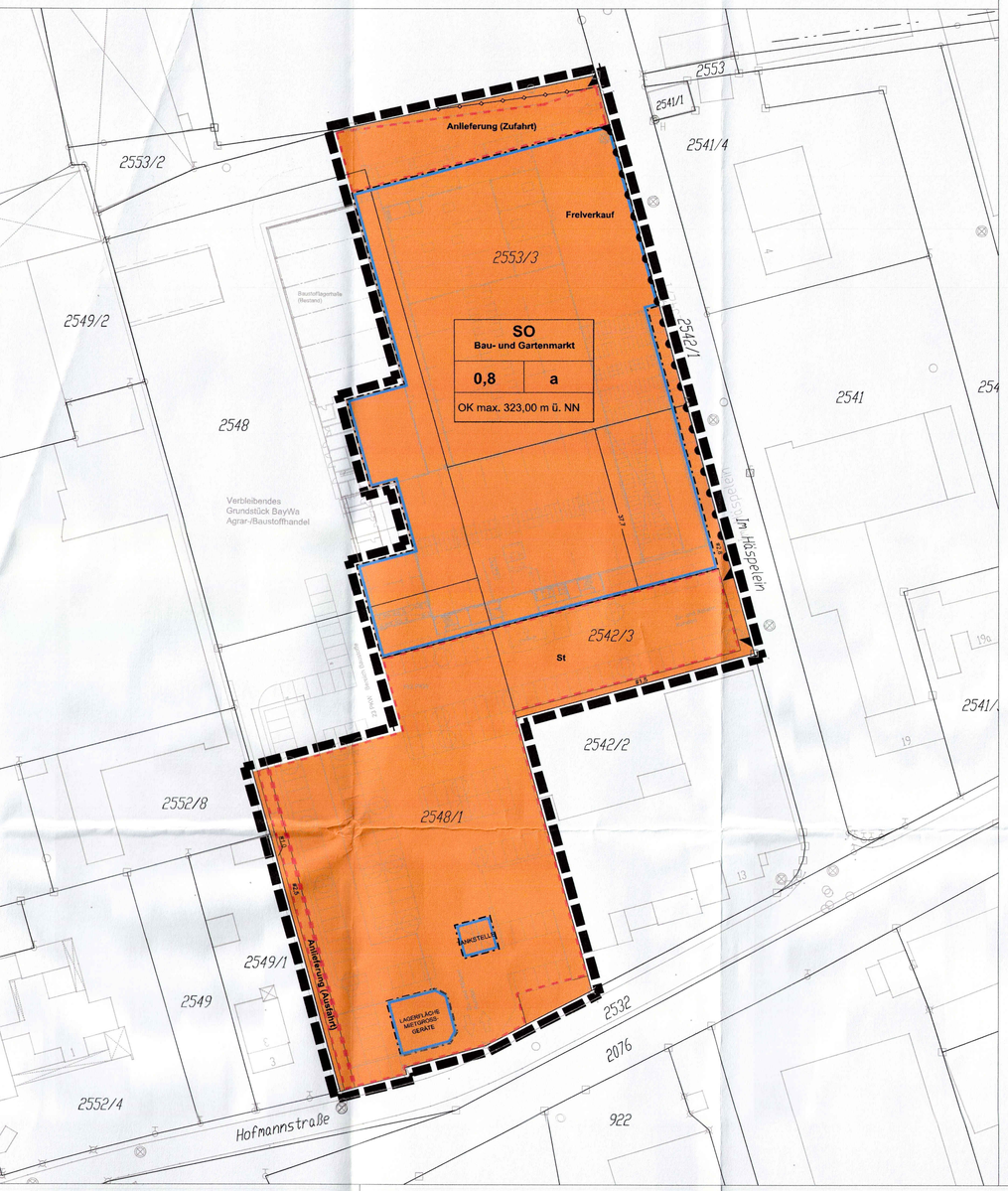
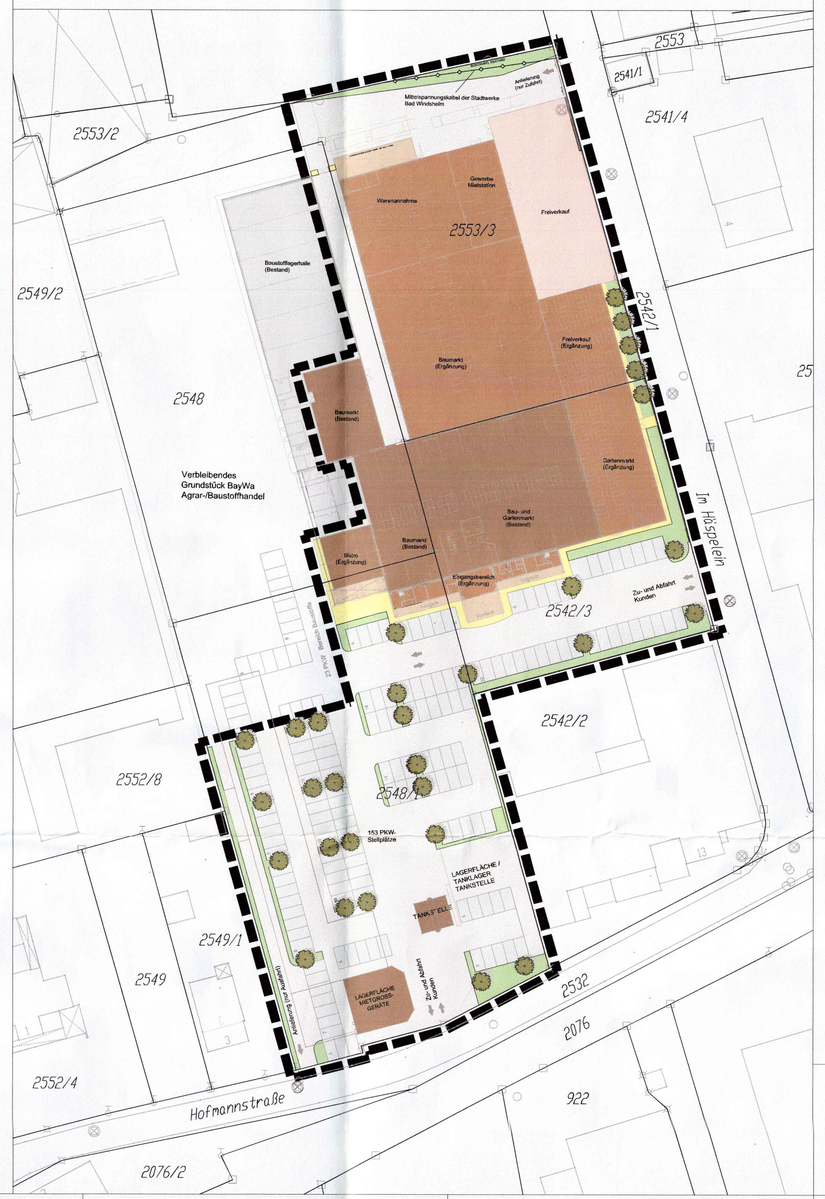
Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



Vorhaben- und Erschließungsplan



I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

1.1 In dem festgesetzten Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel "Bau- und Gartenmarkt" ist ein Baumarkt mit Gartenabteilung mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 3.800 qm zulässig.

Von der Gesamtverkaufsfläche betragen die Verkaufsflächen für den:

Baumarkt	
Verkaufsfläche im Gebäude gesamt	2.650 qm
- davon maximale Verkaufsfläche für Bau- und Heimwerkerbedarf (ohne Baustoffe und Holz)	2.400 qm
- davon maximale Verkaufsfläche für Baustoffe und Holz	900 qm
Gartenmarkt	
Verkaufsfläche Gartenmarkt gesamt	1.150 qm
- davon Verkaufsfläche im Gebäude	800 qm
- davon gewichtete Verkaufsfläche der überdachten und nicht überdachten Freiverkaufsflächen	350 qm

1.2 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel "Bau- und Gartenmarkt" sind nahversorgungsrelevante und sonstige zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente auf einer Verkaufsfläche von maximal 600 qm zulässig. Davon entfallen auf den Baumarkt und auf den Gartenmarkt jeweils 300 qm.

1.3 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind kleinflächige Einzelhandelsbetriebe der nachfolgenden Branchen als Konzessionäre (Dienstleister) auf einer Fläche von insgesamt maximal 450 qm zulässig:

Konzessionäre (Dienstleister):
- Verleih von Werkzeugen und Baumaschinen (Verkaufs-/Nutzfläche maximal 250 qm)
- Schuh- und Schlüsseldienst (Verkaufs-/Nutzfläche maximal 25 qm)
- Handwerkervermittlung (Verkaufs-/Nutzfläche maximal 25 qm)
- Bistro mit Verkauf von Teigwaren und nicht alkoholischen Getränken sowie Heißgetränke (Cafe, Kakao, Tee, etc.) (Verkaufs-/Nutzfläche maximal 150 qm)

1.4 Darüber hinaus sind innerhalb des festgesetzten Sondergebietes an den in der Planzeichnung festgesetzten Stelle folgende Nutzungen zulässig:
- Lagerfläche für den Verleih von Werkzeugen und Baumaschinen (Mietgroßgeräte)
- Tankstelle.

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

2.1 Die festgesetzte Gesamthöhe des Gebäudes im Sondergebiet darf durch erforderliche technische Einrichtungen und Glasdächer sowie durch maximal vier Werbeanlagen um bis zu 4,5 Meter überschritten werden.

2.2 In dem festgesetzten Sondergebiet ist gem. § 19 Abs. 4 BauGB ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze bis zu einem Wert von 0,95 zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer bis zu einer Tiefe von 4,0 m überschritten werden.

3.2 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind Nebenanlagen, Stellplätze und Anlieferungen sowie Freiverkaufs- und Freilagerflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

3.3 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise (a) dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten und sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

4. Verkehrliche Belange
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In den festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Zu- und Abfahrten vom bzw. auf das Vorhabengrundstück unzulässig.

5. Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Je 8 Stellplätze ist im Durchschnitt ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm (Stammumfang 14 - 16 cm) anzupflanzen und zu unterhalten. Pro Baum ist im Traufbereich eine offene Bodenfläche (auch Rasengittersteine) von mindestens 10 m² erforderlich. Abgängige Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen. Nicht im direkten Parkplatzbereich unterzubringende Bäume können auch in anderen Grundstücksteilen gepflanzt werden.

5.2 Für die Außenbeleuchtung sind "insektenfreundliche" Beleuchtungssysteme (z.B. Natrium-Hochdruck-Lampen, Natrium-Niederdruck-Lampen) zu verwenden.

6. Gestalterische Festsetzungen auf Grundlage der Landesbauordnung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO)

6.1 Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung eines Werbeturms zulässig. Die Gesamthöhe darf 325,0 m über NN nicht überschreiten.

6.2 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen höchstens ein Viertel der Breite der zugehörigen Gebäudeseite einnehmen. Von dieser Festsetzung sind umlaufende Attikabänder ausgenommen.

6.3 Als Werbeanlagen sind unzulässig:
a) bewegliche (laufende) Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame).
b) freistehende bzw. freischwebende Werbeanlagen, denen Höhe folgende Maße überschreitet:
bei Fahnen, Werbemasten und vergleichbaren Anlagen: 9,0 m (mit Ausnahme des nachFestsetzung 6.1, zulässigen Werbeturms),
bei Plakatwänden, Säulen und vergleichbaren Anlagen: 4,0 m,
c) Werbeanlagen oberhalb der Traufhöhe von Gebäuden. Als Ausnahme davon ist oberhalb der Attika an insgesamt 4 Stellen eine Werbeanlage als Werbeschrift in einer Höhe von maximal 4,5 Metern zulässig.

M 1:500

0 10 20 30 40 50m

II. Hinweise

Bodendenkmale
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gem. Art. 8 Abs. 2 DSchG 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.

Angrenzende landwirtschaftliche Flächen
Die nach Nachbarrecht erforderlichen Grenzabstände nach Art. 47 und 48 des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch für Anpflanzungen zu den nördlich angrenzenden Grundstücken sind zu berücksichtigen.

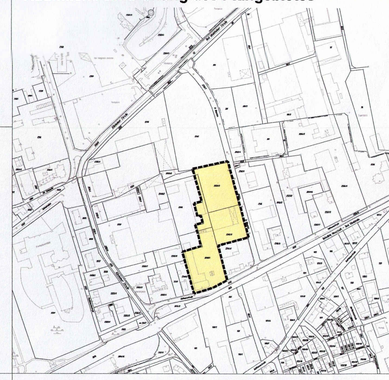
Mittelspannungskabel
Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein Mittelspannungskabel mit Steuerkabel der Stadtwerke Bad Windsheim. Für dieses Kabel besteht eine Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) zu Gunsten der Stadt Bad Windsheim.
Sämtliche Maßnahmen innerhalb eines 2-Meter-Streifens zu beiden Seiten des Kabels sind mit den Stadtwerken Bad Windsheim abzustimmen.

Bearbeitung:

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Raumplanung mbH
Annastraße 15
45130 Essen
mail@stadthaus.de
Telefon: 02 01 / 8 59 70-0
Telefax: 02 01 / 8 59 70-50
www.stadthaus.de

Stand:	Datum:	gezeichnet:
Vorentwurf	05.04.2013	dV
Entwurf	26.08.2013	dV
Satzung	13.11.2013	dV

Räumliche Einordnung des Plangebietes



Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Planungsrechtliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	SO		
Grundflächenzahl (GRZ)	0,8	a	Abweichende Bauweise
	OK max. 323,00 m ü. NN		Maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

SO — Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel / Bau- und Gartenmarkt § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO

0,8 — Grundflächenzahl

OK max. 323,00 m ü.NN — Maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlage über NN

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

a — abweichende Bauweise: offene Bauweise ohne Längenbeschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche

Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrtsbereich

Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung

St — Stellplätze

Anlieferung — Anlieferung

Unterirdische Hauptversorgungsleitung (Mittelspannungskabel - siehe Hinweis) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (zugleich Abrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes) (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Vorgesehene Stellplatzaufteilung

Vorgesehene Baumpflanzungen

Geplantes Gebäude

Bestandsdarstellungen

Vorhandenes Gebäude

398/2 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom **21.03.2013** die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66 "BayWa Bau- und Gartenmarkt Bad Windsheim" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **06.04.2013** ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Windsheim, den .....

Ralf Ledertheil
Erster Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am **06.04.2013** erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom **15.04.2013** bis einschließlich **17.05.2013**. Gleichzeitig erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Bad Windsheim, den .....

Ralf Ledertheil
Erster Bürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66 "BayWa Bau- und Gartenmarkt Bad Windsheim" in der Fassung vom **26.08.2013** wurde vom Planungsausschuss der Stadt Bad Windsheim am **17.09.2013** beschlossen. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom **07.10.2013** bis einschließlich **08.11.2013** öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 26.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Windsheim, den .....

Ralf Ledertheil
Erster Bürgermeister

Die Stadt Bad Windsheim hat mit Beschluss des Planungsausschusses vom 3.12.2013 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 66 "BayWa Bau- und Gartenmarkt Bad Windsheim" in der Fassung vom 13.11.2013, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Windsheim, den .....

Ralf Ledertheil
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 66 "BayWa Bau- und Gartenmarkt Bad Windsheim" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bad Windsheim, den .....

Ralf Ledertheil
Erster Bürgermeister

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25. Februar 2010 (GVBl S. 66)

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Stadt Bad Windsheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 66 "BayWa Bau- und Gartenmarkt Bad Windsheim"

Gemarkung: Bad Windsheim