

Teil B - Textteil

Bebauungsplan Nr.21, Gewerbegebiet, der Gemeinde Weihenzell mit integriertem Grünordnungsplan für das Gewerbegebiet Neumühle Süd

Entwurf, Stand 14.12.2018

A. RECHTSGRUNDLAGEN RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB),
die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
die Planzeichenverordnung (PlanzV),
die Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der jeweils gültigen Fassung.

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Weihenzell
Fl. Nr. 2122, 2124, 2125, sowie 2121 Teilfläche.

B. FESTSETZUNGEN

Ergänzend zum Teil A- Planzeichnung, mit zeichnerischen Festsetzungen
wird folgendes festgesetzt

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze,
Geschäfts- und Bürogebäude

Ausnahmsweise zugelassen sind:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb
zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse
untergeordnet sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ -> 0,8

Die angegebene Grundflächenzahl wird als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.2 Geschoßflächenzahl GFZ -> 1,6

Die angegebene Geschoßflächenzahl wird als Höchstgrenze festgesetzt.

1.3 Bauweise

O -> offene Bauweise

1.4 Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB, § 14 und 23 (5) BauNVO

1.4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) der BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

1.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB

Die im Planteil dargestellte Bauverbotszone am westlichen Rand des Geltungsbereiches, ist von allen baulichen Anlagen, Anpflanzungen, Stapel- und Haufwerken, Leitungen, Kanälen, Bepflanzungen, Becken oder anderen befestigten Flächen wie Park- oder Stellplätze freizuhalten.

1.6 Maßnahmen und Flächen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft § 9 (1) 20

1.6.1 Allgemein

Im Bereich privater und öffentlicher Grünflächen sind Neuanpflanzungen vorwiegend mit standortgerechten heimischen Gehölzen vorzunehmen, Als standortgerecht heimisch können in erster Linie Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation bezeichnet werden.
Koniferen sind grundsätzlich nicht zu verwenden.

1.6.2 Straucharten, z.B.

Corylus avellana	-	Haselnuss
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Weissdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Wildrose
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	gewöhnlicher Schneeball

1.6.3 Baumarten, z.B.

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Salix caprea	-	Palmweide
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde

1.6.4 Vogelschutzmaßnahmen (Bodenbrüter)

- Entfernen von Oberboden/ Vegetationsdecke in der Zeit September bis Februar
- Bei verzögertem Baubeginn bis in die nächste Brutperiode: März bis August Unterbinden neuen Bewuchses auf dem Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung, ggf. Vergrämung durch Flatterbänder.

1.6.5 Ausgleichsflächen

Fl. St. 1160, Gkg Gebersdorf Teilfläche 6.144m²

Strukturschaffung in freier Feldflur durch Anlage eines Blüh- oder Brachestreifens

- Erdabtrag/Umbruch in der Zeit Sept bis Febr.
Herstellung/ Unterhalt als Brachestreifen oder Blühstreifen mit abschnittsweisem Umbruch alle 3-5 Jahre.
- Als CEF-Maßnahme, Fertigstellung der Maßnahme, bevor Erdbaumaßnahmen auf dem Baugebiet begonnen werden.

Fl. St. 1228, Gkg. Wernsbach, Teilfläche, 11.097m² Lebensraumkomplex

- Wechselbrache
jährliches Umbrechen auf ½ der Fläche im Wechsel in der Zeit September bis Februar quer zum Hang,
keine Ansaaten, keine Düngung, keine Nutzung
- Magerrasenentwicklung entlang dem Waldrand
Nährstoffentzug durch 2-3 malige Mahd in den ersten 2 Jahren, jeweils nicht vor dem 15. Juni des Jahres.
Ab dem 3. Jahr jährlich 1-malige Mahd Ende Juni.
Keine Düngung, Mähgutabfuhr
- Streuobst-Baumpflanzung auf zu extensivierender Wiesenfläche.
Ansaaten mit regionalem gebietsheimischen Saatgut
1-2malige Mahd, -erste Mahd nicht vor dem 15. Juni-,
keine Düngung oder Pflanzenschutz, Mähgutabfuhr.
Streuobstbäume als Hochstamm
Sortenauswahl gemäß der Sortenliste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken.
sowie Walnuss (*Juglans regia*) und Wildobst z.B. Speierling (*Sorbus domestica*) Elsbeere (*Sorbus torminalis*) Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Esskastanie (*Castanea sativa*), Mispel (*Mespilus germanica*) und Maulbeere (*Morus alba*)

Fl. St. 487, Gkg Weihenzell, Teilfläche, 1.894 m²

Streuobst-Baumpflanzung auf zu extensivierender Wiesenfläche

- Ansaaten mit regionalem gebietsheimischen Saatgut
Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutz,
1-2malige Mahd/Jahr, -erste Mahd nicht vor dem 15. Juni-, Mähgutabfuhr.
Sortenauswahl gemäß der Sortenliste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken.
sowie Walnussbäume (*Juglans regia*) und Wildobst z. B. Speierling (*Sorbus domestica*)
Elsbeere (*Sorbus torminalis*) Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Esskastanie (*Castanea sativa*), Mispel (*Mespilus germanica*) und Maulbeere (*Morus alba*)

1.6.6 Beachtung der Auflagen aus der saP

Die im Gutachten unter 5. und 6. aufgeführten Maßnahmen sind verpflichtend einzuhalten.

1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (2) BauGB

TRH= 10m maximal zulässige Traufhöhe über Straßenoberkante

FH = 12,5m maximal zulässige Firsthöhe über Straßenoberkante

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Äußere Gestaltung von Gebäuden

Die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen ist in Farbgebung, Material und Dachausbildung aufeinander abzustimmen.
Ein einheitliches Erscheinungsbild ist anzustreben.
Die Außenfassaden sind in gedeckten Farbtönen auszuführen.
Grelle Farben und glänzende Materialien sind nicht zugelassen.

2.2 Dachgestaltung

Für alle Gebäude, Garagen u. Nebengebäude sind Flachdächer bzw. geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0-48° Dachneigung festgesetzt.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die abgegrenzten privaten Grünflächen sind entsprechend der Festsetzungen anzulegen und zu unterhalten.
Diese Flächen dürfen als Arbeits- oder Lagerflächen nicht genutzt werden.

2.4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Die nach der Stellplatzverordnung vorgeschriebenen Stellplätze sind jeweils auf dem eigenen Grundstück anzulegen und mit Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen.
Die Stellplätze entlang der Erschließungsstraße werden anteilig der Grundstücksfläche auf die vorgeschriebenen Stellplätze angerechnet.

2.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländegestaltung

Das vorhandene Gelände darf nur so weit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Bauvorhaben notwendig ist.

2.6 Einfriedigungen

Einfriedigungen, welche die Durchsicht nicht wesentlich behindern, sind zwischen den einzelnen Grundstücken und an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 2.0 m zugelassen.

2.7 Werbeanlagen

Fernwirksame Werbeanlagen sind nicht zugelassen.
Die Oberkante darf nicht höher als 7 m sein und nicht über die Gebäudeoberkante (Dachrand) hinausragen.
Auf Dächern sind Werbeanlagen nicht zugelassen.

2.8 Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Baugesuchs

Als Bestandteil der Baugenehmigungsunterlagen ist für alle Einzelbauvorhaben ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

2.9 Betrieb in der Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr)

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) einen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von 50 dB (A) /m² nicht überschreiten.

Dazu ist im Genehmigungsverfahren nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ansbach nachzuweisen, dass die Beurteilungspegel der Betriebe und Anlagen auf einem Baugrundstück insgesamt die aus den IFSP errechneten Immissionsrichtwertanteile (IRWA) des Grundstücks an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreiten.
Bei der Berechnung der IRWA wird nur das Abstandsmaß berücksichtigt.
Die Beurteilungspegel werden nach A 2.3 TA Lärm ermittelt.

2.10 Agglomeration

Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben ist seitens der Gemeinde Weihenzell nicht vorgesehen. Die Gemeinde wird es aufgrund der Eigentumsverhältnisse (Gemeinde ist Eigentümer sämtlicher Grundstücke im künftigen Gewerbegebiet) selbst steuern, dass keine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entsteht.
Eine gesonderte Regelung in den Festsetzungen erfolgt deshalb nicht.

2.11 Sonstiges

Es wird darauf hingewiesen, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke von Landwirten ohne Einschränkung genutzt werden dürfen.
Zu bestimmten Jahreszeiten können sich Beeinträchtigungen durch Lärm, Geruch und / oder Staub ergeben. Diese unvermeidbaren Belastungen sind als ortsüblich hinzunehmen.

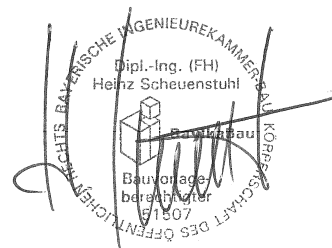
C. HINWEISE

1. Bodenfunde

Nach dem Denkmalschutzgesetz sind vor- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege sofort anzuzeigen.

Aufgestellt: Weihenzell, 14.12.2018

Ingenieurbüro BAU, Scheuenstuhl



Dipl. Ing. FH Heinz Scheuenstuhl