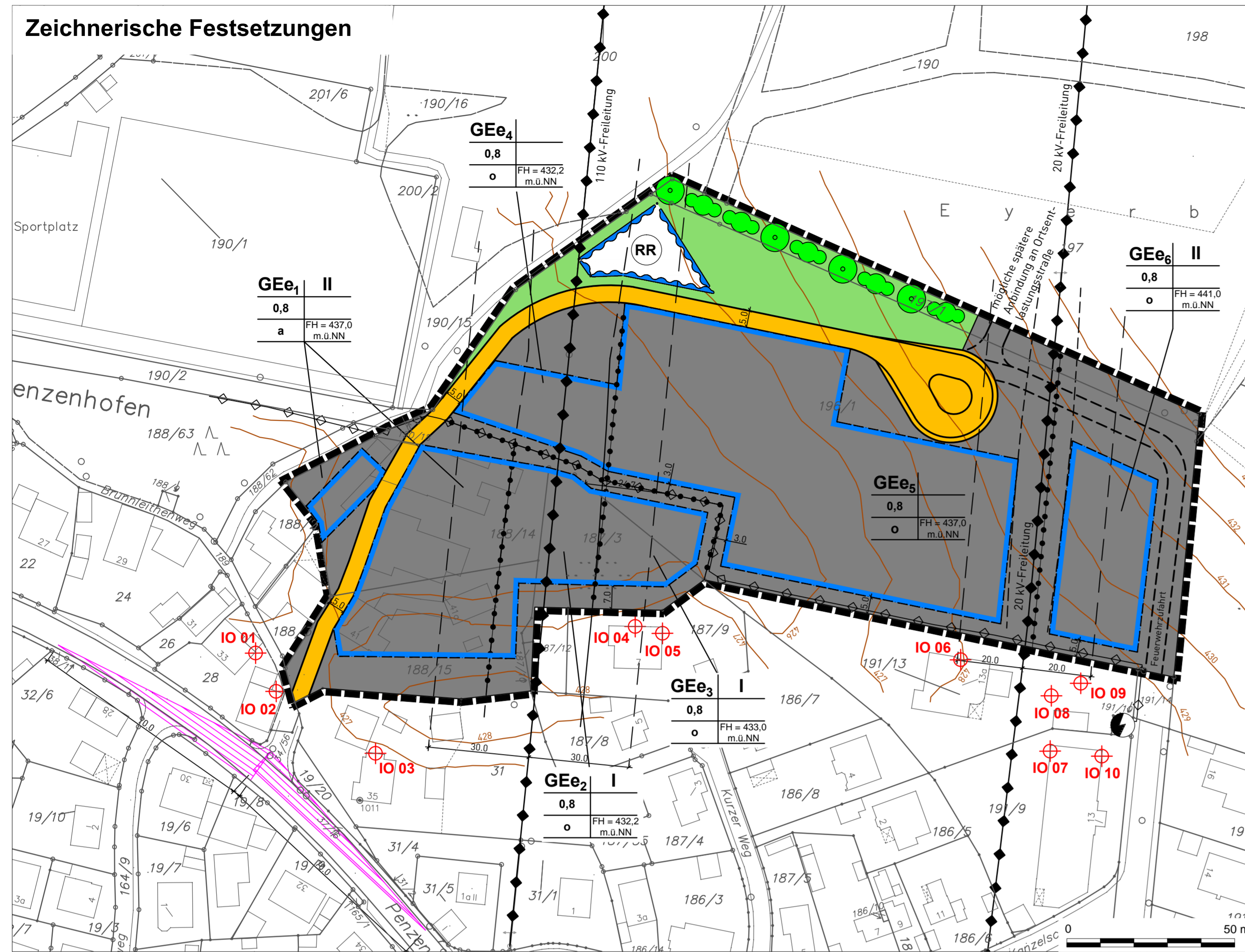


Zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung / Legende

Art und Maß der baulichen Nutzung

GEE eingeschränktes Gewerbegebiet

Nutzungsschablone für Art und Maß der baul. Nutzung

| GEE ₁ II | Baugebietskategorie | max. Anzahl Vollgeschosse |
|---------------------|-------------------------------|---------------------------|
| 0,8 (0,8) | Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| o/a | offene / abweichende Bauweise | Firsthöhe in m.ü.NN |

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

RR Zweckbestimmung: Regenwasser-Rückhaltung

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

- Grünfläche
- zu pflanzender Baum
- Anpflanzen von Sträuchern

Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

private Verkehrsfläche

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Flurstücke mit Flurstücksnummer
- bestehende Gebäude
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Nach § 9 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

- Höhenlinien in Metern (berechnet aus DGM2)
- unterirdische Hauptversorgungsleitung
- oberirdische Hauptversorgungsleitung
- Baubeschränkungsbereich
- Bewuchsbeschränkungsbereich
- Trafostation
- Immissionsort
- Sichtdreieck

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Winkelhaid hat in seiner Sitzung vom 27.11.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans "Eyerbruch" im OT Penzenhofen beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 22.07.2013 bis 30.08.2013 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat mit Schreiben vom 11.07.2013 bis 30.08.2013 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2014 bis einschließlich 19.01.2015 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.12.2014 beteiligt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum 19.01.2015 abzugeben sind.

Nach Änderung des Entwurfes wurde dieser am 27.01.2015 durch den Gemeinderat erneut gebilligt. Die erneute Öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB fand vom 05.02.2015 bis 18.02.2015 statt.

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

Winkelhaid, den Bürgermeister

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

Winkelhaid, den Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

Die Gemeinde Winkelhaid erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist, in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) mit der letzten Änderung vom 17. November 2014 (GVBl. S. 478)

den Bebauungsplan Nr. 25 „Eyerbruch“ als Satzung.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), neugefasst durch Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), und die Bayerische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) mit der letzten Änderung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286).

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- Im Gewerbegebiet GEE1, GEE2, GEE3, GEE4, GEE5 und GEE6 sind Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO mit nachfolgenden Einschränkungen zulässig:
Nicht zulässig sind die sonst allgemein zulässigen:
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Tankstellen sowie
- Anlagen für sportliche Zwecke.

- Die sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- Die sonst ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im GEE3, GEE4 und GEE5 unzulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- Es gelten die im Planblatt eingetragenen maximalen Gebäudehöhen (Firsthöhe FH) jeweils bezogen auf Normalnull.
- Ausnahmen von der maximalen Gebäudehöhe sind für untergeordnete Bauteile oder Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungstechnische Anlagen oder Antennen nur im GEE1, GEE3, GEE5 und GEE6 möglich.

§ 3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Im Gewerbegebiet GEE1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude dürfen an mehreren Seiten aneinandergelagert werden. Eine Grenzbebauung ist im Rahmen der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- Im Gewerbegebiet GEE2-6 gilt die offene Bauweise, jedoch mit der Abweichung, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

§ 4 Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen wird für die Errichtung von Gebäuden im GEE2-6 die Anwendung des Art. 6 BayBO angeordnet.

§ 5 Grundstückszufahrten (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Grundstückszufahrt auf das Gewerbegebiet erfolgt ausschließlich über die Flst. Nr. 188/14 und 188/15 und den Abschnitt des Brunnenleithwegs bis zur Penzenhofer Hauptstraße. Ausnahme hiervon bilden Zufahrten für Rettungskräfte sowie die Zufahrt zu Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im GEE6.

§ 6 Wasserabfluss (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

- Stellplätze, Wege und Lagerplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen oder die Oberflächenwasser ordnungsgemäß abzuleiten.
- Regenwasser kann in Zisternen aufgefangen und als Brauchwasser innerhalb des Betriebes und zur Freiflächenbewässerung verwendet werden.

§ 7 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (6) BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

- Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung bis zu 45°, Puttdächer mit einer Neigung bis zu 30° und Flachdächer.
- Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.
- Als Einfriedungen sind nur sockellose Zäune oder Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Einfriedungen sind sichtdurchlässig, z.B. als Maschendraht- oder Stabgitterzaun, zu gestalten.

§ 8 Immissionsschutz

- Der Bauherr hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Freistellungsverfahrens (vor Baubeginn) den gutachtlichen Nachweis zu erbringen, dass durch geplante Lichtenanlagen an Gebäuden oder Ausstellungsflächen in der Nachbarschaft die zulässigen Werte gemäß der Publikation der Lichttechnischen Gesellschaft - „Messung und Beurteilung von Lichtmissionen künstlicher Lichtquellen“ eingehalten werden.
- Die Gewerbebetriebe und Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO derart in drei Teilflächen gegliedert, dass nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 im Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) und im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) je Quadratmeter des Baugrundstücks i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO entsprechend den Angaben der nachfolgenden Tabelle nicht überschreiten.
- Der derzeitige Planungsstand sieht sechs Gewerbequartiere (GEE1-6) mit folgender Emissionskontingentierung vor:

| Bezeichnung | Flächengröße in m ² | Emissionskontingent bzw. Immissionswirksamer Flächenschall-Leistungspegel L_{EK} in dB(A)/m ² | |
|------------------------|--------------------------------|--|----------------------------|
| | | Tags (06:00 – 22:00 Uhr) | Nachts (22:00 – 06:00 Uhr) |
| GEE1-GEE3 | ca. 7.082 | ≤ 57 | ≤ 42 |
| GEE4-GEE5 + Grünfläche | ca. 15.231 | ≤ 57 | ≤ 42 |
| GEE6 | ca. 3.575 | ≤ 57 | ≤ 42 |
| Gesamt | ca. 25.885 | ≤ 57 | ≤ 42 |

- Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Der Nachweis der Einhaltung ist mit dem Bauantrag zu erbringen. Aus diesem Schallschutzgutachten muss hervorgehen, dass die zulässigen Emissionskontingente bzw. Immissionswirksamer Flächenschall-Leistungspegel L_{EK} eingehalten werden. Im Falle der Genehmigungsfreistellung muss das erforderliche schalltechnische Gutachten an der Baustelle oder beim Bauherrn vor Beginn an vorliegen. Dabei ist auch zu prüfen, ob sich der Immissionsort noch im Einwirkungsbereich der Betriebsanlage im Sinne von Nr. 2.2 der TA Lärm befindet. Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil L_{EK} des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert $L_{EK} = \text{Immissionsrichtwert} - 15 \text{ dB(A)}$ - Relevanzgrenze nach DIN 45691: 2006-12.

§ 9 Grünordnung, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB)

- Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist im Geltungsbereich mindestens ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum (Pflanzqualität 3xv, StU 16-18) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. 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.
- Im Bereich der elektrischen Freileitungen sind die im Planblatt vorgegebenen Bewuchsbeschränkungsbereiche einzuhalten. Hier sind Gehölzpflanzungen nur bis zu einer max. Wuchshöhe von 4,50 m zulässig.
- Bäumen im Bereich von Stellplatzanlagen muss ein nutzbarer Wurzelraum von mind. 15 m² zur Verfügung stehen.
- Es dürfen nur standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher verwendet werden (siehe Auswahl unter Pflanzempfehlungen).
- Baumpflanzungen müssen spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchgeführt werden.

§ 10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen allen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs ganz zugeordnet (Sammelzuordnung).
- Zur Kompensation der neuen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den Maßgaben des Umweltberichts auf 7868 m² auf Teilflächen des Flst. Nr. 375 (Gmkg. Grünsberg, Stadt Altdorf) durchgeführt. Entwicklungsziel ist ein extensiv genutztes Grünland, das von Laubbäumen überstanden ist.

Hinweise:
Der Gemeinde Winkelhaid und der zuständigen Feuerwehr ist eine Liste der auf den Gewerbeflächen gelagerten oder beim Produktionsprozess verwendeten oder entstehenden umweltgefährdenden Stoffe auszuhändigen. Diese Liste ist ständig zu aktualisieren.

Wer Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) auffindet, ist gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) verpflichtet, dies unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in § 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplans und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen zu beachten. Insbesondere ist bei der Entfernung von Gehölzbeständen die Vogelbrutzeit bzw. der gesetzliche vorgeschriebene zeitliche Rahmen (Beseitigung nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.) zu beachten.



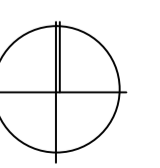
Gemeinde Winkelhaid
Landkreis Nürnberger Land



Bebauungsplan Nr. 25 "Eyerbruch"
im OT Penzenhofen

- Satzungsfassung -

GROSSER-SEGER & PARTNER
Großweidenmühlstr. 28a-b
90419 Nürnberg
Tel.: 0911/310427-10
Fax: 0911/310427-61



M 1: 1.000

Nürnberg, den 19.02.2015
Bearbeitung: BW, FP, DD