

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLANS NR. 34
„GEWERBEGBIET MAYERHÖFEN NORD“**

- VORENTWURF -

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 von 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704)

den Bebauungsplans Nr. 34 „Gewerbegebiet Mayerhöfen Nord“ 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

- (1) Es wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.
- (2) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Logistikbetriebe und Vergnügungsstätten sind weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.
- (3) Einzelhandelsbetriebe sind mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von bis zu 800 m² und ausschließlich mit Sortimenten zur Deckung des Nahversorgungsbedarfs oder des sonstigen Bedarfs zulässig.
- (4) Ausnahmsweise ist die Vermarktung von Produkten des Innenstadtbedarfs zulässig, soweit diese durch im Gebiet ansässige Betriebe produziert oder durch Weiterverarbeitung hergestellt werden. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsflächen einnehmen. Die Größe der Verkaufsfläche darf maximal 100 m², bezogen auf das jeweilige Baugrundstück, betragen.
- (5) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig.
- (6) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind im ersten Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig, soweit dies aus betrieblichen oder organisatorischen Gründen erforderlich ist.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10 m über Bezugspunkt.
- (2) Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe ist die Höhe der Fahrbahnoberfläche in der Fahrbahnmitte der Reicherzaunstraße, orthogonal gemessen von der Mitte der straßenzugewandten Fassade.

§ 3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

§ 4 Abstandsflächen

Ungeachtet der Baugrenzen wird die Gültigkeit des Art. 6 BayBO angeordnet.

§ 5 Stellplätze, Fahrradabstellplätze und Nebenanlagen

- (1) Stellplätze, Fahrradabstellplätze und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auf der gesamten Baufläche zulässig.
- (2) Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Winkelhaid in ihrer jeweiligen Fassung.

§ 6 Umgang mit Niederschlagswasser

- (1) Niederschlagswasser ist, soweit technisch möglich, zu versickern. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist zu sammeln, soweit erforderlich vorzubehandeln und der Kanalisation zuzuführen.
- (2) Stellplätze, Zufahrten, Wege und Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, soweit dem wasserwirtschaftliche und betriebliche Belange nicht entgegenstehen.

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

- (1) Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden allen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs ganz zugeordnet (Sammelzuordnung).

Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den Maßgaben des Umweltberichts auf Flurstück Nr. ...Gmkg. durchgeführt:

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

- (2) Verhinderung von Vogelschlag an großflächigen Glasflächen:

Zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden sind diese ab einer Fensterfläche von 5 m² entsprechend vogelschonend auszubilden, z.B. durch Einsatz von Vogelschutzglas, Einsatz gerippten, geriffelten, mattierten, sandgestrahlten, geätzten, eingefärbten, mit Laser bearbeiteten oder bedruckten Glases, Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas), Flächige, außenseitige Markierungen (mind. 25% Deckungsgrad) und Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15%), Montieren von Insektenschutzgittern oder vergleichbare bauliche Maßnahmen.

- (3) 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 Immissionsschutz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

§ 9 Örtliche Bauvorschriften

- (1) 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 Kombinationen, überdeckt werden.
- (2) Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Bei Einfriedungen sind durchlaufende Sockel unzulässig. Zwischen Zaun und Geländeoberfläche muss ein Mindestabstand von 10 cm eingehalten werden. Hecken aus Nadelgehölzen sind als Einfriedung unzulässig.
- (3) Innerhalb der im Planblatt als Hinweis enthaltenen Abgrenzung des Waldabstandes sind statisch-konstruktive Maßnahmen an Gebäuden mit dem ständigen Aufenthalt von Personen

dienen Räumen, zum Schutz von Personenschäden vor Baumfall erforderlich oder der Schutz ist über andere geeignete Maßnahmen zu gewährleisten.

- (4) Technische Aufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurück zu versetzen.
- (5) Die Anbringung von Solarzellen und Sonnenkollektoren ist zulässig, wenn diese parallel zur Dachhaut liegen oder in diese integriert sind. Eine Aufständigung ist bis zu 30° und bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
- (6) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

§ 10 Grünordnung

- (1) 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.
- (2) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch heimische, standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzempfehlung mit einem Stammumfang von 25-30 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, maximal 5 m vom Bestandsbaum entfernt, vorzunehmen. Die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich ist zuzüglich 2,0 m von jeglicher Beeinträchtigung frei zu halten bzw. es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung (z.B. Wurzelbrücken, Wurzelschutz) zu ergreifen. Unzulässig sind auch Veränderungen des Geländeneiveaus (Abgrabungen und Aufschüttungen).
- (3) Werden auf dem Gewerbegrundstück mehr als 5 Pkw-Stellplätze errichtet, so sind Stellplätze mit Gehölzen und Bäumen einzugrünen. Im Abstand von 5 Stellplätzen ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzempfehlung mit einer mindestens 15 m² großen Baumscheibe zu pflanzen, sofern kein durchgehender Pflanzstreifen vorhanden ist. Die Baumscheiben sind vor Überfahren zu sichern. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume kann auf die nach Abs. 1 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.
- (4) Bei der Pflanzung von Bäumen innerhalb von befestigten Flächen sind mindestens 10 m² große, spartenfreie und offen durchwurzelbare Baumscheiben vorzusehen.
- (5) 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.
- (6) 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.
- (7) Kann aus technischen Gründen die Begrünung von Dächern oder Einfriedungen nicht oder nicht in vollem Umfang ausgeführt werden, so ist je angefangener 50 m² nicht ausgeführter Dach- oder Einfriedungsbegrünung zusätzlich über die Bestimmungen der Festsetzung § 10 Abs. 1 hinaus ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzempfehlung zu pflanzen.
- (8) Stützmauern sowie Einfriedungen, die als Mauern, einschließlich Gabionen ausgeführt sind, sind auf mind. 80% der Fläche zu begrünen. Hierzu ist ein mind. 0,4 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen.
- (9) Die Pflanzungen müssen spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchgeführt werden.

§ 11 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan 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.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

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.

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Satzungen, DIN-Vorschriften) sowie Gutachten (Schallgutachten) 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>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Bäume II. Ordnung (klein- und mittelkronige Bäume)

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

Obstbäume

Apfelbäume:	<i>Malus domestica</i>
z.B.	‘Baumanns Renette’
	‘Berlepsch’
	‘Goldrenette von Blenheim’
	‘Jakob Fischer’
	‘Roter Boskoop’

Birnenbäume:	<i>Pyrus communis</i> z.B. 'Gellerts Butterbirne' 'Gute Graue' 'Köstliche von Charneu'
Zwetschgenbäume:	<i>Prunus domestica</i> z.B. 'Fränkische Hauszwetschge' 'Wangenheimer Frühzwetschge'

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

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Pflanzempfehlung für Fassadenbegrünung

Kletter- und Rankpflanzen

Waldrebe	<i>Clematis spec.</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Glyzinie	<i>Wisteria sinensis</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus spec.</i>
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>

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