

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 6B
„GEWERBEGEBIET MAYERHÖFEN“**

- 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)

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

- (1) Im Sonstigen Sondergebiet SO (Zweckbestimmung: Einzelhandel) sind Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 1.200 m² zulässig.
- (2) 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

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

§ 5 Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten

- (1) Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind auf der gesamten Baufläche zulässig, sofern sie außerhalb der Anbauverbotszone der Kreisstraße liegen.
- (2) Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- (3) 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 vorzubehandeln 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

- (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) Technische Aufbauten dürfen, außerhalb des Bereichs der Baubeschränkungszone, die Oberkante der Dachhaut um maximal 1,5 m überschreiten. Innerhalb der Baubeschränkungszone sind Dachaufbauten unzulässig.
- (3) 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 Aufständigung bis zu 30° und einer Höhe bis 1,0 m zulässig.
- (4) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je angefangene 2.500 m² Grundstücksfläche ist ein Fahnenmast zulässig. Werbepylone dürfen eine maximale Höhe von 5,0 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.

§ 9 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) 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.
- (3) 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.

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'
	'Zenngrunder'
Birnenbäume:	<i>Pyrus communis</i>
	z.B. 'Gellerts Butterbirne'
	'Gute Graue'
	'Köstliche von Charneu'

Zwetschgenbäume:

Prunus domestica
z.B. 'Fränkische Hauszwetschge'
'Wangenheimer Frühzwetschge'

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

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