

S a t z u n g der Stadt Windischeschenbach über die
Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Windischeschen-
bach (Teilgebiet XV)"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.86
(BGBI. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. 11.94
(BGBI. I S. 3486),
des Art. 98 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F.
der Bek vom 18.4.94 (GVBl. S. 252) und
Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern
i.d.F. der Bek. vom 6.1.93 (GVBl. S. 65), zuletzt geändert
durch Gesetz vom 10.8.94 (GVBl. S. 747),

erläßt die Stadt Windischeschenbach folgende

S a t z u n g

§ 1

Der Bebauungsplan für das Baugebiet "Gewerbepark Windischeschen-
bach (Teilgebiet XV)", gefertigt durch S.G. Projectmanagement
Grottenmüller, 83254 Breitbrunn, in der Fassung vom Dezember
1995, wird hiermit aufgestellt.

Der Bebauungsplan mit den Bebauungsvorschriften und Grünordnungs-
plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 BauGB
in Kraft.

Windischeschenbach, 22. 12. 1995
STADT WINDISCHESCHENBACH


Döllinger, 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke
für Flächennutzungs- und
Bebauungsplan
"Gewerbepark
Windischeschen-
bach (Teilge-
biet XV)"

20. Der Flächennutzungsplan/Bebauungsplan wird mit Verfahrensvermerken versehen. Für die Vermerke wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

a) Der Stadtrat/ Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.6.95 die Aufstellung des Flächennutzungsplans/Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 22.6.95 ortsüblich bekanntgemacht.

(Dieser Vermerk ist nur erforderlich, wenn der entsprechende Beschluß gefaßt wurde.)

b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf/Entwurf des Flächennutzungsplans/Bebauungsplans in der Fassung vom Nov. 1994 hat in der Zeit vom 3.7.95... bis 21.7.95. stattgefunden.

(Dieser Vermerk ist nicht zwingend erforderlich.)

c) Der Entwurf des Flächennutzungsplans/Bebauungsplans und GOP in der Fassung vom Sept. 95 wurde mit dem/der Erläuterungsbericht/Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.95 bis 13.11.95 öffentlich ausgelegt.

d) Die Stadt/Gemeinde W. Esch. hat mit Beschluß des Stadtrats/ Gemeinderats vom 13.12.95 den Flächennutzungsplan gemäß § 5 BauGB in der Fassung vom xxxxxxxxxxxx festgesetzt/ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom . Dez. 95. als Satzung beschlossen.

e) Die Regierung/ Das Landratsamt hat den Flächennutzungsplan/Bebauungsplan mit Bescheid vom xxxxxxxxxxxx Nr. xxxxxxxxxxxx gemäß § 6 BauGB / § 11 Abs. 1 BauGB genehmigt mit Schreiben vom 19.12.95 Nr. 41-610... gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.

f) Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans/Bebauungsplans wurde am xxxxxxxxxxxx gemäß § 6 Abs. 5 / § 12 1. Halbsatz BauGB/ die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 22.12.95 gemäß § 12 2. Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Flächennutzungsplan/ Der Bebauungsplan ist damit wirksam/ in Kraft getreten.

Windischeschenbach den 22. Dezember 1995

(Stadt/ Gemeinde)

STADT WINDISCHESCHENBACH

(Siegel)



Döllinger (Oberbürgermeister/ Bürgermeister) x
1. Bürgermeister

Erklärung: GOP = Grünordnungsplan

15.12.95

**STADT
WINDISCHESCHENBACH**

**LANDKREIS
NEUSTADT A. D. WALDNAAB**

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS

**SONDERGEBIET (SO)
STAATSSTRASSE 2181
FLUR-NUMMER 416**

S. G. Projectmanagement
STEPHAN GROTTENMÜLLER
Dipl. Ing. (FH)
Ahornstr. 5 a - 83254 Breitbrunn
Tel. 080 64/1410 - Fax 1510

Beschreibung der Erschließung

mit Wasser, Abwasser, Strom und Gas sowie Behandlung des Oberflächenwassers

1. Wasser und Abwasser

Die Wasser- und Abwasserleitungen enden z.Zt. im Bereich Scheibenweg - Autobahnunterführung.

Von dieser Stelle bis zum Gelände des Antragstellers werden die Leitungen auf dessen Kosten im Scheibenweg verlegt und innerhalb des Gewerbeparks auf kürzestem Weg zu den einzelnen Gebäuden geführt.

Küchenabwässer werden über Fettabscheider und das Tankstellengebäude über Benzinabscheider geführt.

2. Stromversorgung

Gemäß dem Angebot und Projektplan der OBAG vom 6.3.95 erfolgt die Versorgung mit einem 20 kV-Erdkabel vom Kreuzweg über den Scheibenweg von Osten bis zur Trafostation im Südosten des Gewerbeparks. Von der Trafostation werden die einzelnen Gebäude ebenfalls über Erdkabel angefahren.

3. Erdgasversorgung

Laut Angebot und Projektplan der fränkischen Gaslieferungs-Ges.mBH vom 22.2.95 erfolgt die Gasversorgung von der im Scheibenweg liegenden Ortsleitung zu den einzelnen Gebäuden im Gewerbepark.

4. Behandlung des Oberflächen- und Dachwassers

Nach Rücksprache mit H. Seitz, Wasserwirtschaftsamt Weiden, sind die Abwässer von den versiegelten Flächen und den Dachflächen (sofern diese nicht versickern können) in den ersten Auffangteich zu führen und von dort über einen sog. Mönch in den zweiten Auffangteich und von dort in den Kanal bzw. Vorfluter der Stadt.

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO (SO)

mit folgenden geplanten Nutzungen:

- a) Raststätte mit Shop und Tankstelle
- b) Autowaschcenter
- c) Motel
- d) Fast Food Restaurant
- e) Gewerbezentrum mit Einkaufspassage

Allgemein zulässige Anlagen:

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Vergnügungsstätten

Einschränkung: Die Einzelhandelsflächen sind auf insgesamt max. 3200 qm Nettoverkaufsfläche beschränkt;
die Einzelflächen dürfen 800 qm Nettoverkaufsfläche nicht überschreiten;
von der Gesamtfläche sind max. 800 qm für Lebensmittel zulässig.

- f) Gewerbefläche (Ausstellungsfläche)

Allgemein zulässige Anlagen siehe e)

Ausnahmsweise zulässige Anlagen:

- Betriebswohnungen: zulässig je eine für das Motel und die Raststätte, soweit sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Betriebswohnungen sind in das jeweilige Hauptgebäude zu integrieren.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

1. Anzahl der Vollgeschosse:

Gemäß Planeintrag ist die Anzahl der Vollgeschosse (und der Wandhöhen) auf ein entsprechendes Höchstmaß beschränkt.

2. Grundflächenzahl (GRZ):

Für das Sondergebiet: GRZ max. 0,8

3. Geschoßflächenzahl (GFZ):

Für das Sondergebiet: GFZ max. 2,4

4. Baumassenzahl (BMZ):

Für das Sondergebiet: BMZ max. 6

Bei der Festlegung der Grundflächenzahl ist zu berücksichtigen, daß die Grundflächen von Stellplätzen mit Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch welche das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind.

§ 3 Garagen und Stellplätze

Generell dürfen keine Stellplätze im Bereich von Schutzstreifen untergebracht werden.
Garagen sind nicht zulässig.

§ 4 Dächer

Zulässige Dachformen:

Pulldächer mit einer Dachneigung von 23°

Satteldächer mit einer max. Dachneigung von 15°

Flachdächer

Wechselnde Firstrichtungen sind erwünscht.

Flachdachbegrünungen sind zulässig.

Dacheindeckung nach Festlegung der Bauaufsichtsbehörde;
auf eine Einbindung in das Gesamtkonzept soll jedoch allergrößten Wert
gelegt werden.

§ 5 Äußere Gestaltung der Gebäude

Nach Möglichkeit soll für den Gesamtbereich eine weitgehendst
einheitliche Lösung gefunden werden.

Einzelgebäude sind bereits bestehenden Gebäuden gestalterisch anzupassen.

Als Fassadenmaterial kann Putz, Blechmaterial oder auch Sichtbeton (kein Waschbeton)
Verwendung finden. Letztlich soll auch hier die definitive Entscheidung gemeinsam mit der
Baugenehmigungsbehörde herbeigeführt werden.

Dies gilt auch für die Dacheindeckung.

§ 3 Garagen und Stellplätze

Generell dürfen keine Stellplätze im Bereich von Schutzstreifen untergebracht werden.
Garagen sind nicht zulässig.

§ 4 Dächer

Zulässige Dachformen:

Pultdächer mit einer Dachneigung von 23°

Satteldächer mit einer max. Dachneigung von 15°

Flachdächer

Wechselnde Firstrichtungen sind erwünscht.

Flachdachbegrünungen sind zulässig.

Dacheindeckung nach Festlegung der Bauaufsichtsbehörde;
auf eine Einbindung in das Gesamtkonzept soll jedoch allergrößten Wert
gelegt werden.

§ 5 Äußere Gestaltung der Gebäude

Nach Möglichkeit soll für den Gesamtbereich eine weitgehendst
einheitliche Lösung gefunden werden.

Einzelgebäude sind bereits bestehenden Gebäuden gestalterisch anzupassen.

Als Fassadenmaterial kann Putz, Blechmaterial oder auch Sichtbeton (kein Waschbeton)
Verwendung finden. Letztlich soll auch hier die definitive Entscheidung gemeinsam mit der
Baugenehmigungsbehörde herbeigeführt werden.

Dies gilt auch für die Dacheindeckung.

§ 6 Anpflanzungen

Zur Regelung bei Anpflanzungen ist dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan zwingend zu folgen.

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf die Dauer zu unterhalten.

Parkflächen/Stellplätze sind mit Sträuchern zu umstellen und mit Hochstämmen zu überpflanzen.

Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.

Die bestehenden Bepflanzungen (Bäume, Hecken und Büsche) am Rande des Baugrundstücks müssen erhalten bleiben.

§ 7 Sonstige ergänzende Angaben

- a) Der Erdgeschoßfußboden darf max. 30 cm über dem Gelände liegen.
- b) Bei Einfriedungen ist die Verkleidung mit Matten unzulässig.
Es sind nur Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 2,0 m zulässig.
- c) Müllbehälter sind nur in Gebäuden zulässig.
Ausnahmsweise an Zufahrten in geschlossenen Boxen.
Diese Müllboxen sind an 3 Seiten zu umpflanzen.
- d) Die Bodenversiegelung bei den nicht bebauten Grundstücksflächen ist auf das Mindestmaß zu beschränken. Wasserdurchlässige Beläge sind überall dort anzubringen, wo Belange des Grundwasserschutzes nicht dagegenstehen.
Nicht versiegelte Flächen werden deshalb nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet.
- e) Das Regenwasser ist zu sammeln und auf der Grundstücksfläche (im Sickerteich) zu versickern.
- f) Sämtliche Versorgungsleitungen sind im Erdboden zu verlegen.
Freileitungen sind nicht zulässig.
- g) An der Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die St 2181 sind Sichtfelder für die Annäherungssicht mit den Schenkellängen 10 m/200 m nach beiden Richtungen freizuhalten.
Die Sichtdreiecke sind im Bebauungsplan dargestellt.
- h) Bauliche Anlagen, hierzu zählen auch Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie längs der St 2181 geplante Fahrspuren, müssen zum befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße einen Mindestabstand von 20 m aufweisen (Art. 23 Abs. 1 BayStrWG)
- i) Längs der Staatsstraße ist eine ausreichend dichte Blend- und Sichtschutzbepflanzung, die vom Fahrbahnrand der Staatsstraße einen Abstand von mind. 10 m (freizuhaltendes Sichtfeld) erhalten muß, anzuordnen.
- k) Direkte Zufahrten und Zugänge zur St 2181 dürfen nicht errichtet werden.
- l) Die Abstandsflächen werden gemäß Art. 6 BayBO festgelegt. Baugrenzen und Baulinien sind zu beachten.

- m) Die in der Planung dargestellten überbauten Flächen sind als reiner Flächennachweis anzusehen.
- n) Die Höhenlage der einzelnen Gebäude (bezogen auf NN) werden beim Antrag auf Baugenehmigung für die Einzelvorhaben exakt festgelegt.
- o) Der Versiegelungsgrad der jeweiligen Grundstücksanteile sollte anhand von Einzelmaßnahmen durch die Bauaufsichtsbehörde festgelegt werden.

Stellplätze sind mit sogenannten Rasenpflaster herzustellen.
Ausnahme: Grundwasserschutz; besonders belastete Flächen durch LKW und Bus

Die Restfläche ist als Grünfläche anzulegen, mit Gehölzen zu bepflanzen und zu erhalten.

Für die öffentlichen Flächen gelten diese Festsetzungen analog.

August 1995



S. G. Projectmanagement
Stephan Grottenmüller
Dipl.Ing. (FH)

Die textlichen Festlegungen zum Bebauungsplan „Gewerbepark Windischeschenbach“
wurden laut Aufstellungsbeschluß vom 13.12.1995 überarbeitet.



STADT 22. DEZ. 1995
WINDISCHESCHENBACH



Döllinger
1. Bürgermeister