZWISCHEN DEN GRUNDSTÜCKEN
	ZU PFLANZENDE BÄUME MIT JEWEILS MIND. 6 qm PFLANZFLÄCHE
	ZU PFLANZENDE BAUMREIHEN, BZW. ALLEEN AUS GROSSKRONIGEN, HEIMISCHEN BÄUMEN

 GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES

HINWEISE

 BESTEHENDE GEBÄUDE

964 FLURSTÜCKSNUMMERN

 BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

--- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

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**

**Erweiterung "Gewerbegebiet Fohlenhof"**

**der Stadt Windsbach.**

Es 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), und "Industriegebiet" (GI) i. S. d. § 8 und § 9 Baunutzungs-verordnung (BauNVO) ausgewiesen. 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 über-baubare Fläche, sowie der Größe der Grundstücke im Einzelfall ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

## **1.3. Bauweise und Abstandsflächen**

Es gilt die offenen Bauweise gemäß § 22(2) BauNVO mit der Abweichung, daß Gebäude auch länger als 50 m errichtet werden dürfen.  
Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

## **1.4. Anschluß an die Staatstraße ST 2220**

1.4.1. Die Freihaltezonen 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, hochstämmige 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. Gründflächen, Pflanzangebote**

Es werden nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet. Sie sollen industriefest, sowie den Lebensansprüchen der heimischen Tierwelt angepaßt sein. Die Bepflanzung ist zeitgleich mit den Baumaßnahmen durchzuführen.

### **1.6.1. Öffentliche Straßen**

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

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

### **1.6.2. 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 abgepflanzt werden. 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.

### **1.6.3. Ver- und Entsorgungsleitungen**

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 Neuanpflanzung von Bäumen.

#### 1.6.4. Fassaden

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5,00 m keine Fenster-, Tür- oder Toröffnungen enthalten, sind pro angefangene 5 m Länge mit einer Kletterpflanze zu bepflanzen.

#### 1.6.5. Flachdächer

Flachdächer sind zu begrünen.

Mindestanforderung: Extensivbegrünung mit selbsterhaltender, trockenheitsverträglicher Vegetation.

#### 1.6.6. zu verwendende Pflanzen

Bäume (S = auch für Straßenraum)

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn (S)
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle (S)
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche (S)
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere (S)
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche (S)
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche (S)
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche (S)
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde (S)
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Malus communis</i>	Waldapfel

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster

## Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

### ohne Rankhilfen

<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wein
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	wilder Wein

### mit Rankhilfen

<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich
<i>Wisteria sinsensis</i>	Blauregen
Clematis-Arten, z. B.	Clematis vitalba Clematis montana

Einheimische Obsthochstämme, nicht aber Nadelgehölze, sind ebenfalls zulässig.

## 1.7. Immissionenschutz

1.7.1. Grundsätzlich sind die Grenzwerte der DIN 18 005 Schallschutz im Städtebau zu beachten.

Die Lärmimmissionen des Gewerbe- und Industriegebietes werden auf folgende flächenbezogene Schalleistungspegel beschränkt.

GE	Tag	(6.00 - 22.00 Uhr)	60 dB (A)/m <sup>2</sup>
GI	Tag	(6.00 - 22.00 Uhr)	65 dB (A)/m <sup>2</sup>
GI	Nacht	(22.00 - 6.00 Uhr)	55 dB (A)/m <sup>2</sup>

Als Einschränkung gilt, daß im Gewerbegebiet die Nachtarbeit ausgeschlossen wird. Hier sind nachts die schalltechnischen Orientierungswerte für gemischte Bauflächen von 45 dB einzuhalten.

## 1.8. Abwasserbeseitigung

1.8.1. Das Baugebiet ist an die geplante, zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

1.8.2. 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 Schotterrasen, 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 24. Sep. 1993

aufgestellt: .....

geändert: .....

Stadt Windsbach



1. Bürgermeister Seidel



Dipl. Ing. Veit Sipos

A DIE STADT WINDSBACH HAT AM ~~15.12.92 u. 24.2.93~~ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ERWEITERUNG GWERBE GEBIET FOHLENHOF" BESCHLOSSEN.  
WINDSBACH. **25.02.93**

.....  
1. BÜRGERMEISTER SEIDEL

B DIE STADT WINDSBACH HAT GEMÄSS BauGB §3 ABS 1 DIE VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG DURCHGEFÜHRT

WINDSBACH. **07.04.93**

.....  
1. BÜRGERMEISTER SEIDEL

C DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. §3 ABS.2 BauGB VOM. **3.05.93** BIS EINSCHL. **3.06.93** ÖFFENTLICH AUSGELEGT. ORT UND ZEIT DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SIND AM ~~23.4.93~~ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

WINDSBACH. **04.06.93**

.....  
1. BÜRGERMEISTER SEIDEL

D DIE STADT WINDSBACH HAT MIT BESCHLUSS DES STADTRATES VOM. **08.06.93**. DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEM. §10 BauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WINDSBACH. **09.06.93**

.....  
1. BÜRGERMEISTER SEIDEL

E DIE STADT WINDSBACH HAT GEMÄSS § 11 ABS. <sup>1 HS</sup> BauGB DEM LANDRATSAMT ANSBACH MIT SCHREIBEN VOM. **25.06.93**.

Das LRA hat den BPI mit Schreiben vom 30.08.1993 Az. 610-21-SG 44 genehmigt.

Windsbach 01.09.93

.....  
1. Bürgermeister Seidel

F DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS WURDE AM **24.09.93** ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DAMIT IST DER BEBAUUNGSPLAN "ERWEITERUNG GWERBE GEBIET FOHLENHOF" RECHTSVERBINDLICH.

WINDSBACH. **24.09.93**

.....  
1. BÜRGERMEISTER SEIDEL