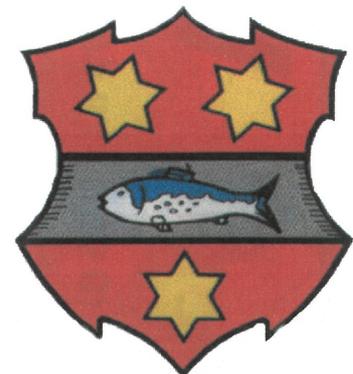


## Bebauungsplan KTB-Gelände



Stadt Windischeschenbach



# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Plan Nr. 103-3  
für Industrie-, Gewerbe- und Sondergebiet  
„KTB-Gelände“

## 1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Windischeschenbach beschloss am 18.07.2001 für das KTB-Gelände (Flurstücke 77/2, 76/1, 77 und 78) einen verbindlichen Bebauungsplan (gemäß § 1 – 4 BauGB) aufzustellen, mit dem Zweck der Neuansiedlung von Betrieben, zur Fortsetzung der geologischen Forschung sowie zum Erhalt des Bohrturmes als Wahrzeichen für die Region.

## 2. Andere Planungen

Vorhandener Bestand an Plänen:

- Lageplan, Maßstab 1 : 1000,
- Lageplan, Maßstab 1 : 5000,
- Flächennutzungsplan befindet sich im Änderungsverfahren

## 3. Rechtliche Vorgaben

Der Bebauungsplan wurde nach den Gesetzen und Richtlinien des Baugesetzbuches BauGB, der VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsordnung – BauNVO -), der Bauordnung des Freistaates Bayern (BayBO) erstellt.

## 4. Planerische Gestaltung

Auf die Einfügung in das Landschaftsbild ist größter Wert zu legen!

## 5. Verkehrerschließung, Verkehrsflächen

Das Gebiet ist über eine zweispurige Gemeindeverbindungsstraße von der Staatsstraße St 2181 erschlossen.

Gemeindeverbindungsstraße

Bestand: Straßenbreite ca. 6,00 m

Erschließungsstraßen im Gebiet

Öffentliche Planstraße: Straßenbreite 6,00 m

Die Erschließung innerhalb der privaten Grundstücke erfolgt ausschließlich über Privatwege.

6. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Industrie-, Gewerbe- sowie Sondergebiet-Forschung/Bohrturm ausgewiesen.

7. Maß der baulichen Nutzung**GI**

Grundflächenzahl: max. 0,7  
Wandhöhe: max. 11 m  
gemessen von der bestehenden Geländeoberkante

**GI, Anlagen für sportliche Zwecke**

Wandhöhe: max. 4 m  
gemessen von der bestehenden Geländeoberkante

**GE**

Grundflächenzahl: max. 0,7  
Wandhöhe: max. 6 m  
gemessen von der bestehenden Geländeoberkante

**SO-Forschung**

Grundflächenzahl: max. 0,7  
Wandhöhe: max. 6 m  
gemessen von der bestehenden Geländeoberkante bzw.  
Betonbefestigung

**SO-Bohrturm**

Bauhöhe: max. 90 m  
gemessen von der bestehenden Geländeoberkante bzw.  
Betonbefestigung

8. Ver- und Entsorgung

Für das Gebiet bestehen sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Anbindungen. Im Süden führt eine 20-kV-Freileitung sowie 2 erdverlegte 20-kV-Leitungen in das Gebiet. Desweiteren führt an bzw. in das Plangebiet eine Trinkwasserleitung DN 100, die den Löschwasserbedarf für den Grundschatz abdeckt. Innerhalb des Plangebietes ist ein 20-kV-Mittelspannungskabel verlegt.

Windischeschenbach, 24.07.2002

# Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

## für Industrie-, Gewerbe- und Sondergebiet „KTB-Gelände“

### 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Gebiet das im Sinne der Ziffer 15.12 der Planzeichenverordnung umgrenzt ist.

### 2. Art der baulichen Nutzung

Industriegebiet nach § 9 BauNVO  
Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO  
Sondergebiet nach § 11 BauNVO

Flächen für Garagen Stellplätze, Zugänge und Zufahrten gemäß § 9 Abs. 1.4 BauGB sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Desweiteren werden auch Anlagen für sportliche Zwecke im Industriegebiet nach § 9, Abs. 3, Nr. 2 zugelassen.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

#### **GI**

Grundflächenzahl: max. 0,7  
Wandhöhe: max. 11 m  
gemessen von der bestehenden Geländeoberkante

#### **GI, Anlagen für sportliche Zwecke**

Wandhöhe: max. 4 m  
gemessen von der bestehenden Geländeoberkante

#### **GE**

Grundflächenzahl: max. 0,7  
Wandhöhe: max. 6 m  
gemessen von der bestehenden Geländeoberkante

---

**SO-Forschung**

Grundflächenzahl: max. 0,7  
Wandhöhe: max. 6 m  
gemessen von der bestehenden Geländeoberkante bzw. Betonbefestigung

**SO-Bohrturm**

Bauhöhe: max. 90 m  
gemessen von der bestehenden Geländeoberkante bzw. Betonbefestigung

Die nicht versiegelten Flächen von baulichen Anlagen werden bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht berücksichtigt. Der Versiegelungsgrad der jeweiligen Grundstücke darf max. 70 % betragen.

Dachbegrünungen werden bis zu einem Flächenanteil von 50 % bei der Ermittlung der Grundflächenzahl berücksichtigt.

**4. Bauliche Anlagen**

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**5. Wohnungen bzw. Wohngebäude**

Gemäß § 8, Abs.2 sowie § 9, Abs.3 BauNVO werden im Gebiet Wohnungen bzw. Wohngebäude für das Betriebs- und Wartungspersonal zugelassen. Die Anzahl der Wohnungen wird auf max. 2 Wohneinheiten für das gesamte Plangebiet festgesetzt. Die Wohngebäude müssen sich aber in Grundfläche und Baumasse den Hauptgebäuden unterordnen und sind gestalterisch anzugleichen.

**6. Begrünung**

Im Bebauungsplan sind die Flächen für die Pflege und Erhalt der bestehenden Begrünung gekennzeichnet. Die bestehende Begrünung ist zu erhalten und zu pflegen.

**7. Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen**

Als Ausgleichsbilanzierung ist eine Ausgleichzahlung zu leisten.

---

8. Antennenanlagen

Eine Nutzung des Bohrturmes als Antennenträger wird zugelassen.

9. Sonstige Festsetzungen

Entlang der Grundstücksgrenze Flur-Nr. 77 und Flur-Nr78 wird auf der Flur-Nr.77 ein Leitungs- und Nutzungsrecht festgesetzt.

---

# Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 91 BayBo

## 1. Gestaltung

Folgende Dächer sind zugelassen:

Industrie-, Gewerbe-, Sondergebiet

- Satteldächer, Pultdächer, flachgeneigte Walmdächer mit einer max. Dachneigung von 20°
- Flachdächer
- Shed-Dächer

Anlagen für sportliche Zwecke

- Flachdächer
- Pultdächer, max. Dachneigung 20°
- Satteldächer, max. Dachneigung 45°

## 2. Stellplatzflächen, Hofflächen

Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind Parkplätze, Hofflächen und nichtbefahrbare Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu errichten.

## 3. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Werbeanlage darf eine Höhe von max. 10 m, gemessen von der bestehenden Geländeoberkante, nicht überschreiten. Beleuchtung der Werbeanlage sowie Leuchtreklamen sind nicht zulässig. Die Werbefläche für das GE- und GI-Gebiet darf 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Einzelne Werbeanlagen sind mit einer max. Fläche von 8 m<sup>2</sup> zulässig. Die Festsetzungen für die Werbeanlagen gelten in gleicher Weise für das SO-Gebiet.

## 4. Abstandsflächen

Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBo für Gewerbe- und Industriegebiete sind auch für das Sondergebiet zulässig.