

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A Zeichnerische Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - 1.1 SO Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)
 - 1.2 GRZ 0,8 Grundflächenzahl maximal zulässig (hier: 0,8)
 - 1.3 GFZ 2,4 Geschossflächenzahl maximal zulässig (hier: 2,4)
 - 1.4 II Maximal zwei Geschosse zulässig
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
 - 2.1 Baugrenze
 - 2.2 a Abweichende Bauweise
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
 - 3.1 Private Grünflächen
 - 3.2 Öffentliche Grünflächen

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - 4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - 4.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 4.3 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 4.4 Öffentliche Parkfläche
 - 4.5 Fußgängerbereich
 - 4.6 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 4.7 Einfahrtbereich
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)
 - 5. unterirdisch
- Sonstige Planzeichen
 - 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - 6.2 Zulässige Dachneigung 0° - 30°
 - 6.3 Bereich mit Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bad Windsheim (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

B Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Für die im Sondergebiet zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind folgende Sortimentsgruppen zulässig:
 - Lebensmitteleinzelhandel (max. Verkaufsfläche 1.200 m²)
 Darüber hinaus sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimentsgruppen zulässig:
 - Getränkehandel (max. 799 m² Verkaufsfläche)
 - Drogerie (max. 710 m² Verkaufsfläche, davon mindestens 200 m² aus den Sortimenten Fotoartikel, Lebensmittel, Textil- und Babyartikel sowie Haushaltsartikel etc.)
 - Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Café, Gastronomie und sonstige Sortimente, die dem Kur- und Themenbetrieb sowie dem Wohnmobiltourismus zugeordnet werden können, mit jeweils max. 200 m² Verkaufsfläche (auch bei kombinierter Nutzung in einer Ladeneinheit)
 - 1.2 Die zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt 3.500 m².
- Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Die Firsthöhe darf maximal 10 m betragen. Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe dient die mittlere Straßenhöhe zwischen den Grundstücksgrenzen entlang der angrenzenden Straßenfront. Den oberen Bezugspunkt bildet der höchste Punkt des Gebäudes.
 - 2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze sowie Zufahrten bis zu einem Maß von 1,0 überschritten werden.
- Bauweise
 - 3. Festgesetzt wird die abweichende Bauweise. Dabei sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.1 Stellplätze sowie Zufahrten, Nebenanlagen und Werbeanlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer bis zu einer Tiefe von 4 m überschritten werden.
- Abstandsflächen
 - 5. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,25 H, mindestens jedoch 3 m. Die Abstandsflächen dürfen auf der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

- Dachform
 - 5. Zulässig sind Flach- sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 30°.
- Dacheindeckung sowie Fassadengestaltung
 - 7. Die farbige Gestaltung der Fassaden sowie der Dächer ist in gedeckten Farbtönen durchzuführen. Die Verwendung von grellen Farben sowie reflektierenden Materialien ist unzulässig.
- Einfriedigungen
 - 8. Die Höhe der Einfriedigungen darf 1,50 m nicht überschreiten, gemessen an der Höhe der Straße an der Straßenfront bzw. dem Gelände.
- Stellplätze
 - 9. Für die geplanten Nutzungen benötigte Stellplätze sind auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.
- Werbeanlagen
 - 10. Innerhalb des Gewerbegebietes ist die Errichtung von einem Werbeturm mit einer Gesamthöhe von maximal 8 m zulässig.
 - 10.2 Folgende Werbeanlagen sind unzulässig:
 - Bewegliche oder blinkende Lichtwerbeanlagen jeglicher Art
 - Werbung in grellen Farbtönen
- Leitungsrechte
 - 11. Im Bereich des eingetragenen Leitungsrechtes (Siehe A.6.3) besteht eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Bad Windsheim. Sämtliche Maßnahmen innerhalb dieser Flächen sind mit den Stadtwerken Bad Windsheim abzustimmen.

C Grünordnerische Festsetzungen

- Grünordnerische Maßnahmen auf privater und öffentlicher Grünfläche
 - 1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
 - 1.1 Pflanzung Laubbaum ohne Standortbindung
 - 1.2 Bepflanzung mit einheimischem Saatgut (autochthonem Pflanzgut)
 - 1.3 Bepflanzung mit heimischen Laubgehölzen
 - 1.4 Baumpflanzung mit Standortvorgabe in privaten Grünflächen gemäß Darstellung (Mindestqualität H 3xv StU 18-20 cm).
 - 1.5 Baumpflanzungen von Straßenbäumen ohne Standortvorgabe gemäß Darstellung. Das Lichtraumprofil von mind. 4,50 m im öffentlichen Straßenraum ist einzuhalten bzw. zu entwickeln: Pflanzung eines heimischen Laubbaumhochstammes (Mindestqualität H 3xv StU 18-20 ohne Standortvorgabe).

Pflanzenliste
Unter folgenden Gehölzarten besteht u.a. Auswahl:

Bäume:	Feld-Ahorn
Acer campestre	Spitz-Ahorn
Acer platanoides	Schwarz-Erle
Alnus glutinosa	Hainbuche
Carpinus betulus	Echte Quitte
Cydonia oblonga	Gewöhnliche Esche
Fraxinus excelsior	Echte Walnuss
Juglans regia	Wild-Apfel
Malus sylvestris	Weißer Malbeere
Morus alba	Vogel-Kirsche
Prunus avium	Kultur-Birne
Pyrus communis	Stiel-Eiche
Quercus robur	Vogelbeere
Sorbus aucuparia	Eisbeere
Sorbus torminalis	Winter-Linde
Tilia cordata	

Sträucher:	Tatarischer Hartriegel
Cornus alba	Blutroter Hartriegel
Cornus sanguinea	Haselnuss
Corylus avellana	Gewöhnlicher Perückenstrauch
Cotinus coggygria	Zweiggriffiger Weißdorn
Crataegus laevigata	Europäisches Pfaffenhütchen
Euonymus europaeus	Färber-Ginster
Genista tinctoria	Sanddorn
Hippophae rhamnoides	Gewöhnlicher Liguster
Ligustrum vulgare	Echtes Geißblatt
Lonicera caprifolium	Rote Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Schlehe
Prunus spinosa	Hunds-Rose
Rosa canina	Essig-Rose
Rosa gallica	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	
Kletterpflanzen:	Gewöhnliche Waldrebe
Clematis vitalba	Gewöhnlicher Eleu
Hedera helix subsp. helix	Echte Weinrebe
Vitis vinifera	

Liste mit einheimischen und standortgerechten Arten erweiterbar. Sofern Bezugsmöglichkeiten gegeben sind und keine besonderen Standort- oder Gestaltungsanforderungen vorliegen, sind gebiets-eigene (autochthone) Sorten, Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 des Bundesamts für Naturschutz, zu verwenden.

Die Ansaat der Flächen muss mit standortgerechten Saatgutmischungen (autochthon) erfolgen.

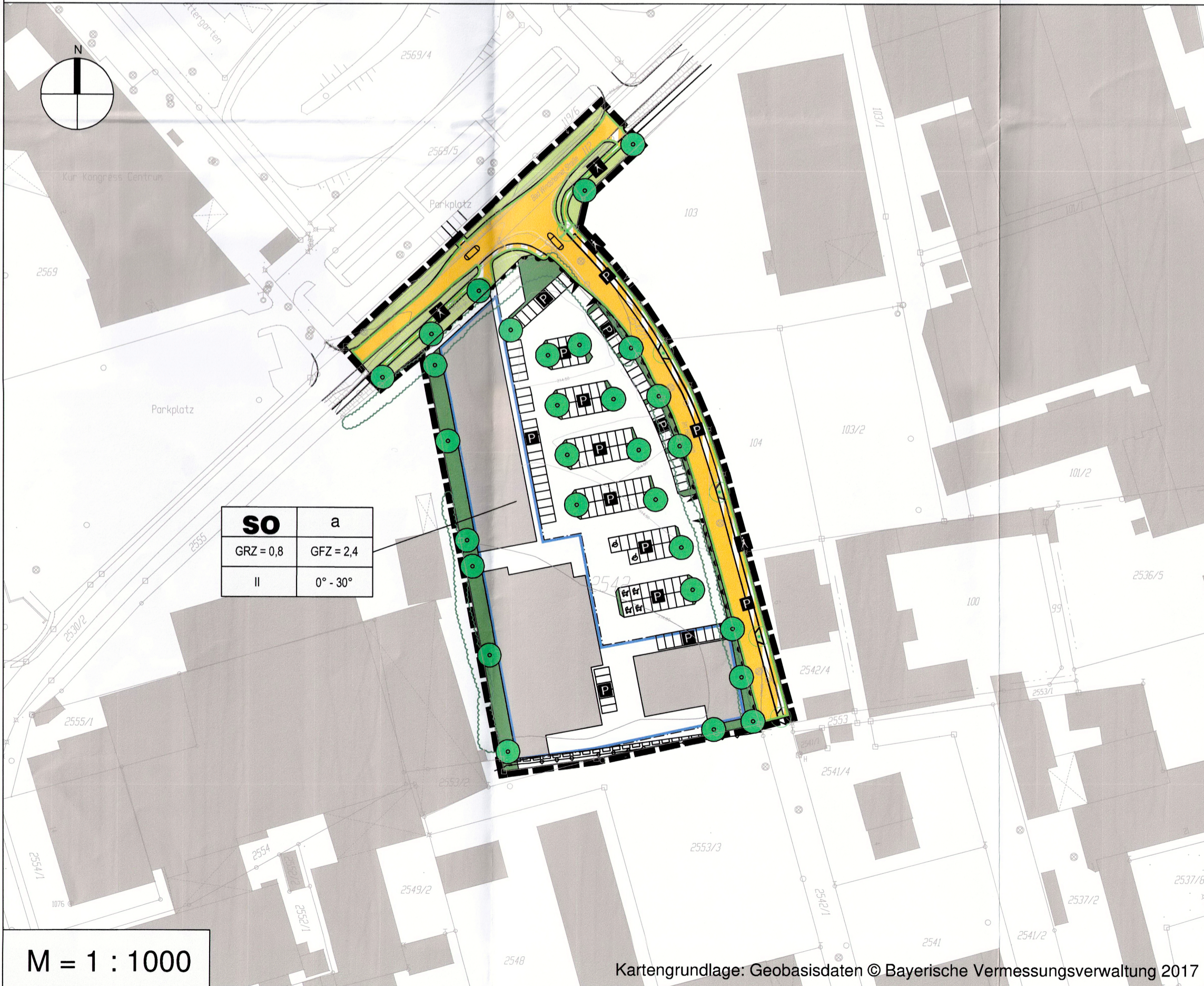
- Artenschutz
 - 2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung
 - 2.1.1 Der Versiegelungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu beschränken.
 - 2.1.2 Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu beschränken. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs anzulegen. Es ist sicherzustellen, dass das Baufeld nicht aktuell von Feldvögeln besiedelt ist.
 - 2.1.3 Vor Beginn der Bauarbeiten, insbesondere vor Abschieben des Oberbodens muss sichergestellt sein, dass keine aktuellen Brutnester von Feldvögeln auf der Fläche vorhanden sind.
 - 2.1.4 Beseitigung der Vegetation ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (nur von Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig. Wenn die Belegung von Brutstätten feindröndiger Vogelarten ausgeschlossen werden kann, ist die Baufeldräumung der Wiesenflächen auch außerhalb dieses Zeitfensters möglich. Dies gilt nicht für die Beseitigung der Gehölze. Der Boden muss dann bis Baubeginn vegetationsfrei gehalten werden (Schwarzbrache).
 - 2.1.5 Nächtliche Baumaßnahmen sind unzulässig.
 - 2.1.6 Gebäudegestaltung: Die Verwendung spiegelfelder Materialien an der Außenfassade und auf Dächern ist unzulässig.
 - 2.1.7 Im Außenbereich sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtkörper zu verwenden, um eine Abstrahlung nach oben zu vermeiden.

D Zeichnerische Hinweise

- Bestehende Flurstücksgrenzen
- 1241/1 Flurstücksnummer
- Bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude
- Geplante Haupt- bzw. Nebengebäude
- Geplante Stellplätze
- Höhenschichtlinie gemäß Geländeaufnahme
- Vorhandene Böschung
- Vorhandene Gebüschlinie (entfällt)
- Vorhandener Baum
- Vorhandener Baum (entfällt)

E Textliche Hinweise

- Anzeigespflicht
 - 1. Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen u.ä. auftreten, sind die Zufallsfunde an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, zu melden (Art.8 Abs.1 DSchG). Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort 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 Abs.2 DSchG).
- Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist die Humusschicht abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Nicht mehr benötigte Oberböden sind für Bodenverbesserungen in der örtlichen Landwirtschaft zu verwenden. Hierbei ist § 12 der Bundesbodenschutzverordnung zu beachten.
- Anschnitt von Grundwasser
 - 3. Sollte bei der Erschließung und Bauarbeiten Grundwasser angeschnitten werden, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund- und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten.
- Zisternen
 - 4. Es wird empfohlen, das anfallende Dachflächenwasser in Regenauffangbehältern mit Versickerungsüberlauf zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.



Verfahrensvermerke

- Der Bauausschuss Bad Windsheim hat in der Sitzung vom 02.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Häspelein" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Im Häspelein" in der Fassung vom 08.03.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2017 bis 12.05.2017 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.03.2017 wurde mit der Begründung und weiteren Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2017 bis 12.05.2017 öffentlich ausgelegt.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Im Häspelein" in der Fassung vom 11.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2017 bis 11.08.2017 erneut und verkürzt beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.07.2017 wurde mit der Begründung und weiteren Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2017 bis 11.08.2017 öffentlich ausgelegt.
 - Die Stadtrat Bad Windsheim hat mit Beschluss vom 28.09.2017, 14.09.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.07.2017 als Satzung beschlossen.
- Bad Windsheim den 28.09.2017
Kirsch, 1. Bürgermeister
- Bad Windsheim den 28.09.2017
Kirsch, 1. Bürgermeister

Stadt: Bad Windsheim
Kreis: Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim



Bebauungsplan Nr. 74 "Im Häspelein" mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren



Ingenieure | Architekten | Stadtplaner
Auktor INGENIEUR GmbH
Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931-79 44-0 | Fax 0931-79 44-30 | Web www.r-auktor.de | Mail info@r-auktor.de

Bearbeitung: Hennrich
Prüfung: Roppel
BaWi 16-0002
Datum: 08.03.2017
Änderung: 11.07.2017