

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) - Planzeichnung



Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) - Planzeichnung



I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DES VBP

- Geltungsbereich** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Elektrofachmarkt" i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
Nutzungsschablone

SO	FH 332 m ü.NN
a	3° - 20°
GRZ	GFZ
0,8	2,4
L*w tags 60 dB(A)/qm	
L*w nachts 50 dB(A)/qm	

Baugebiet (Nutzungsart)	max. zuläss. Firsthöhe
Bauweise	zulässige Dachneigung
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
flächenbezogener Schalleistungspegel (bei freier Schallausbreitung)	

GRZ = Grundflächenzahl
GFZ = Geschossflächenzahl
FH = Firsthöhe
ü. NN = über Normal-Null

- Bauweise, Baugrenze** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)
a abweichende Bauweise
Baugrenze

- Verkehrsflächen** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche mit Einfahrt

- Stellplätze**

- Grünflächen** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
private Grünflächen

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Pflanzung von Sträuchern
- Pflanzung von Einzelbäumen
- Sonstige Planzeichen**
Freileitung 110 kV - Main-Donau Netzgesellschaft mbH
Baubeschränkungszone 110 kV - Main-Donau Netzgesellschaft mbH
Bewuchsbeschränkungszone 110 kV - Main-Donau Netzgesellschaft mbH

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Gemarkung - Flurstücknummer
- bestehende Wohngebäude und Nebengebäude
- Maßangabe in Metern

II. PLANZEICHENERKLÄRUNG DES VEP

- Brandwände
- Sortiment Elektrogeräte: ca. 830 m²
- Sortiment Küchen: ca. 2.560 m²
- Sortiment Spielwaren: ca. 175 m²
- Servicebereich: ca. 150 m²
- Nebenräume, Büros, Werkstätten: ca. 630 m²
- Flur
- Lager: ca. 790 m²
- LKW-Rampe zur Anlieferung
- Parkplätze Kunden mit Nummerierung

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Elektrofachmarkt" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
1.1 Zulässig sind im Sondergebiet "Elektrofachmarkt"
- der Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment Elektronikartikel auf einer Fläche von ca. 830 m²
- der Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment Spielwaren auf einer Fläche von ca. 175 m²
- der großflächige Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment Küchen auf einer Fläche von ca. 2.560 m²
- und ein Servicecenter mit einer Fläche von ca. 150 m².
1.2 Zudem sind die für den Betrieb des Einzelhandels erforderlichen weiteren Räume wie Büro, Werkstatt, Lager, Sozialräume, etc. zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 20 BauNVO)
2.1 Die maximal zulässige Gesamthöhe wird auf 332 m üNN festgesetzt. Diese Höhe darf auch bei einer Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik- oder Solaranlagen oder durch Werbeanlagen nicht überschritten werden.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)
3.1 Im Plangebiet gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise. Es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.
 - Stellplätze** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 21a BauNVO)
4.1 Stellplätze sind nur innerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig.

IV. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
- Gestaltung der Dächer** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)
1.1 Glänzende Dachendeckungen sind unzulässig.
1.2 Photovoltaikanlagen und Solaranlagen auf den Dachflächen sind zulässig.
 - Befestigung der Stellplätze und Fahrwege**
2.1 Für die Befestigung der Stellplätze und der erforderlichen Straßenflächen sind - soweit keine gesetzlichen Vorgaben entgegenstehen - versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

V. ARTENSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 44 Abs. 5 BNatSchG)
- Boden- und Vegetationsabtrag außerhalb der Vogelbrutzeit**
Zur Vermeidung der Zerstörung von besetzten Nestern sowie von Gelegen und Jungvögeln darf die Vegetation, in der es zu Vogelbruten kommen könnte, nur außerhalb der Vogelbrutzeit, jedoch zeitnah zum Baugebinn entfernt werden (September bis Februar); bis zum Baugebinn ist die Schwarzbrache dauerhaft zu erhalten.
 - Minimierung visueller Effekte**
Zur Verminderung von Störungen der Tierwelt durch visuelle Effekte sind zielgerichtete Lampen (Planflächenstrahler) mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum zu verwenden.
 - Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse**
Vor Einleitung konkreter Baumaßnahmen ist die Fläche Fl.-Nr. 2091 (Ruderalluren, Hochstaudensäume, Altgrasflächen) durch einen Fachmann auf etwaige Niststätten der Zauneidechse zu untersuchen. Die ersten Baumaßnahmen (Erdarbeiten etc.) sind während der Vegetationsperiode vorzunehmen, um Verluste durch Zerstörung etwaiger Winterquartiere zu vermeiden.

VI. GRÜNORDERNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Private Grünflächen** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
1.1 Auf den als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen Bäume bzw. Sträucher zu pflanzen.
Im Bereich der Schutzzone sind die in Artenliste A genannten Baumarten zu pflanzen. Die Bewuchsbeschränkungen, die für die Schutzzone gelten, sind zu beachten und die Pflege der Pflanzungen danach auszurichten (Kronenpflegeschnitte zur Einhaltung der maximal zulässigen Wuchshöhe von ca. 7 m).
Für die Baumpflanzungen in den Bereichen, für die keine Bewuchsbeschränkungen bestehen, sind die Arten der Artenliste B zu verwenden.
Für die Strauchpflanzungen sind Arten der Artenliste C zu verwenden.
Auf den privaten Grünflächen ohne Bepflanzung ist eine Ansaat mit einer regionalen Saatgutmischung für eine Blumenwiese vorzunehmen.
Die Ansaatflächen sowie die Baum- und Strauchpflanzungen sind gemäß dieser Festsetzung dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Ausfall der Gehölze sind art- und großengleiche Nachpflanzungen vorzunehmen.
Artenliste A:
Acer monspessulanum Französischer Ahorn
Acer platanoides 'Globosum' Kugel-Spitzahorn
Cornus mas Kornelkirsche
Crataegus x lavallei 'Carrierei' Apfelfeldorn
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata' Thür. Säulenmehlbeere
Artenliste B:
Acer campestre Feld-Ahorn
Pyrus pyrastier Wild-Birne
Sorbus domestica Speierling
Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere
Artenliste C:
Cornus mas Kornelkirsche
Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Rosa pimpinellifolia Bibernelrose
Rosa rubiginosa Weinrose
Viburnum opulus Gewöhnl. Schneeball
Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, 12/14 cm StU
Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, 12/14 cm StU
Mindestqualität: Sträucher, 3xv, 60-100 cm, 3 Triebe

- Baumschutz**
Die Wurzelbereiche der geplanten Bäume sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten und gegen Überfahren zu sichern.

HINWEISE

- Denkmalpflege**
Archäologische Bodenfunde, die während der Bauarbeiten freigelegt oder gesichtet werden, sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.
- Schutzzonen / Baubeschränkungen**
Im westlichen Plangebietsbereich verläuft eine überörtliche 110 kV-Freileitung der Main-Donau Netzgesellschaft mbH, deren Schutzzone (Baubeschränkungszone) eingezeichnet ist. Innerhalb dieser Schutzzone sind die Errichtung von Bauwerken, technischen Anlagen, Straßen, Stellplätzen, etc. mit der Main-Donau Netzgesellschaft, 90338 Nürnberg, abzustimmen.
Im Bewuchsbereich ist die maximal zulässige Wuchshöhe von ca. 7 m durch Pflanzenwahl und Pflegemaßnahmen einzuhalten.
- Bodenaushub**
Anfallendes Bodenaushubmaterial ist entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Regelungen ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Die Stadt Bad Windsheim erläßt aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785) der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3, Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.

VERFAHRENSVERMERKE

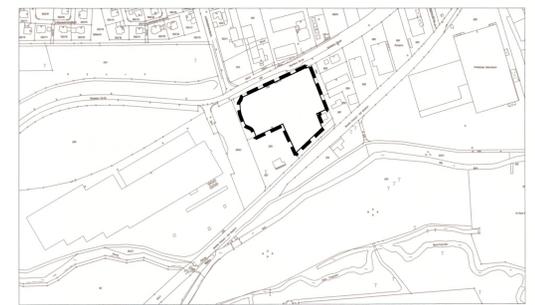
- Der Stadtrat Bad Windsheim hat in der Sitzung am 26.07.2018 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 81 "Elektrofachmarkt an der Illesheimer Straße" beschlossen (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB). Die ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 03.08.2018.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 81 "Elektrofachmarkt an der Illesheimer Straße" (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB) in der Fassung vom 26.07.2018 wurde in der Zeit vom 13.10.2018 bis einschließlich 21.09.2018 durchgeführt.
- Zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 81 "Elektrofachmarkt an der Illesheimer Straße" (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB) in der Fassung vom 26.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2018 bis einschließlich 21.09.2018 beteiligt.
- Die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken erfolgte am 13.11.2018.
- Der Bauausschuss des Stadtrats Bad Windsheim hat in seiner Sitzung am 13.11.2018 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 "Elektrofachmarkt an der Illesheimer Straße" (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB) in der Fassung vom 26.07.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Stadt Bad Windsheim, den 03.12.2018
Kisch, 1. Bürgermeister
- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 81 "Elektrofachmarkt an der Illesheimer Straße" (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB) in der Fassung vom 13.11.2018 wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
Stadt Bad Windsheim, den 03.12.2018
Kisch, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 "Elektrofachmarkt an der Illesheimer Straße" (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB) wurde am 14.01.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Stadt Bad Windsheim, den 15.01.2019
Kisch, 1. Bürgermeister
- Der Bauausschuss des Stadtrats Bad Windsheim hat in seiner Sitzung am 02.04.2019 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 "Elektrofachmarkt an der Illesheimer Straße" (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB) in der Fassung vom 02.04.2019 (mit redaktionellen Ergänzungen) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB erneut als Satzung beschlossen.
Stadt Bad Windsheim, den 23.04.2019
Kisch, 1. Bürgermeister
- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 81 "Elektrofachmarkt an der Illesheimer Straße" (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB) in der Fassung vom 02.04.2019 wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
Stadt Bad Windsheim, den 23.04.2019
Kisch, 1. Bürgermeister
- Der erneute Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 "Elektrofachmarkt an der Illesheimer Straße" (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB) wurde am 23.04.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Stadt Bad Windsheim, den 23.04.2019
Kisch, 1. Bürgermeister

Stadt Bad Windsheim
Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 81 "Elektrofachmarkt an der Illesheimer Straße"

mit integriertem Grünordnungsplan
(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)



Übersichtskarte 1:5000

Fassung vom 02.04.2019 (erneuter Satzungsbeschluss)	Datum	Name
	entw.	07/2018 Doll
	gez.	07/2018 Möller
	gepr.	07/2018 Härtfelder

Vorhabensträger: Rhein-Main Elektro GmbH
Landkreis: Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim

Bad Windsheim, den 23.04.2019

Unterschrift, Siegel

HÄRTFELDER-IT GmbH
91555 Feuchtwangen, Aischbacher Straße 20
Tel.: 0936293131 Fax: 0936293134
91438 Bad Windsheim, See-Münster-Str. 6
Tel.: 0984189998-0 Fax: 0984189998-8