

## BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Die Stadt Windischeschenbach hat mit Beschluß des Stadtrates vom 23.10.1991  
Nr. 161 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 2.2.1993 durch Aushang + Pressehinweise  
Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 ~~A~~ (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom  
15.2.-5.3.1993 Bekanntmachung dazu am 2.2.1993 durch Aushang + Pressehinweise

Der Bebauungsplanentwurf wurde mit Begründung gemäß § 3 ~~A~~ (2) BauGB vom  
12.7.93 bis 12.8.93 öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde im RATHAUS DER STADT  
W. ESCHENBACH, Z.Nr. 8 durchgeführt.

Bekanntmachung dazu am 01.07.1993 durch

AUSHANG IN ALLEN AMTSKÄSTEN U. DURCH PRESSEHINWEISE

Die Stadt Windischeschenbach hat mit Beschluß des Stadtrates vom 13.10.1993 Nr.  
152 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 ~~A~~ (2) BauGB den  
Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Windischeschenbach, den 16. Dez. 1993

**STADT  
WINDISCHESCHENBACH**

Kurt Döllinger  
1. Bürgermeister

## BEGRÜNDUNG

Die Stadt Windischeschenbach möchte den Bereich zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet "Neuhaus-Ost" und der geplanten Autobahnmeisterei an der A 93, der zur Zeit als landwirtschaftliche Nutzfläche gekennzeichnet ist, einer Bebauung zuführen. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der aus der Grundlage des FIN.Planes zu entwickeln ist. Da lt. FINPl. im künftigen Plangebiet keine gewerblichen Bauflächen dargestellt sind, ist der FINPl. gleichzeitig zu ändern (Parallelverfahren). Die Ausweisung dieses Baugebietes wird notwendig, um verschiedenen Gewerbebetrieben aus dem Stadtbereich von Windischeschenbach bzw. der näheren Umgebung eine Ansiedlung zu ermöglichen. Im vorhandenen Gewerbegebiet "Neuhaus-Ost" ist dies nicht mehr möglich, da die vorhandenen Flächen bereits vergeben und bebaut sind bzw. zur Zeit nicht zu erwerben sind.

Flächenmäßig umfaßt das geplante Gewerbegebiet die Grundstücke 392 (T), 409, 410, 411, 412(T), 427/5(T), 427/17 und 427/18 der Gemarkung Neuhaus und wird wie folgt umgrenzt: Im Norden durch die Staatsstraße 2181, im Westen durch das vorhandene Gewerbegebiet Neuhaus-Ost, im Süden durch den Scheibenweg und im Osten durch die geplante Autobahnmeisterei bzw. die A 93.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße des Gewerbegebietes bzw. wird im Zuge der Baumaßnahme der geplanten Autobahnmeisterei eine direkte Anbindung an die Staatsstraße 2181 erfolgen.

Wasser und Abwasser werden über vorhandene bzw. neu zu erstellende gemeindliche Anlagen geleitet.

Die Versorgung mit Strom ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der OBAG gesichert.

# BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN:

Blatt: 3

## § 1

### Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist Gewerbegebiet ( GE ) in offener Bauweise, gemäß § 8 der BauNVO.  
Es werden auch Gebäude über 50,0 m Länge zugelassen.

## § 2

### Maß der baulichen Nutzung

1. Anzahl der Vollgeschoße: II
2. Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,8
3. Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 1,6
4. Baumassenzahl: max. 3,5

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen.

## § 3

### Garagen und Stellplätze

Ebenso wie Garagen sind auch Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze innerhalb von möglichen Schutzstreifen sollten vermieden werden, da neben den erforderlichen Schutzabständen auch die Eingrünung des Baugebietes auf diesen Schutzstreifen ermöglicht werden soll.

## § 4

### Dächer

- 1.<sup>4</sup> Die Dächer der Hauptgebäude sind nach Möglichkeit als Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 20 Grad auszuführen.<sup>3</sup> Es sind jedoch auch Flachdächer zugelassen.
2. Bei Wohngebäuden sind Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 38 Grad zulässig.
3. Kniestöcke sind grundsätzlich erlaubt; die Höhe der einzelnen Kniestöcke wird anhand von Einzelmaßnahmen durch die Bauaufsichtsbehörde festgelegt.
4. Die Dächer von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen sind entweder in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen oder als Satteldächer auszubilden.
5. Die Traufhöhe wird mit max. 7,00 m festgelegt (außer bei Wohngebäuden).

### Äußere Gestaltung der Gebäude

1. Die äußere Gestaltung der Gebäude hat in Abstimmung mit den zuständigen Stellen am Landratsamt zu erfolgen.
2. Auf Einfriedungen sollte im "Innenbereich" verzichtet werden.  
Die Baugrundstücke entlang der Staatsstraße 2181 sind durchgehend geschlossen, d.h. ohne Türe und Tor, einzufrieden.

Hierfür sind Maschendrahtzäune mit einer Höhe von 1,50 m, ohne Sockel, zu verwenden.

## § 6

### Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- 1) Die bebauten Grundstücke sind, wie im BebPl mit seinen Symbolen dargestellt, durch die Grundeigentümer zu bepflanzen.
- 2) Die nördliche und südliche Bebauungsgrenzlinie ist, analog dem Grünordnungsplan für Baugebiet Gewerbegebiet Neuhaus Ost I, ohne Einfriedung zu bepflanzen; folgende standortgerechte Gehölze sind zu verwenden:  
Lonicera nigra (Schwarze Heckenkirsche), Rosa pendulina (Alpen-Heckenrose),  
Sambucus racemosa (Traubenholunder), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball),  
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn) und Rubus idaeus (Himbeere).
- 3) Die zu pflanzenden Laubbäume müssen zur Pflanzzeit einen Mindestumfang von 12/14 cm haben.
- 4) Die bestehenden Bepflanzungen (Bäume, Hecken und Sträucher) am Rande der Baugrundstücke müssen erhalten bleiben.
- 5) Pro Gewerbefläche/-Betrieb ist ein Anteil von mind. 5 % der Gesamtfläche mit den Arten der unter Ziff. 2 genannten Gehölze zu bepflanzen.
- 6) Für jedes Baugenehmigungsverfahren muß nach § 2 Abs.2 Nr. 10 BauVerfV im Lageplan die vorhandene und die lt. BebPl neu zu pflanzende Begrünung dargestellt werden; ersatzweise ist ein gesonderter Freiflächengestaltungsplan (§2 Abs. 3 BauVerfV) vorzulegen.

Die dort dargestellten Anpflanzungen werden als Auflage in die Baugenehm. übernommen.

- 7) Die festgesetzten Anpflanzungen sind bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Rohplanie vorzunehmen.

Die Versiegelung der jeweiligen Grundstücke darf max. 70 % betragen.  
Die Restfläche ist als Grünfläche anzulegen, mit Gehölzern zu bepflanzen und zu erhalten.  
Extensive Flachdachbegrünungen können auf die nicht versiegelte Fläche angerechnet werden.  
Park-, Lager- und Abstellflächen sind nach Möglichkeit in wassergebundener Bauweise zu erstellen.

Größere Parkflächen sind durch Pflanzung großkroniger Laubbäume oder in Gruppen von 3 kleinkronigen Bäumen oder Strauchflächen von 20 qm je 5 Stellplätzen zu gliedern. Die Pflanzräume für Bäume innerhalb befestigter Flächen sind durch gelochte Betonringe von mind. 160 cm Durchmesser und 50 cm Höhe zu sichern und die Baumscheiben mit Rasenpflaster, Baumschutzgitter oder bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu schützen.

Weiden, den 30 Juni 1993

Ing.-Büro Dipl.Ing.(FH) Günther König  
Heinrich-Bischoff-Straße 9  
92637 Weiden i.d.OPf.  
Tel. 0961-21821 Fax 28405

