

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 18 "Gewerbegebiet Illesheimer Straße"

I RECHTSGRUNDLAGEN
 Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 16.08.1976, geändert durch Gesetz vom 3.12.1976 und vom 06.07.79, die Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. vom 15.09.1977, die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung v. 2.7.82 (GBl. S. 419)

II RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
 Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BBauG). Maßgebend ist der Lageplan des Stadtbaumeisters Bad Windsheim, Marktplatz 1, Bad Windsheim, vom Oktober 1981.

III TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
 In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BBauG)

1.1 Art der baul. Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

a) Gewerbegebiet beschränkt (§ 8 BauVO i.V.m. § 9 (1) Ziff. 23 BBauG und § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauVO)
 Zulässig sind nur kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben für Versorgungsgüter des täglichen Bedarfs. Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur in Verbindung mit den o.g. Betrieben zulässig.

b) Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)
 Ausnahmen im Sinne des § 8 Abs. 3 Ziff. 2 BauVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

c) Die Betriebe und Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, daß in ihrem Einwirkungsbereich die Immissionsrichtwerte gem. Ziff. 2, 201 Td-Lärm nicht überschritten werden. Die Summe aller auf den Immissionsort einwirkenden Geräusche gewerblicher Art darf die Immissionsrichtwerte nicht überschreiten. Der Schallschutznachweis ist für den jeweiligen Bauantrag vorzulegen.

d) Emissionen die zu einer Beeinträchtigung des Flugbetriebes auf dem US-Flugplatz Illesheim führen könnten sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BBauG i.V.m. § 16 - 2) BauVO)

a) Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 und 17 BauVO ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschöflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse (Z).
 b) Die Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauVO i.V.m. Art. 2 (5) BayBO) gilt als Höchstgrenze (§ 17 (4) BauVO).

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Ziff. 2 BBauG i.V.m. § 23 BauVO)

a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.
 b) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind geschlossene Gebäude wie Geräteschuppen oder Garagen als Nebenanlagen nicht zulässig.

1.4 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 10 BBauG)

a) An den Straßeneinmündungen in die Illesheimer Straße sind auf dem privaten Grundstücksflächen Sichtfelder gemäß Planzeichnungsart 10 im Lageplan festzusetzen. Alle Sichtbehinderungen, die von Sichtbehinderungen aller Art über eine Höhe von 1,00 m, gemessen von Fahrbahnoberkante, freizuhalten sind.
 b) Für den höhengleichen Bahnübergang der Stichstraße von der Illesheimer Straße sind Sichtflächen längs der Straße in einem Höhenbereich von 1,0 - 2,5 m über Straßenoberkante und längs der Bahnstrecke in einem Höhenbereich von 1,5 - 4,0 m gemäß Planzeichnung auf Dauer und ständig freizuhalten.

1.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Ziff. 13 BBauG)
 Sämtliche für das Planungsgebiet notwendige Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Evtl. notwendige Umformerstationen sind in Baukörper zu integrieren oder an Baukörper anzupflücken.

1.6 Pflanzgebot für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziff. 25 BBauG)
 Die Pflanzgebot dienen der Gliederung und der Einbindung des Baubereiches in die umgebende Landschaft sowie der Einbindung von baulichen- und Erschließungsanlagen in die Gesamtbebauung. Die im Lageplan dargestellten Bepflanzungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte Büsche und Bäume zu verwenden, z.B. Feldahorn, Hainbuche, Esche, Birke, Spitzahorn, Stieleiche, Robkastanie, Traubeneiche, Vogelbeere, Kastanie.
 Bei Anpflanzung von Bäumen in Bahnhöhe ist die Endwuchshöhe zu beschränken, daß diese kleiner als der Abstand zum Gleis ist.

1.7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 11 BBauG)
 Die Planung setzt die Verkehrsflächen entsprechend ihrer unterschiedlichen Zweckbestimmung fest. In der Illesheimer Straße und der geplanten Stichstraße sind Anschlussbeschränkungen mit Ein- und Ausfahrverbott festgesetzt.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BBauG i.V.m. Art. 107 BayBO)

ÜRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO)
 Die Dachgestaltung richtet sich nach den Festsetzungen von Firstrichtung und Dachneigung im Lageplan. Bestimmte Dachformen und Dachneigungen werden nicht festgesetzt. Garagen sind, soweit sie nicht unter das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, in der Dachneigung des Hauptgebäudes herzustellen. Bei geeigneten sichtbaren Dächern ist rottoniges Material zu verwenden.

2.2 Gebäudehöhen (Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO)
 Die max. Gebäudehöhe, gemessen von fertigem Gelände bis zum Schrittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand an der Traufseite des Gebäudes beträgt bei:

Zahl der Vollgeschosse (Z)	Gewerbegebiet beschränkt (Geb)	Gewerbegebiet (GE)
II	7,0 m	8,0 m
III		9,0 m

2.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländegestaltung (Art. 91 (1) Ziff. 3 BayBO)
 Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude unumgänglich ist. Die Planierung muß so erfolgen, daß das Gelände an der Grundstücksgrenze ohne Höhenunterschied oder in weichen Abrundungen entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf in das Nachbar Gelände übergeht. Ausnahme kann bei ungunstigen Geländeverlauf eine Steigung bis zu einer schichtbaren Höhe von 7 % zugelassen werden.

2.4 Einfriedungen (Art. 107 (1) Ziff. 4 BayBO)
 Einfriedungen zur Bahn haben ohne Türen und Tore zu erfolgen.

Aufgestellt:
 STADTBAUAMT BAD WINDSHEIM, im November 1981

3. GENEHMIGUNGSANFORDERUNGEN

3.1 Die weiteren Festsetzungen sind (in der Artikelangabe) der Neufassung der Bayer. Bauordnung vom 02.07.82 (GBl. S. 419) anzupassen.

3.2 Der Geltungsbereich des genehmigten Teilbebauungsplanes ist zeichnerisch durch Verlängerung der Geltungsbereichsgrenze westlich des Grundstückes Fl.Nr. 2090 eindeutig zu kennzeichnen.

ZEICHENERKLÄRUNG

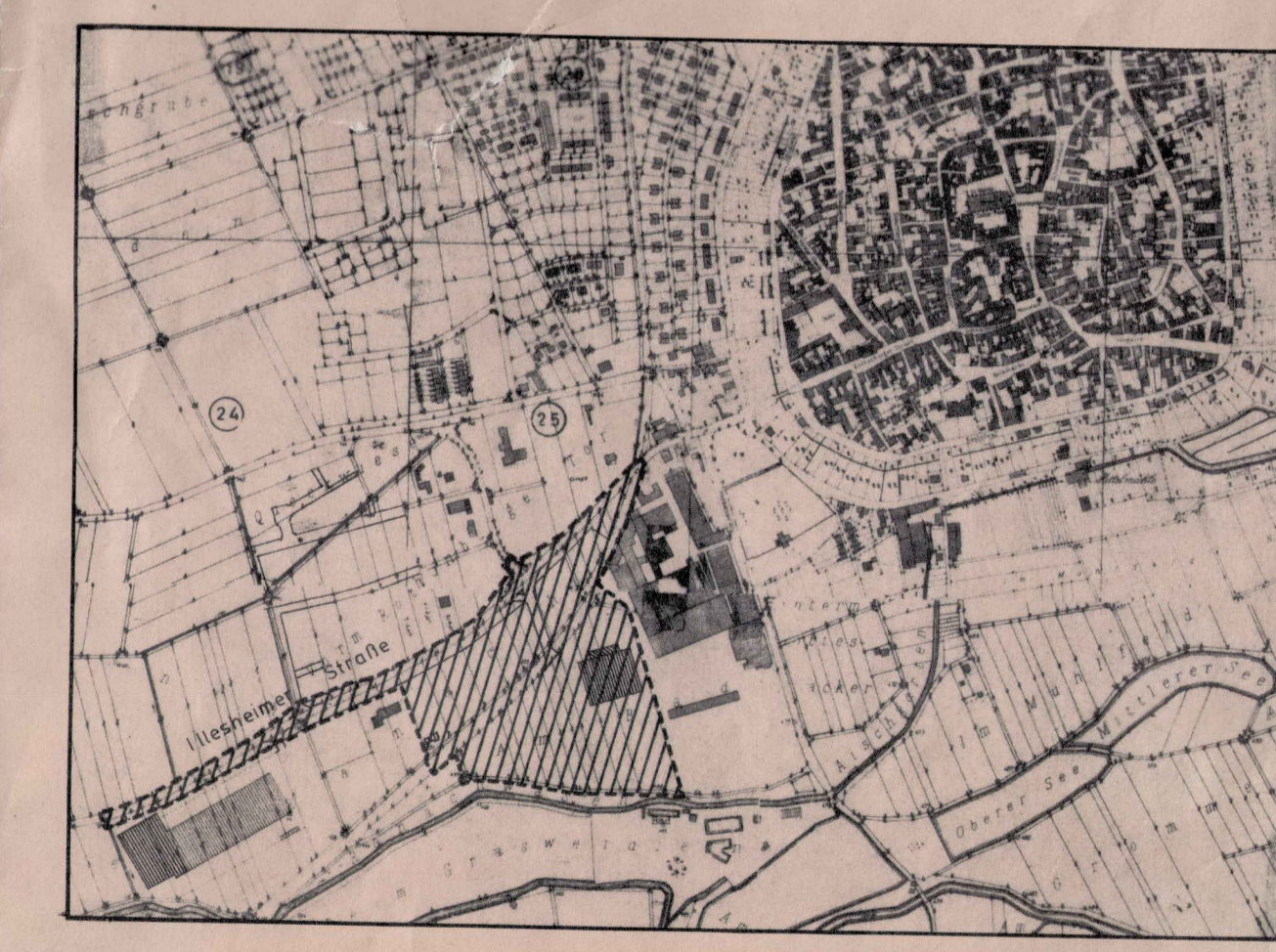
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11/15 BBauG)
- Straßenbegrenzungslinie, Anschluß der Grundstücksfläche an die öffentliche Feld- u. Waldweg Art. 53/3a BayStrWG
- Fahrbahn (Straßenverkehrsfläche)
- Gehweg bzw. komb. Geh-/Radweg ab 3 m Breite
- Eigentümerveg Art. 53 Buchst. c) BayStrWG
- Straßenanschlusseschränkung, Ein- und Ausfahrverbott
- Ein- und Ausfahrtsbegrenzung
- Höhenbestimmung der Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsbegleitgrün
- Bundesbahnstrecke (Bahnkörper)
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 12+14 BBauG)
- Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität)
- Uniformerstation (ungefähre Lageangabe)
- Führung von Versorgungsleitungen und -anlagen (§ 9 (1) Ziff. 13 BBauG)
- Kanalisation, Erdkabel (unterirdisch)
- Freileitung (oberirdisch) mit Schutzstreifen
- Freileitung geplant
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Flächen (§ 9 (1) Ziff. 21 BBauG)
- Leitungsrecht
- Landschaftsgestalterische und grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Ziff. 20 i.V.m. Ziff. 25 BBauG)
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Pflanzgebot für Einzelbäume und Baumgruppen
- Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BBauG) und andere Abgrenzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen
- aufzulassende Grundstücksgrenzen
- HINWEIS
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Zaun
- Flurstücksnummern
- Höhenrichtlinien
- Grenze des genehmigten Teilbereiches US-Flugplatz Illesheim

VERFAHRENSVERMERKE

Städtebauliche Planung und Darstellung	Nov. 1981	<i>Freuz</i>	1. Bürgermeister
Kartographische Unterlage als Flurkartenvergrößerung			
Aufstellungsbeschl. gem. § 2 (1) BBauG des Stadtrates Nr. 43	30.04.81	<i>Heinrich</i>	1. Bürgermeister
Bekanntmachung "WZ" Nr. 111	15.05.81		
Bürgerbeteiligung gem. § 2a (2) BBauG durch öffentl. Auslegung im Stadtbauamt	07.01.82 bis 22.01.82	<i>Heinrich</i>	1. Bürgermeister
Bekanntmachung "WZ" Nr. 3	05.01.82		
Auslegungsbeschl. gem. § 2a (5) BBauG des Stadtrates Nr. 61	22.04.82	<i>Heinrich</i>	1. Bürgermeister
Bekanntmachung "WZ" Nr. 102	05.05.82		
Öffentliche Auslegung gemäß § 2a (5) BBauG	13.05.82 bis 14.06.82	<i>Heinrich</i>	1. Bürgermeister
Bekanntmachung "WZ" Nr. 102	05.05.82		
Beschl. über Bedenken und Anregungen gemäß § 2a (6) BBauG des Stadtrates Nr. 94 A, a-f	22.07.82	<i>Heinrich</i>	1. Bürgermeister
Satzungsbeschl. gemäß § 10 BBauG des Stadtrates Nr. 94 B	22.07.82	<i>Heinrich</i>	1. Bürgermeister
Genehmigung gemäß § 11 BBauG (mit Ausnahme des Teilbereiches westlich des Grundstückes Fl.Nr. 2090) mit Abschließung Nr. 14/3 - 510/012 des Landratsamtes	28.01.83	<i>Landratsamt</i>	Landratsamt
Neuaufl. d. Aussch. Bad Windsheim			
Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBauG in der "Windsheim-Zeitung" Nr. 70	25.03.83	<i>Heinrich</i>	1. Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

- für die Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 18 "Gewerbegebiet Illesheimer Straße"
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)
- | | |
|-----|--|
| Geb | Gewerbegebiet beschränkt (§ 8 BauVO i.V.m. § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauVO) |
| GE | Gewerbegebiet (§ 8 BauVO) |
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG) als Höchstgrenze festgesetzt
- | | |
|-----|---|
| II | 2 Vollgeschosse |
| III | 3 Vollgeschosse |
| 0,6 | GRZ = Grundflächenzahl (§ 17 Abs. 1+9 BauVO, § 19 BauVO) |
| 12 | GFZ = Geschöflächenzahl (§ 17 Abs. 1+9 BauVO, § 20 BauVO) |
- Füllschema der Nutzungsschablone
- | Art d. baul. Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|----------------------|------------------------|
| Grundflächenzahl | Geschöflächenzahl |
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauVO)
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG)
- Richtung der Gebäudeaußenseiten
 Die Stellung der baul. Anlagen ist parallel bzw. senkrecht zu der im Lageplan dargestellten Firstrichtung oder zu den sonstigen Richtungsangaben festzusetzen.
- Von bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BBauG)
- Sichtfelder bei Straßeneinmündung von Sichtbehinderungen aller Art über 1,0 m Höhe freizuhalten
 - Sichtfelder für Bahngleise 6,275 m von Sichtbehinderungen aller Art über 1,5 - 4,0 m Höhe freizuhalten
 - Sichtfelder für Bahngleise 16,195 m von Sichtbehinderungen aller Art über 1,0 - 2,5 m Höhe freizuhalten.
- Wasserrechtliche Festsetzungen
- Schutzzone für Quellfassungen



STADT BAD WINDSHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 18

GEWERBEGEBIET ILLESHEIMER STRASSE

LAGEPLAN

M.1:1000

1. FERTIGUNG