

**STADT BAD WINDSHEIM
 LANDKREIS NEUSTADT AN DER AISCH -
 BAD WINDSHEIM
 BEBAUUNGSPLAN NR. 28
 "GEWERBEPARK - OST"**

FESTSETZUNGEN / PLANZEICHENERKLÄRUNG
 gemäß Planzeichenverordnung vom 30.07.91
 in der Fassung vom 18.12.1993
 und Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - GE** Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - GI** Industriegebiet nach § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 0,8** Grundflächenzahl 0,8 (§§ 16 + 17 BauNVO)
 - max TH 7,5** maximale Traufhöhe bei geneigten Dächern bzw. maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern 7,5 m
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN**
 - 0** offene Bauweise § 22 (2) Bau NVO
 - Baugrenze
 - Nebenanlagen im Sinne des § 44 Baunutzungsverordnung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND FREIFLÄCHEN (ART. 91 BaySt)**
 - GESTALTUNG DER DÄCHER**

Im Plangebiet sind Satteldächer und Pultdächer bis 38°, Flachdächer und Segmentkonnindächer zulässig. Flachdächer bzw. hochgeneigte Dächer können als Grunddach ausgebildet werden. Soweit geneigte schiefbare Dächer nicht als Grunddach ausgebildet werden, ist für die Bedachung rottragendes Material zu verwenden. Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.
 - GESTALTUNG DER GEBÄUDE**

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben sind an Gebäudeoberflächen unzulässig.
 - GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN**

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude unumgänglich ist. Die Planung des Geländes muß so erfolgen, daß das Gelände an der Grundstücksgrenze die bestmögliche Böschung mit Ausrundungen entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf gestaltet wird. Ausnahmeweise können Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,75 m zugelassen werden.

Befestigte Flächen sind auf das unbedingbare Maß zu beschränken. Soweit möglich, sind diese mit wasserundurchlässigen Materialien zu befestigen. Dies gilt nicht für Bereiche, in denen mit wasserundurchlässigen Stoffen umgegangen wird. Es ist sicherzustellen, daß das dort anfallende Wasser der Kläranlage zugeführt wird.
 - EINFRIEDRUNGEN**

Einfriedrungen zum Nachbarn und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in Form von Mauerwerk oder Stahlgitterzäunen bis max. 1,80 m Höhe ohne Sockel zulässig.
 - WERBEANLAGEN**

Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe angebracht werden. Unzulässig sind Anlagen mit bewegtem Licht.
 - IMMISSIONSSCHUTZ**

60/40 dB(A)/m²
 Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleisungspegel im Gewerbegebiet tagüber 60 dB(A)/m², nachts 40 dB(A)/m²

60/60 dB(A)/m²
 Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleisungspegel im Industriegebiet tagüber 60 dB(A)/m², nachts 60 dB(A)/m²

Anford. schallschützender Glastüren ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsantrag von den bestehenden Betrieben nachzuweisen, daß die festgesetzten Immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleisungspegel nicht überschritten sind.

Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen, sowie für Betriebsleiter und Betriebsräte dürfen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, daß die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keiner zusätzlichen Einschränkung der zulässigen Immissionen von Betriebsarten oder Betriebsanlagen führt.
 - GERUCHIMMISSIONEN**

Wegen des weitlich an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Aussiedlerbetriebes sind im Gewerbegebiet zwischen gegenüber Nord-Süderschließungstraße und der westlichen Baugebietsgrenze nur Betriebe zulässig, die keine Beschrankung für den Aussiedlerbetrieb und dessen Entwicklungsmöglichkeiten bedeuten. Sie müssen die Geruchsimmissionen dieses Betriebes dulden.
- VERKEHRSLÄCHEN**
 - Strassenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen
 - Verkehrsflächen:
 - Verkehrsfäche beschränkt (Feldweg)
 - Sichtdreieck mit Maßzahlen
 Innerhalb des Sichtdreiecks sind Sichtbehinderungen aller Art in einer Höhe von mehr als 100 cm über Fahrbahnoberkante nicht zulässig.
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN UND ABWASSERBEFESTIGUNG

- Uniformerstation
- Die genaue Lage richtet sich nach dem späteren Bauplan
- unterirdische Leitung: Abwasser
- unterirdische Leitung: Wasser
- Leitungsrecht für unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Stadt Bad Windsheim
- offenes Regenrückhaltebecken

8. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZGEBOTE

- öffentliche Grünfläche (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauG8)
- Pflanzgebot**
 Höchststämme entlang den Erschließungsstraßen
- Pflanzgebot auf öffentlichen Grünflächen**
 flächige Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern
- Pflanzgebot auf gewerblichen Bauflächen:**
 (privates Pflanzgebot)
 Freiflächenbegrünung

Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes sind alle Grundstücke, die in den Randbereichen nicht an öffentliche Grünflächen angrenzen, mit einer mind. 1,5 m breiten flächigen Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Je 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum auf geeigneten Standort auszupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Fassadenbegrünung
 Fassadenflächen ab 100 m² ungedeckter fensterloser Fläche sind zu begrünen. Bei Metallfassadenverkleidung sind geeignete architektonische Elemente (Gitter, Sonnenschutz) zu begrünen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

Dachbegrünung
 Flachdächer, die eine Fläche von 500 m² überschreiten, sollen eine extensive Dachbegrünung auf mindestens 70% der Dachfläche erhalten. Die Dachbegrünung ist als geringwüchsiges Substrat aufzubringen und als dauerhafter Dachschutz zu unterhalten.

Freiflächenbegrünung
 Die grünordnerischen Maßnahmen und die Oberflächengestaltung sind in einem qualifizierten Freiflächenbegrünungsplan mit dem Bauantrag darzustellen und nachzuweisen.

Artenschutz
 auf der Grundlage der potentiellen natürlichen Vegetation Eichen-Hainbuchenwald (Stilla Carpinum typicum)

Baumarten

Quercus robur	(Stieleiche)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Buche)
Fagus sylvatica	(Waldstreuholz)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Fraxinus excelsior	(Eiche)
Acer campestre	(Feldahorn)
Pinus sylvestris	(Föhren)
Pinus avestris	(Kiefer)
Populus alba	(Weißpappel)
Acer platanoides (Spitzahorn)	(Buche)

Jeweils Höchststämme, 3 x v. 16-20 cm Stammumfang oder Heister, 2 x v. 150-200 cm hoch

Straucher

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Crataegus monolepis	(Weißdorn)
Corylus avellana	(Hasel)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Lonicera xylosteum	(Heckenrosche)
Viburnum lantana	(Schwarzer Holunder)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Thymus cathartica	(Krauswurz)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Euonymus europaeus	(Platanlilie)
Rosa canina	(Friedrose)

als Sträucher 2 x v. 60-100 cm hoch
 Es dürfen nicht mehr als 10-20% von einer Art gepflanzt werden.

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	(Nachtweide)
Hedera helix	(Efeu)
Parthenocissus quinquefolia	(Wilder Wein)
Parthenocissus tricuspidata	(Wilder Wein)

9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Maßzahlen in Meter
- KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- Flurstücksnummer
- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Gebäude
- Unterteilung der Straßenflächen (Gehweg, Grünfläche, Fahrbahn, Grünfläche, Gehweg)
- Parkplatzflächen
- Böschung
- Einschnitt
- Höhenschichtlinien mit Höhenangabe UNN

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost erforderlich.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss des Stadtrates	Nr. 713 vom 27.05.93	
Bekanntmachung in der WZ	Nr. 141 vom 23.06.93	STADT BAD WINDSHEIM Erster Bürgermeister
Bürgerbeteiligung	vom 28.06.93 bis 12.07.93	
Auslegungsbeschluss des Stadtrates	Nr. 912 vom 24.02.94	
Öffentliche Auslegung	vom 14.03.94 bis 15.04.94	
Bekanntmachung in der WZ	Nr. 53 vom 05.03.94	STADT BAD WINDSHEIM Erster Bürgermeister
Beschluss des Stadtrates über Beteiligungen und Anlegungen	Nr. 985 vom 19.05.94	STADT BAD WINDSHEIM Erster Bürgermeister
Satzungsbeschluss des Stadtrates	Nr. 986 vom 19.05.94	STADT BAD WINDSHEIM Erster Bürgermeister
Anzeigeverfahren Schreiben der Landratskommission	Nr. 47 vom 03.08.94	LANDRATSAMT NEUSTADT AN DER AISCH - BAD WINDSHEIM Erster Bürgermeister
Bekanntmachung in der WZ	Nr. 191 vom 14.09.94	STADT BAD WINDSHEIM Erster Bürgermeister
Inkrafttreten	am 14.09.1994	