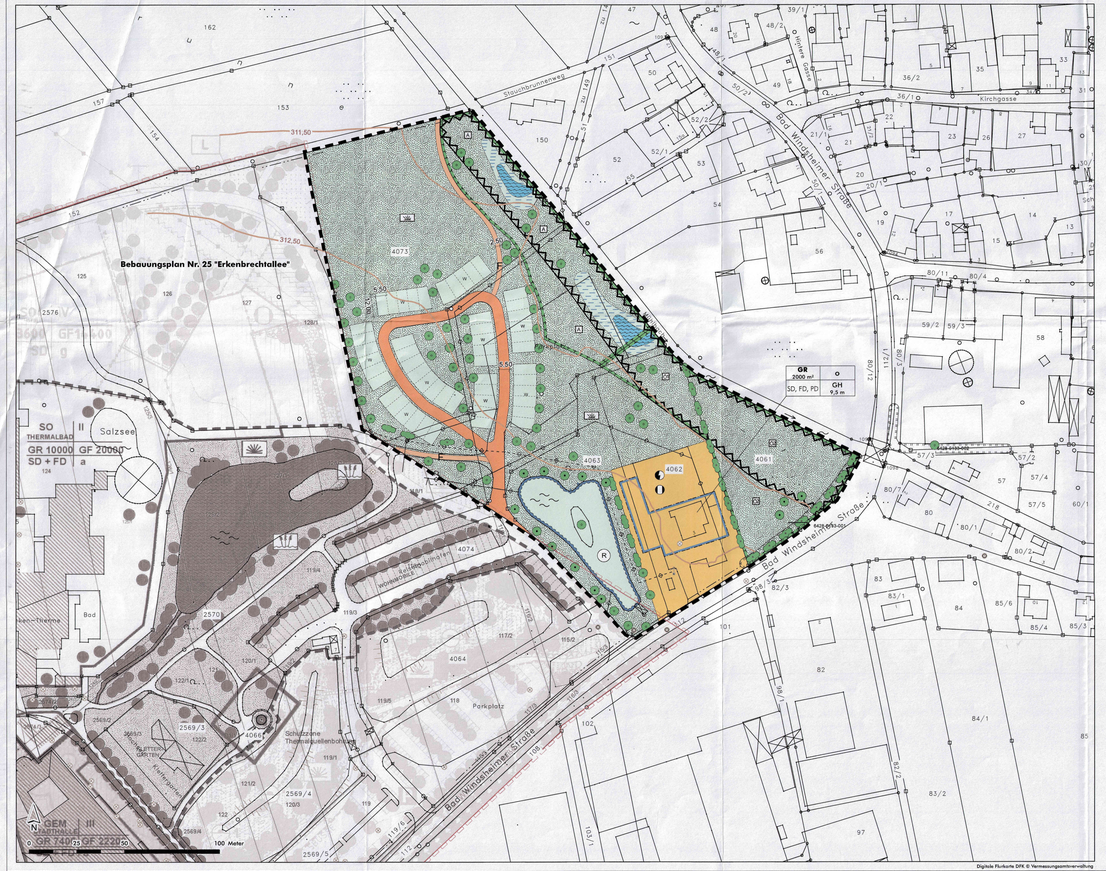

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO)

GR maximal zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

GH maximal zulässige Gebäudehöhe, bezogen auf die mittlere Geländehöhe des Baugrundstücks

2. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o offene Bauweise

Baugrenze (§ 3 (3) BauNVO)

SD, PD, FD Dachform (SD = Satteldach, PD = Pultdach, FD = Flachdach)

3. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

F Fußwege

W Parkplatz für Wohnmobile

4. Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen (§ 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB)

Flächen für die Energieversorgung

Nahwärme

Elektrizität

Flächen für Rückhalt, Versickerung und verzögerte Abgabe von Niederschlagswasser

5. Grünflächen, Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB)

Parkanlage

extensiv und naturnah gestaltete Grünflächen

Pflanzgebot für Laubbaumhochstämme (Pflanzenarten s. textliche Festsetzungen)

Pflanzgebot für Hecken (Pflanzenarten s. textliche Festsetzungen)

Erhaltungsgebot für Einzelbäume

Erhaltungsgebot für Hecken

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a (3) BauGB

Ö Ö im Ökokonto der Stadt Bad Windsheim verbeibende Fläche

Überflutungsflächen, Wiesenmulden mit dauerhaft wasserführenden Tümpeln

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Flächen, die aus wasserwirtschaftlichen Gründen von Bebauung und Aufschüttungen freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

GR GH SD, PD, FD Nutzungsschablone

B. Nachrichtliche Übernahme

Biotop der Bayerischen Biotopkartierung mit Angabe der Biotopnummer

C. Zeichnerische Hinweise

Geltungsbereichsgrenze benachbarter rechtskräftiger Bebauungspläne

vorgeschlagene Anordnung der Wohnmobilstellplätze

vorhandene Bebauung

2969 2969/1 Flurstück mit Flurstücksnummer

384 384/1 vorhandene Höhenlinie, Höhenangabe in m ü. NN

unterirdische Leitung (Fernwärme) bestehend

unterirdische Leitung (Versorgungsleitung Wasser, Gas, Niederspannung) geplant

D. Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten für technische Einrichtungen wie bspw. Lüftungsanlagen, Kamine etc. und andere untergeordnete Bauteile bis auf die technisch notwendige Höhe überschritten werden.

1.2 Private Stellplätze, Nebengebäude und Lagerflächen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.3 PKW- und Wohnmobilstellplätze, Feuerwehrumfahrten sowie Wege- und Lagerflächen sind in wasserdurchlässigen, offenporigen Belägen zur befestigen.

2. Gestaltungsfestsetzungen

2.1 Flachdächer bis 5° Neigung sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind zur Nutzung von Sonnenenergie mit Photovoltaikmodulen belegte Flächen.

2.2 Für die Außenbeleuchtung sind insektenverträgliche Leuchtmittel (Stand der Technik) in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden.

2.3 Aufschüttungen zur Angleichung des Geländes sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig; Höhenunterschiede im Gelände sind durch zu bepflanzende oder anzusäende Böschungen (nicht steiler als 1:1,5), Stützmauern aus Naturstein oder Gabionen auszugleichen.

2.4 Einfriedungen innerhalb der Grünflächen sind unzulässig.

3. Pflanzgebote

3.1 Stellplätze auf den bebaubaren Grundstücksflächen sind mit Bäumen zu bepflanzen. Es ist pro 5 Stellplätze 1 Laubbaumhochstamm anzupflanzen.

3.2 Entlang der westlich des Geltungsbereichs verlaufenden Erschließungsstraße sind bereits bestehende Laubbaumpflanzungen zu einer durchgängigen straßenbegleitenden Laubbaumreihe zu ergänzen. Es ist eine einheitliche Art zu verwenden.

Hainbuche Carpinus betulus "Fastigiata"

3.3 Als Mindestpflanzgrößen werden festgesetzt:

für straßenbegleitende Baumpflanzungen:
Laubbaum-Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb
Stammhöhe 250 cm, Stammumfang 18 -20 cm, 3x verpflanzt aus extra weitem Stand

für Anpflanzungen im Bereich der Stellplätze, als Einzelbäume oder Baumgruppen innerhalb der Grünflächen:
Laubbaum-Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3x verpflanzt
Obstbaum-Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm

für Heckenpflanzungen:
Heister, 2x verpflanzt, 150-175 cm / 175-200 cm
Sträucher, verpflanzter Strauch 3-5- Triebe 40-60 cm / 60-100 cm

Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916.

3.4 Die Baumscheiben und Bäume sind gegen Über- und Anfahren zu schützen: Der engere Wurzelbereich (Pflanzgrube) muss ein gut durchlüftetes Mindestvolumen von 6 m³ aufweisen (Pflanzgrube z.B. L x T x B 2 m x 2 m x 1,5 m).

3.5 Es sind standortgerechte Laubgehölze oder ortstypische Obstbaumsorten zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

3.6 Innerhalb der extensiv und naturnah gestalteten öffentlichen Grünflächen sind folgende Arten zu verwenden:

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Acer platanoides	Spitzahorn	Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Weißbuche	Sorbus domestica	Speierling
Corylus avellana	Hasel	Sorbus tiementosa	Elsbeere
Cornus sanguinea	Hartriegel	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rosa canina	Hundsrose
Ligustrum vulgare	Liguster	Rosa rubiginosa	Bimbernellrose
Prunus avium	Vogelkirsche		

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens und im Uferbereich des Möhlbaches wird ergänzend die Verwendung folgender Gehölzarten empfohlen:

Populus nigra	Schwarzpappel
Salix alba	Silberweide
Salix fragilis	Bruchweide

Für die Wiesenansaat sind standortgerechte, möglichst autochthone Saatgutmischungen zu verwenden.

3.7 Zwischen geplanten sowie bestehenden Baumstandorten und geplanten sowie bestehenden unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von beidseits 2,50 m vom Leitungsverlauf einzuhalten.

3.8 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Bauarbeiten ausgeführt werden und sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind vom Grundstückseigentümer durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und § 1a (3) BauGB)

4.1 Spezieller Artenschutz
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 (1) Nr. 1-4 i.V.m. § 44 (5) BNatSchG sind folgende Vorgaben zu beachten:
- Erforderliche Gehölzrodungen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatschG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BayNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, in der Zeit vom Anfang Oktober bis Ende Februar, durchzuführen.
- Mit Baumaßnahmen einschl. bauvorbereitender Maßnahmen (wie Entfernung der Vegetationsdecke, Abschieben von Oberboden etc.) ist jahreszeitlich jeweils vor Beginn der Brutzeit von Vögeln (vor März) zu beginnen; alternativ ist vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sind nur innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen zulässig.

4.2 Die Ausgleichs- und Kompensationsflächen A, Ö1 entlang des Möhlbaches im Bereich der Flurstücke 4073, 4074, 4063, 4062 sind naturnah zu gestalten. Es sind Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Ufer- und Auebereiche des Möhlbaches durch Grabenaufweitungen, die Anlage von flachen Wiesen- oder Retentionsmulden mit dauerhaft wasserführenden Tümpeln und die Entwicklung von gewässerbegleitenden Hochstaudenfluren vorgesehen.
Diese Flächen sind von jeglichen Einbauten freizuhalten, Auffüllungen sind unzulässig. Sie sind mit standortgerechtem Saatgut anzusäen und durch einzelne Laubbäume oder Laubbaumgruppen zu bepflanzen. Folgende Pflegemaßnahmen sind vorgesehen:
- extensive Bewirtschaftung (zweischürige Mahd ab 15.06. / ab September)
- Entfernen des Mähgutes spätestens 1 Woche nach der Mahd
- die Überflutungsflächen und Wiesenmulden werden nur 1x jährlich (im Oktober) gemäht.

Die Ausgleichsflächen sind innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Bauarbeiten herzustellen.

4.3 Die Ausgleichs- und Kompensationsfläche Ö2 entlang des Möhlbaches im Bereich des Flurstückes 4061 ist als wechselfeuchte Wiese zu erhalten und dauerhaft extensiv zu pflegen. Folgende Pflegemaßnahmen sind vorgesehen:
- extensive Bewirtschaftung (zweischürige Mahd vor 15.6. / nach 15.9.)
- Mähgutabfuhr nach 3-5 Tagen, kein Mulchen
- Belassen alternierend wechselnder, kleinflächiger Brachestreifen auf ca. 20% der Fläche

4.4 Der Einsatz von Pflanzenschutz- oder Düngemittel ist unzulässig.

4.5 Die Flächen für Rückhalt, Versickerung und verzögerte Abgabe von Niederschlagswasser sind durch Pflanzmaßnahmen landschaftsgerecht in die Umgebung zu integrieren und extensiv zu pflegen.

5. Maßnahmen zur Behandlung von Niederschlagswasser

5.1 Das innerhalb des Geltungsbereichs auf Dachflächen oder befestigten Erschließungsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in den Grünflächen bzw. in den Ausgleichsflächen über den belebten Oberboden breitflächig zu versickern oder in geeigneter Weise (z.B. Mulden, Rigolen) aufzufangen. Erforderliche Überläufe sind an das vorhandene Regenrückhaltebecken anzuschließen bzw. mit möglichst zeitverzögerter Abgabe dem östlich des Geltungsbereichs verlaufenden Möhlbach zuzuleiten.

5.2 Bei Einhalten der Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.d.F. der Änderung v. 11.09.2008 ist eine Versickerung erlaubnisfrei.

5.3 Bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sind die einschlägigen Merkblätter und Richtlinien (z.B. ATV-Merkblatt M 153, DWA Arbeitsblatt A 138) zu beachten.

E. Textliche Hinweise

1. Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 (2) DSchG).

2. Im Bereich der bestehenden unterirdischen Versorgungsleitungen dürfen Freigrabungen sowie Geländeabtragungen und -aufschüttungen nur nach vorheriger Prüfung und Freigabe durch die Stadtwerke Bad Windsheim vorgenommen werden. Eine Überbauung ist grundsätzlich zu vermeiden.

3. Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47 und 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

4. Bei Bau und Betrieb der Versorgungsanlagen sind die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe - VawS, der Technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten - TRbF, sowie der Wassergesetze zu beachten.

5. Die Umsetzung der für den naturschutzrechtlichen Ausgleich und für den Artenschutz erforderlichen Maßnahmen ist gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG zu sichern und zu dokumentieren.

F. Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Bad Windsheim hat in seiner Sitzung am 24.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Reisemobilhafen" mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 03.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 20.03.2012 erfolgte in der Zeit vom 10.04.2012 bis 09.05.2012.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.03.2012 mit Begründung und Umweltbericht wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 10.04.2012 bis 09.05.2012 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.05.2014 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 23.05.2014 bekannt gemacht.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.05.2014 mit Begründung und Umweltbericht wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 03.06.2014 bis zum 04.07.2014 beteiligt.

Die Stadt Bad Windsheim hat mit Beschluss des Bau-u. Umweltausschusses vom 29.07.2014 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 10 (1) BauGB in der Fassung vom 29.07.2014 als Satzung beschlossen.

Bad Windsheim, den 29.08.2014

Kisch 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am 29.08.14 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 60 „Reisemobilhafen" mit integriertem Grünordnungsplan in Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB).

Bad Windsheim, den 29.08.2014

(Siegel)

Kisch 1. Bürgermeister

Stadt Bad Windsheim
Landkreis Neustadt / Aisch – Bad Windsheim

Nr.	Art der Änderung	Datum
5.		
4.		
3.		
2.		
1.	Einarbeitung von Anregungen und Hinweisen aus der Beteiligung der Träger öffentl. Belange	29.07.2014

Stadt Bad Windsheim

Bebauungsplan Nr.60 „Reisemobilhafen"
mit integrierten Grünordnungsplan

Entwurf		Plan-Nr. 01	Datum 20.05.2014
Ref.-Nr. 10-051	GR / SP / CP		M 1:1.000

Planfertiger:
arc.grün landschaftsarchitektur.stadtplaner gmbh
Siegerring 24 , 97318 Kitzingen · T.09321 3680808 · info@arc-gruen.de