



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

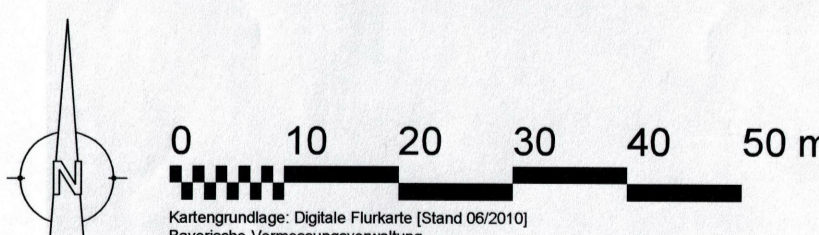
- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
SO Supermarkt Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung "Supermarkt (Lebensmittel-Vollsortiment)"
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,8 Grundflächenzahl
OK 320 m über NN Höhe baulicher Anlagen in m über NN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Einfahrtbereich
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Anpflanzen: Bäume
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

VORHABENBEZOGENE DARSTELLUNGEN

- Schleppkurve
- Stellplätze

PLANGRUNDLAGE

- Flst.-Nr., Flst.-Grenze



SATZUNG

Die Stadt Bad Windsheim erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit geltenden Fassung, der BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 63 "Verbrauchermarkt an der Raiffeisenstraße" für das Gebiet zwischen Bahntrasse, Jahnstraße und Raiffeisenstraße als Satzung.

- §1 Räumlicher Geltungsbereich**
Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugbietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 07.09.2012 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.
- §2 Bestandteile dieser Satzung**
Bebauungsplan bestehend aus
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und
2. textlichen Festsetzungen
- §3 Inkrafttreten**
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Supermarkt (Lebensmittel-Vollsortiment)“. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.
 - Die Verkaufsfläche des nach textlicher Festsetzung Nr. 1.1 zulässigen Supermarktes darf eine Fläche von insgesamt 1.600 m² nicht überschreiten. Der Anteil der Randsortimente wird auf 10 vom Hundert der zulässigen Verkaufsfläche begrenzt.
 - Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 80 vom 100 (GRZ 0,8).
 - Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
 - Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) darf die Höhe von 320 m über NN nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile, die diese Höhe überschreiten sind zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
 - Dachflächen sind als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer Dachneigung von höchstens 7 Grad auszubilden.
 - Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.
- Schallimmissionsschutz**
 - Zur Gewährleistung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes sind Liefervorgänge (An- und Abfahrten, Be- und Entladen von LKW) auf den Tagzeitraum 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr zu beschränken.
 - Die Fahrgassen des Parkplatzes sind als ebener Asphaltbelag, die PKW-Stellplätze als fugenloses Pflaster auszuführen.
- Grünordnung**
 - Innerhalb der als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche, sind die bestehenden Gehölze zu pflegen und zu erhalten.
 - Für anzupflanzende Bäume sind die Arten gemäß Artenliste der Begründung anzuwenden.
- Artenschutz**
Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung (VM1): Gehölzarbeiten dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum (1. Oktober bis vor dem 1. März) durchgeführt werden. Um eine Wiedereinwanderung von Zauneidechsen zu vermeiden, muss vor dem Brutbeginn und spätestens bis Ende März die Baufeldräumung und -sicherung erfolgen.

HINWEISE:

- Für Pflanzungen ist autochthones Pflanzmaterial (aus ortsnahen Wildbeständen stammendes) zu verwenden. Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsanstalt für Landesentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen.
- Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der Bahnlinie sind bei der Pflege von Pflanzungen die in der Begründung aufgeführten erforderlichen Sicherheitsabstände und -maßnahmen einzuhalten.
- Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Der Baubeginn ist spätestens 2 Wochen vor Aufnahme der ersten Erdarbeiten dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Nürnberg, Burg 4, 90403 Nürnberg) mitzuteilen. Im Straßenraum der Jahnstraße und der Raiffeisenstraße befinden sich Kommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH. Diese Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern. Die Anlagen dürfen nicht überbaut und die vorhandenen Überdeckungen nicht verringert werden. Die Kabelschutzanweisungen des Betreibers der Kommunikationsanlagen sind zu berücksichtigen. Sofern eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich wird, ist diese mindestens drei Monate vor Baubeginn mit Leitungsbetreiber abzustimmen
- Die Geräuschabstrahlung der im Zusammenhang mit der Nutzung des Einkaufsmarktes erforderlichen Kühl- und Lüftungsgeräte muss so ausgelegt werden, dass die in der Nachbarschaft einzuhaltenen Immissionsrichtwerte tag und nachts erfüllt werden. Kühl- und Klimageräte temperaturabhängig betrieben werden und in Abhängigkeit von der Witterung auch nachts in Betrieb sein können. Es werden Geräte empfohlen, die in einem Abstand von 5 m einen Schalldruckpegel von 39 dB(A) bei der Nachtschaltung verursachen. Derartige Geräte können ohne Bedenken im Bereich der Warenanlieferung aufgestellt werden, da hier ausreichende Abstände zur nächstliegenden Wohnnachbarschaft bestehen; ansonsten im Rahmen der haustechnischen Planung im Baugenehmigungsverfahren ein standortbezogener Schallschutznachweis zu führen.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Regelungsbestandteil des Bebauungsplans.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Bad Windsheim hat in der Sitzung vom 26.01.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 „Verbrauchermarkt an der Raiffeisenstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.02.2012 ortsüblich bekanntgemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 63 „Verbrauchermarkt an der Raiffeisenstraße“ in der Fassung vom 08.02.2012 hat in der Zeit vom 05.03.2012 bis 06.04.2012 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 63 „Verbrauchermarkt an der Raiffeisenstraße“ in der Fassung vom 08.02.2012 hat in der Zeit vom 30.02.2012 bis 06.04.2012 stattgefunden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 63 „Verbrauchermarkt an der Raiffeisenstraße“ in der Fassung vom 24.04.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.05.2012 bis 16.06.2012 öffentlich ausgelegt.
 - Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 63 „Verbrauchermarkt an der Raiffeisenstraße“ in der Fassung vom 24.04.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.05.2012 bis 16.06.2012 beteiligt.
 - Die Stadt Bad Windsheim hat mit Beschluss des Stadtrates vom 18.09.2012 den Bebauungsplan Nr. 63 „Verbrauchermarkt an der Raiffeisenstraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.09.2012 als Satzung beschlossen.
- Bad Windsheim, den 15.10.2012
 (1. Bürgermeister)
- Bad Windsheim, den 15.10.2012
 (1. Bürgermeister)
- Bad Windsheim, den 15.10.2012
 (1. Bürgermeister)



	Planungsträger Stadt Bad Windsheim Marktplatz 1 91438 Bad Windsheim	Vorhabenträger tbw Projektentwicklung GmbH und Co. KG Dinxperloer Straße 18-20 46399 Bocholt
	Lageplan M 1:5'000, Kartengrundlage DOK (Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern)	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 63 "Verbrauchermarkt an der Raiffeisenstraße" mit integrierter Grünordnung

Maßstab 1:500	Format DIN A1	Freigabe Ausfertigung	Datum 07.09.2012	Plan-Nr. 682 - 5 - 1
Projektleitung i.d.Matthias Fleischauer Matthias Fleischauer		Planfassung: Rechtskräftige Fassung		
Peter Markt, Hossenstraße 5-7, 90443 Nürnberg Dipl.-Ing., 90443 Nürnberg Landschaftsarchitekt, Tel. (0911) 999878-0 Stadtplaner (BYAK), Fax (0911) 999878-54 www.tb-markert.de, info@tb-markert.de		Alte Schule Burg, 90470 Thannhausen Tel. (09261) 99940-0 Fax (09261) 99940-40 TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten		