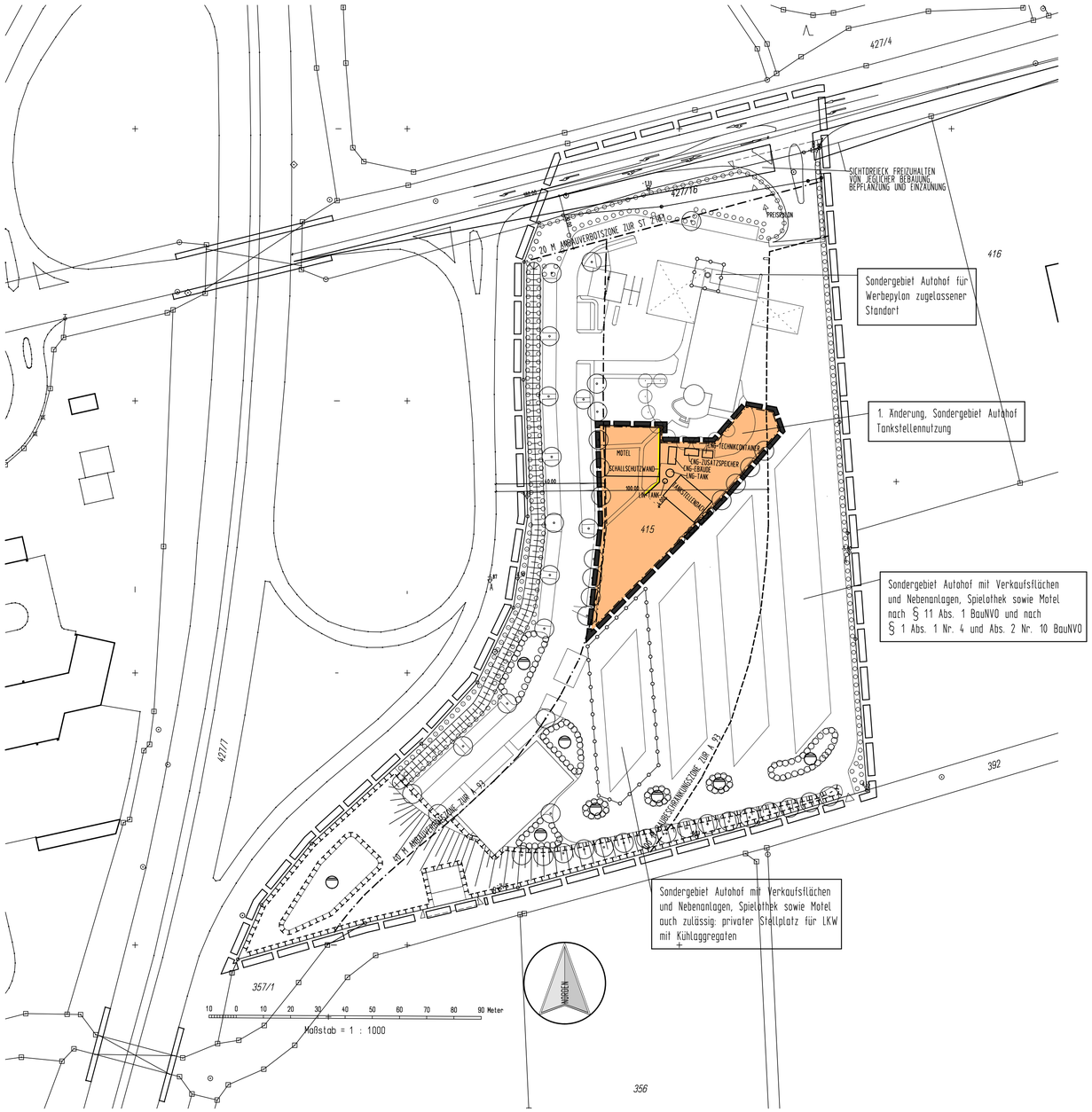

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Begrenzung des Geltungsbereichs der 1. Bebauungsplanänderung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO

SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung zur Nutzung als Autohof mit Tankstelle für alternative Kraftstoffarten im Schwerlastverkehr.
Es sind gem. § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Zulässige Nutzungen bzw. Anlagen sind Tankstelle, Lagertanks für Biomethan, Bio-CNG (Compressed Natural Gas), Bio-LNG (Liquified Natural Gas) und Wasserstoff. Zulässige Nutzung ohne Verpflichtung Motelnutzung.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,8
max. Höhe für Gebäude 6,50 m gemessen ab OK-Gelände bzw. bestehende Asphaltfläche
max. Höhe für Tanks 18,00 m gemessen ab OK-Gelände bzw. bestehende Asphaltfläche
Der bei Erstellung des Autohofs entstandenen Geländeverlauf wird als vorhandenes Gelände bezeichnet.

ÜBERBAUBARE FLÄCHE

Baugrenze

WEITERE PLANZEICHEN

TANKSTELLENDACH — derzeit vorgesehener Standort für Gebäude (nicht verbindlich)

Schallschutzwand

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maßnahmen zur schalltechnischen Verträglichkeit der Tankstelle mit der zulässigen Motelnutzung

   Vor Aufnahme der Motelnutzung ist die im Bebauungsplan dargestellte Lärmschutzwand in vollem Umfang zu errichten. Die Oberkante dieser Lärmschutzwand muss in mindestens 40 cm über dem Fenstersturz der Zimmerfenster des obersten Geschosses des Motels zu liegen kommen. Unabhängig des Materials muss die Lärmschutzwand fugendicht und witterungsbeständig ausgeführt werden und im fertig errichteten Zustand ein bewertetes Bau-Schalldämmmaß $R_w \geq 20$ dB aufweisen. Auf die Errichtung der Lärmschutzwand kann verzichtet werden, wenn durch anderweitige Objektschutzmaßnahmen am Motel (z.B. Festverglasung in Verbindung mit Belüftungsanlagen) die schalltechnische Konfliktfreiheit im Kontext der TA Lärm sichergestellt werden kann.

2. Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange der angrenzenden A 93

   Die Beleuchtungsanlagen im Geltungsbereich sind so zu errichten, dass die Leuchtwirkung ausschließlich von oben nach unten gerichtet ist. Somit ist eine Blendwirkung für den Verkehr auf der BAB A 93 und deren Anschlussästen ausgeschlossen.

   Im Zu- und Abfahrtsbereich sind keine zusätzlichen Beleuchtungen zu den bereits bestehenden vorgesehen.

3. Beschränkende Bedingungen für Werbeanlagen im Bereich des Sondergebietes und insbesondere innerhalb der Bauverbotszonen der Autobahn:

   Die Werbung muss so gestaltet sein, daß eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist; dies bedeutet insbesondere:

   - blendfrei
   - nicht beweglich
   - in Sekundenbruchteilen erfassbar oder zur nur unterschwelligen Wahrnehmung geeignet

4. Altlasten bzw. Verdachtsfälle

   Im Bereich des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsfälle vor. Sollten bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerische Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und ggf. bereits angefallener Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bis der Entsorgungsweg des Material und das weiter Vorgehen geklärt sind.

   Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

5. Im übrigen gelten die Festsetzungen der Ursprungsplanung für die 1. Änderung nicht.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN:

BauGB — **Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)**

BauNVO — Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) m.W.v. 07.07.2023.

BayBO — Bayerische Bauordnung 2008 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 558), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371).

Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 13.03.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2024 bis 22.05.2024 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.03.2024 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2024 bis 22.05.2024 öffentlich ausgelegt.

4. Die Stadt Windischeschenbach hat mit Beschluss des Stadtrats vom 11.09.2024 den Bebauugsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.09.2024 als Satzung beschlossen.

   Windischeschenbach, den .....

   Bürgermeister

5. Ausgefertigt

   Windischeschenbach, den .....

   Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauunsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Windischeschenbach, den .....

   Bürgermeister

Stand 11.09.2024

1. ÄNDERUNG DES

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

MIT INTEGRIERTEM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

STADT WINDISCHESCHENBACH

"AUTOHOF BERGLER WINDISCHESCHENBACH"

M 1/1000

RITA WÜRTH, DIPL. ING. (FH) • SCHERREUTH 11 • 92665 KIRCHENDEMENREUTH • TEL. 09681/91296