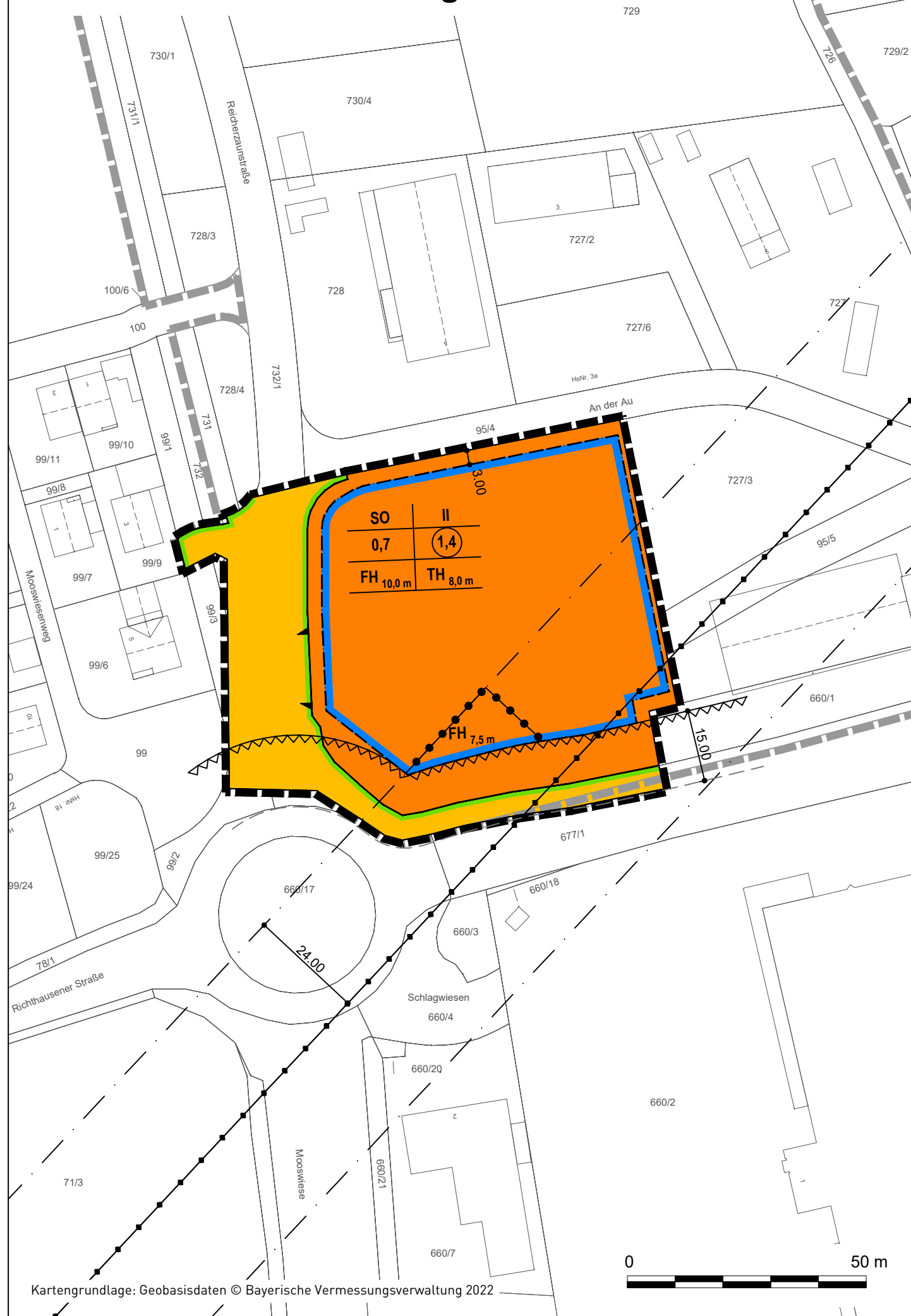


Zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung / Legende

Art und Maß der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Einzelhandel

Nutzungsschablone für Art und Maß der baul. Nutzung

| | | | |
|-----------|----------|------------------------|---------------------------|
| SO | II | Baugebietskategorie | max. Anzahl Vollgeschosse |
| 0,7 | 1,4 | Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| FH 10,0 m | TH 8,0 m | Firsthöhe | Traufhöhe |

- 1,4 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- GRZ 0,7 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- TH 8,0 m Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über Bezugspunkt
- FH 10,0 m Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über Bezugspunkt

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrtsbereich (als Festsetzung)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Firsthöhen

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches BP Nr. 6B "Gewerbegebiet Mayerhöfen" mit Stand der 1. Änderung
- Oberirdische Versorgungsleitungen (220 kV - Leitung Tennet TSO GmbH)
- Baubeschränkungszone Freileitung
- Bauverbotszone
- befestigter Fahrbahnrand
- Maße in Metern (als Hinweis)
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- bestehende Gebäude

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Winkelhaid hat in seiner Sitzung vom 28.02.2023 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6B "Gewerbegebiet Mayerhöfen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die Planaufstellung wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 15.03.2023 bis einschließlich 14.04.2023 stattgefunden.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes gebilligt. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben bzw. E-Mail vom beteiligt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum abzugeben sind.

Der Gemeinderat der Gemeinde Winkelhaid hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Winkelhaid, den 2023 Schmidt
Erster Bürgermeister

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom überein.

Winkelhaid, den 2023 Schmidt
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am ortsüblich bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich geworden. Er kann gemäß § 10 BauGB von jedermann eingesehen werden.

Winkelhaid, den 2023 Schmidt
Erster Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

Die Gemeinde Winkelhaid erlässt aufgrund von

§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 6), in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22)

die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 6b „Gewerbegebiet Mayerhöfen“ als Satzung.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 6) und die Bayerische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Dezember 2022 (GVBl. S. 674).

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- Im Sonstigen Sondergebiet SO (Zweckbestimmung: Einzelhandel) sind Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 1.200 m² zulässig.
- Es sind ausschließlich Sortimente des Nahversorgungsbedarfs zulässig, also Nahrungs- und Genussmittel, sowie Getränke. Betriebe dürfen auf bis zu 10% der zulässigen Verkaufsfläche ein innenstadtrelevantes Randsortiment anbieten. Das Randsortiment muss in deutlicher Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes stehen.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Bezugspunkt für die Ermittlung der zeichnerisch festgesetzten First- und Traufhöhen ist die Höhe der Fahrbahnoberfläche in der Fahrbahnmitte der Straße „An der Au“, orthogonal gemessen von der Mitte der straßenzugewandten Fassade.

§ 3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, mit der Abweichung, dass Gebäude bis zu einer Länge von 60 m zulässig sind.

§ 4 Abstandsflächen

- Ungeachtet der Baugrenzen wird die Gültigkeit des Art. 6 BayBO angeordnet.
- Die Tiefe der Abstandsflächen wird abweichend von Art. 8 BayBO auf 0,2 H, mindestens 3 m festgesetzt.

§ 5 Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten

- Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind auf der gesamten Baufläche zulässig, sofern sie außerhalb der Anbauverbotszone der Kreisstraße liegen.
- Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material zu errichten.

§ 6 Umgang mit Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist, soweit technisch möglich, zu versickern. Alternativ ist es zu sammeln, soweit erforderlich vorzubehalten und der Kanalisation zuzuführen.

§ 7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Verwendung von umweltschonender Außenbeleuchtung:
Außenanlagen sowie beleuchtete Werbeanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten und auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren. Ein Abstrahlen in die Umgebung ist nicht zulässig, es sind Blenden einzusetzen. Zu verwenden sind Lampen, die blaue Lichtanteile, v.a. UV-Licht vermeiden, (z.B. Lampen mit LEDs (Ausschluss von Lampen mit einem Spektrum < 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT > 2.700 K)). Es sind nur geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zulässig.

§ 8 Örtliche Bauvorschriften

- Freiflächen im Sinne des Art. 7 Abs. 1 BayBO sowie lediglich unterbaute Flächen sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen. Sie dürfen maximal auf einer Fläche von 20% mit anorganischen Baustoffen wie Schotter, Glas, Kies und Folien oder Geweben (Geotextilien) und Kunstrasen, allein oder in Kombination, überdeckt werden.
- Technische Aufbauten dürfen, außerhalb des Bereichs der Baubeschränkungszone der elektrischen Freileitung, die Oberkante der Dachhaut um maximal 1,5 m überschreiten. Innerhalb der Baubeschränkungszone sind Dachaufbauten unzulässig.
- Die Anbringung von Solarzellen und Sonnenkollektoren auf geneigten Dächern ist zulässig, wenn diese parallel zur Dachhaut liegen oder in diese integriert sind. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern ist auch eine Aufständerung bis zu 30° und einer Höhe bis 1,0 m zulässig.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je angefangene 2.500 m² Grundstücksfläche ist ein Fahnenmast zulässig, aber nicht innerhalb der Baubeschränkungszone der elektrischen Freileitung oder der Anbauverbotszone der Kreisstraße. Werbepläne dürfen eine maximale Höhe von 5,0 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.

§ 9 Grünordnung

- Je angefangener 600 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzempfehlung mit mindestens 20-25 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, 3 mal verpflanzt, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Erhaltenswerte Bestandsbäume können angerechnet werden.
- Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen an den Versorgungsleitungen erforderlich.
- Dächer mit einer Fläche von mehr als 15 m², die als Flachdächer oder flach geneigte Dächer (Neigung bis zu 10°) ausgeführt sind, sind auf mind. 70% der Dachfläche als Retentionsdach (Abflussbeiwert von max. 0,2, max. Wasserkapazität mind. 45%) mit mindestens einer extensiven Sedum-Gras-Kraut-Begrünung auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten.

§ 10 Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplans tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

Hinweise

- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen zu beachten. Insbesondere ist bei der Entfernung von Gehölzbeständen die Vogelbrutzeit bzw. der gesetzlich vorgeschriebene zeitliche Rahmen (Beseitigung nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.) zu beachten.
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV ist zu achten.
- Jede Bauherrin/jeder Bauherr hat mit dem Bauantrag ein Schallschutzgutachten nach den Bestimmungen der TA Lärm vorzulegen. In dem Gutachten ist auch der Nachweis zu erbringen, dass die zulässigen anteiligen Immissionswerte in der Nachbarschaft eingehalten werden.
- Die Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Satzungen, DIN-Vorschriften) sowie Gutachten (Schallschutzgutachten) werden bei der Gemeinde Winkelhaid, Penzenhofener Straße 1, 90610 Winkelhaid, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
- Mit Geldbuße kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BayBO).

Pflanzempfehlung

Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume)

| | | | |
|-------------|-------------------------|---------------|------------------------|
| Spitz-Ahorn | <i>Acer platanoides</i> | Trauben-Eiche | <i>Quercus petraea</i> |
| Hänge-Birke | <i>Betula pendula</i> | Stiel-Eiche | <i>Quercus robur</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> | Winter-Linde | <i>Tilia cordata</i> |

Bäume II. Ordnung (klein- und mittelkronige Bäume)

| | | | |
|---------------|-------------------------|-----------|-------------------------|
| Feld-Ahorn | <i>Acer campestre</i> | Mehlbeere | <i>Sorbus aria</i> |
| Holzappel | <i>Malus sylvestris</i> | Eberesche | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| Vogel-Kirsche | <i>Prunus avium</i> | | |

Obstbäume

| | | | |
|--------------|----------------------------|--------------------------|--|
| Apfelbäume: | <i>Malus domestica</i> | | |
| | z.B. 'Baumanns Renette' | 'Jakob Fischer' | |
| | 'Berlepsch' | 'Roter Boskoop' | |
| | 'Goldrenette von Blenheim' | 'Zenngrunder' | |
| Birnenbäume: | <i>Pyrus communis</i> | | |
| | z.B. 'Gellers Butterbirne' | 'Köstliche von Charneuf' | |

Zwetschgenbäume:

| | | | |
|--|--------------------------------|-----------------------------|--|
| | <i>Prunus domestica</i> | | |
| | z.B. 'Fränkische Hauszetschge' | 'Wangenheimer Frühzetschge' | |

Groß- und Kleinsträucher für Hecken, Abpflanzungen, Rahmenpflanzungen, etc.

| | | | |
|--------------------------|-------------------------------|------------------------|-------------------------|
| Felsenbirne | <i>Amelanchier ovalis</i> | Rote Johannisbeere | <i>Ribes rubrum</i> |
| Kornelkirsche | <i>Cornus mas</i> | Schwarze Johannisbeere | <i>Ribes nigrum</i> |
| Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> | Stachelbeere | <i>Ribes uva-crispa</i> |
| Hasel | <i>Corylus avellana</i> | Hunds-Rose | <i>Rosa canina</i> |
| Zweigflügeliger Weißdorn | <i>Crataegus laevigata</i> | Busch-Rose | <i>Rosa corymbifera</i> |
| Großrüchtiger Weißdorn | <i>Crataegus x macrocarpa</i> | Raublätrige Rose | <i>Rosa jundzillii</i> |
| Pfaffenhütchen | <i>Euonymus europaeus</i> | Wein-Rose | <i>Rosa rubiginosa</i> |
| Liguster | <i>Ligustrum vulgare</i> | Filz-Rose | <i>Rosa tomentosa</i> |
| Wald-Geißblatt | <i>Lonicera xylosteum</i> | Blau-Grüne Rose | <i>Rosa vosiagica</i> |
| Traubenkirsche | <i>Prunus padus</i> | Weide | <i>Salix spec.</i> |
| Echter Kreuzdorn | <i>Rhamnus cathartica</i> | Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| Alpen-Johannisbeere | <i>Ribes alpinum</i> | | |

Pflanzempfehlung für Fassadenbegrünung

Kletter- und Rankpflanzen

- Waldrebe *Clematis spec.*
- Efeu *Hedera helix*
- Glyzinie *Wisteria sinensis*
- Wilder Wein *Parthenocissus spec.*
- Knöterich *Polygonum aubertii*

Folgende Qualitäten und Mindestgrößen werden empfohlen

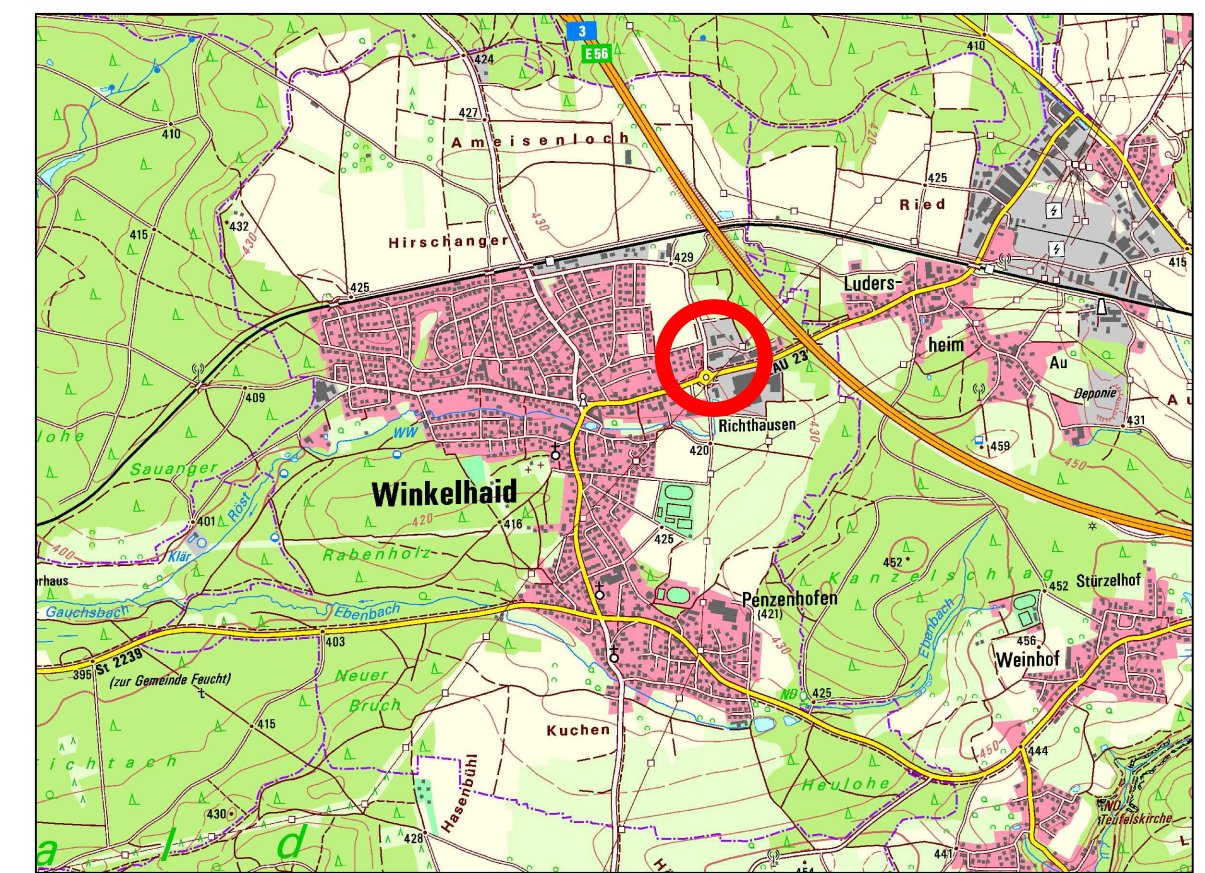
Mindestgrößen und Qualitäten
Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

Bäume/Hochstämme
mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen
Stammumfang 16-18 (Obstbäume 12-14)

Sträucher
Höhe 60-100/100-150 cm, 2 x verpflanzt,
1 Stück pro 1,5 m²



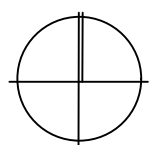
Gemeinde Winkelhaid
Landkreis Nürnberger Land



Kartengrundlage: DTK 25 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Bebauungsplan Nr. 6B
"Gewerbegebiet Mayerhöfen"
2. Änderung

- ENTWURF -



M 1: 1.000

Nürnberg, 22.05.2023
Bearbeitung: BK, BW, SK

Großweidenmühlstr. 28 a-b
90419 Nürnberg
Tel.: 0911/310 427 - 10

