

571226022

Stadt Windsbach

Gemarkung: Windsbach

Landkreis: Ansbach

BEBAUUNGSPLAN Nr. 9

"Gewerbegebiet Fohlenhof 1. Änderung"



ÜBERSICHTSPLAN

LEGENDE:

NUTZUNGSSCHABLONE

Beispiel:

SO	
a	I
0,8	
FD/SD/PD	0-24°
FH12,00	WH 8,00

Bedeutung:

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform	Dachneigung
Firsthöhe max.	Wandhöhe max.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BauGB + §§ 1-15 BauNVO):

SO Sondergebiet Einzelhandel
(§ 11 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BauGB + §§ 16-21 a BauNVO):

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,
hier z.B. I - siehe Textteil

0,82 Grundflächenzahl, hier z.B. 0,82

3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (§ 9 (1) NR. 2 BauGB + §§ 22-23 BauNVO):

a abweichende Bauweise

----- Baugrenze

FH 8,00 m ü. EFH Firsthöhe als Höchstgrenze, hier z.B. max. 8,00 m
über dem festgesetzten Erdgeschoßfußboden (EFH)

WH 4,00 m ü. EFH Wandhöhe als Höchstgrenze, hier z.B. max. 4,00 m
über dem festgesetzten Erdgeschoßfußboden (EFH)

4. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BauGB):

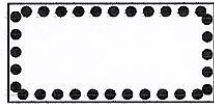


private Grünflächen

5. FLÄCHEN + MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE + ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR + LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20, Nr. 25 + § 1a BauGB):

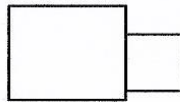


Pflanzbindung für Einzelbäume privat - pfb 1

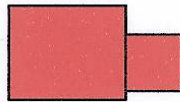


Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - pfb 2

6. SONSTIGE PLANZEICHEN



bestehendes Gebäude
(nicht rechtsverbindlich)



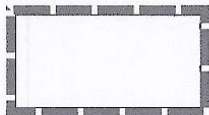
vorgeschlagene Gebäude-Erweiterung
(nicht rechtsverbindlich)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 + Nr. 22 BauGB), hier für Stellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)



Geltungsbereich bestehender Bebauungsplan
Bebauungsplan Nr. 9 "Gewerbegebiet Fohlenhof"

SD
20 - 26°

Satteldach, hier mit einem Neigungswinkel von 20°-26° (Art. 81 (1) 1 BayBO)



best. Grundstücksgrenzen



Zu- bzw. Abfahrten

1. Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Planbereich soll dem Handel dienen.

Um die Nahversorgung in der Stadt auch weiterhin sicherzustellen, soll der best. Lebensmittel-Lebensmittelmarkt um einen Backvorbereitungs- und Pfandraum vergrößert und modernisiert werden sowie die Möglichkeit einer Erweiterung der Verkaufsflächen geschaffen werden.

Die geplante VK beträgt 1.100 m².

2. Maß der baulichen Nutzung

Um möglichst sparsam mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) umgehen zu können, wird in dem neuen Baugebiet eine relativ dichte Bebauung zugelassen. Gerade bei einer gewerblichen Nutzung sind häufig Freiflächen notwendig (Stellplätze/private Verkehrsflächen), die befestigt werden müssen und bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen sind.

Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen sollen eine vernünftige Nutzung ermöglichen und dennoch das Gebiet möglichst harmonisch in die Umgebung einbinden.

Das Baugelände selbst ist weitgehend eben.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird entsprechend des Planeinschriebes im zeichnerischen Teil des B-Plans festgesetzt und bemisst sich in Meter ü. NN.

Die EFH darf max. +/- 0,50 m davon abweichen.

Die Firsthöhe (FH) als maximal zulässige Höhe bemisst sich von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (entlang des Firstes).

3. Bauweise und Baugrenzen

Im Sondergebiet wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Hier ergeben sich Einschränkungen durch die vorgesehenen Baugrenzen. In diesem Bereich sind somit auch Gebäude möglich, die über 50 m Länge aufweisen.

Mit den Baugrenzen werden die überbaubaren Flächen definiert. Im SO werden Sonderflächen festgesetzt, auf denen die Stellplätze für die Einzelhandelsbetriebe untergebracht werden.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

In den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind überdachte Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen und Fahrradständer zulässig.

Die nach der Bayer. Bauordnung notwendigen Abstandsflächen sind einzuhalten (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO).

Die nach der Bayer. Bauordnung notwendigen Abstandsflächen sind einzuhalten (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO).

Als Teil der Festsetzungen zur Höhenlage (Örtliche Bauvorschriften Pkt. 1.6 der textlichen Festsetzungen) werden Aufschüttungen und Abgrabungen zugelassen.

4. Stellplatzbedarf

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen und der Pflanzbindungen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig. Für die gewerblichen Nutzungen sind mindestens soviel Stellplätze zu errichten, wie es die Garagenstellplatzverordnung (GaStellV) vorsieht.

Es sind mind. 2 behindertengerechte Stellplätze anzulegen
Fahrradstellplätze sind in ausreichender Anzahl herzustellen.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen, die auf Betreiber oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hindeuten, sind zulässig. Sie dürfen jedoch nicht über den Dachfirst ragen, nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht betrieben und nicht als großflächige Werbeanlagen mit mehr als 12 m² pro Gebäudeseite je Betreiber ausgeführt werden.

Werbeanlagen dürfen sowohl am Gebäude als auch in den Freiflächen angebracht werden.

6. Dachformen, Dachgestaltung und Dachaufbauten

Dachformen und –neigungen

Im Plangebiet sind Satteldächer mit Neigungen von 20° - 26° zulässig, einschl. Anbauten und Nebengebäude

Dacheindeckung

Hauptgebäude sind mit roten bis rotbraunen Betondachsteinen, Dachziegeln, Dachfolien- und -bahnen o. gleichwertigen Materialien auszuführen. Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Nebengebäude sind an das Hauptgebäude angepasst zu errichten.

Unzulässig sind Oberflächen bei denen eine Blendwirkung für die Umgebung zu erwarten ist.

Dachaufbauten und –einschnitte

Betriebstechnisch bedingte Dachaufbauten der haustechnischen Anlagen sind zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Solarkollektoren sind auf Dächern allgemein zulässig. Sie sind in gleicher Neigung wie die jeweiligen Dächer anzubringen.

Die Regelung zu den Dachaufbauten soll eine möglichst harmonische Dachlandschaft sicherstellen, ohne zu restriktiv zu sein.

7. Fassadengestaltung, Stellung der Gebäude

Die Regelungen zur Fassadengestaltung werden auf das notwendige Maß begrenzt.

Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen oder gleichwertig auszuführen. Giebelverkleidungen sind unter Abstimmung mit der Stadt auch in metallischen Materialien zulässig. Der Ein- und Ausgangsbereich sowie eventuelle Schaufenster sind in einer Glas – Aluminium Konstruktion zulässig. Die äußere Farbgebung der Fassade ist in Abstimmung mit der Stadt zu treffen.

8. Immissionsschutz

Grundlage für die Festsetzung sind die unter Pkt. A. 10 festgelegten Schalleistungspegel.

9. Private Grünfläche, Anpflanzung von Bäumen

Mit der Festlegung der Pflanzbindungen Pfb1 und pfb2 soll deren Erhalt gesichert werden.

10. Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur

Die Festsetzungen dienen der Eingriffsminimierung. Gerade bei gewerblicher Nutzung ist es häufig notwendig, umfangreiche Freiflächen zu befestigen. Die Oberflächenbefestigung soll auf das notwendige Maß begrenzt werden und soweit möglich, die direkte Niederschlagswasserversickerung ermöglichen.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem. Auf dem Gelände bestehen jedoch Rückhaltungen in Form von Rigolen-Versickerungsrohren DN 300 die das Niederschlagswasser gedrosselt an den Mischwasserkanal abgeben.

11. Ökologischer Ausgleich

Ein ökologischer Ausgleich ist aufgrund, keiner zusätzlichen Eingriffe, nicht notwendig.

12. Leitungsverlegung

Zur Schaffung eines harmonischen Orts- und Straßenbildes sowie wegen der eingeschränkten Platzverhältnisse im Bereich der Erschließungsstraßen wird eine unterirdische Verlegung aller Versorgungsleitungen vorgeschrieben, soweit diese im Bereich öffentlicher Flächen verlaufen. Im Rahmen der Erschließung finden die entsprechenden Spartenabstimmungen statt.

Windsbach, den 04. Nov. 2015



Matthias Seitz
1. Bürgermeister



Manfred Jahnke
Freier Landschaftsarchitekt

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Stadtrat der Stadt Windsbach hat in seiner Sitzung vom 30.09.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 9 "Gewerbegebiet Fohlenhof" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß wurde am 21.11.2014 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 01.12.2014 bis 10.01.2015 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Bau GB hat mit Schreiben vom 17.11.2014 bis 09.01.2015 stattgefunden.

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplan wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.2015 bis einschließlich 27.03.2015 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentliche Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.02.2015 beteiligt.

Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum 27.03.2015 abzugeben sind.

Der Stadtrat der Stadt Windsbach hat mit Beschluss vom 29.04.2015 die 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.02.2015 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Windsbach, den 04. Nov. 2015


.....
Matthias Seitz
1. Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 26.08.2015 ortsüblich bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich geworden. Er kann gemäß § 10 BauGB von jedermann eingesehen werden.

Stadt Windsbach, den 04. Nov. 2015


.....
Matthias Seitz
1. Bürgermeister