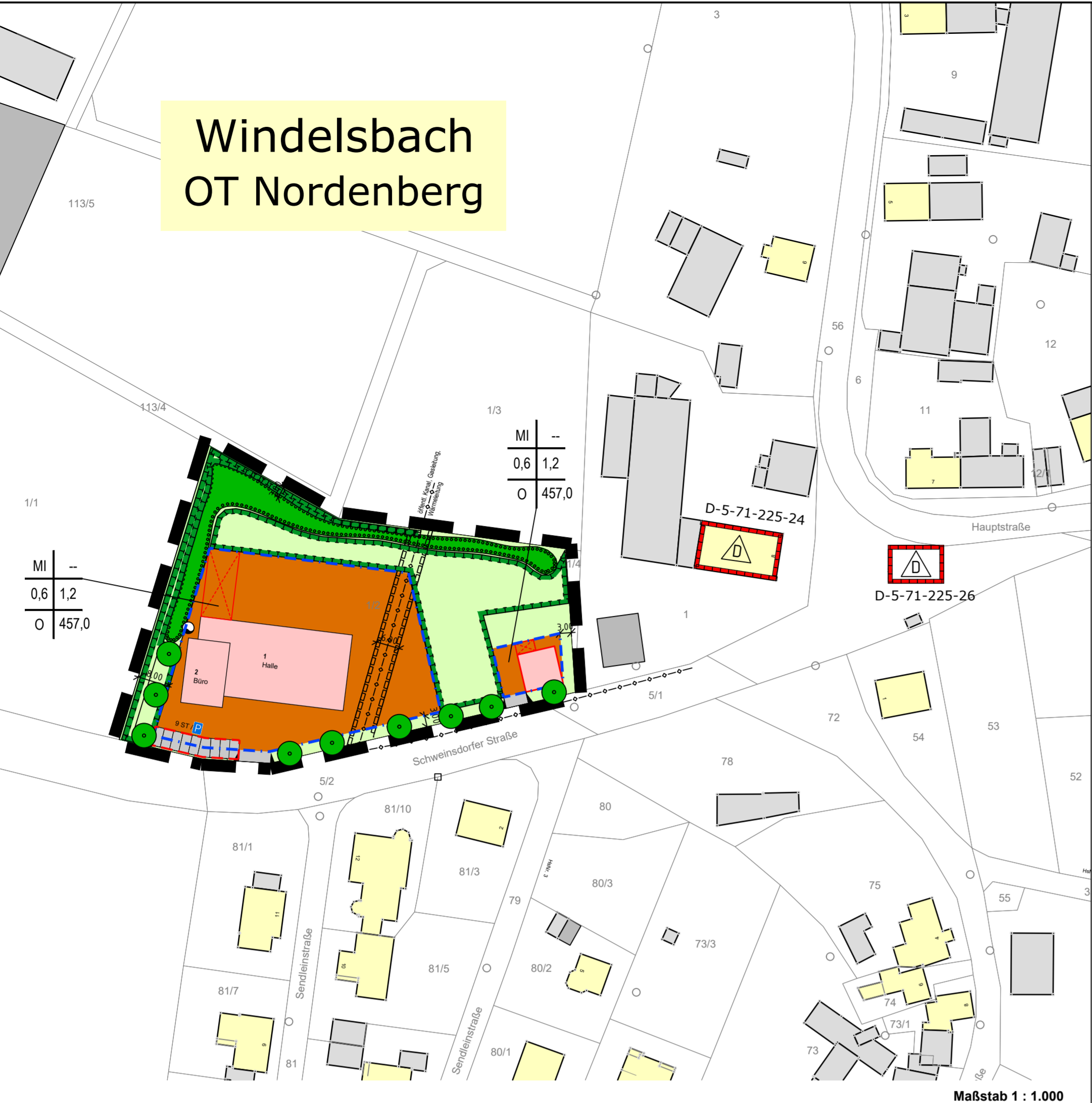


Windelsbach OT Nordenberg



Bebauungsplan

PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,

die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

die **Planzeichenvordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,

die **Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), die zuletzt durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381) geändert worden ist,

das **Bay. Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34) geändert worden ist sowie

die **Gemeindeordnung (GO)** Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist.

Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO: BayBO:

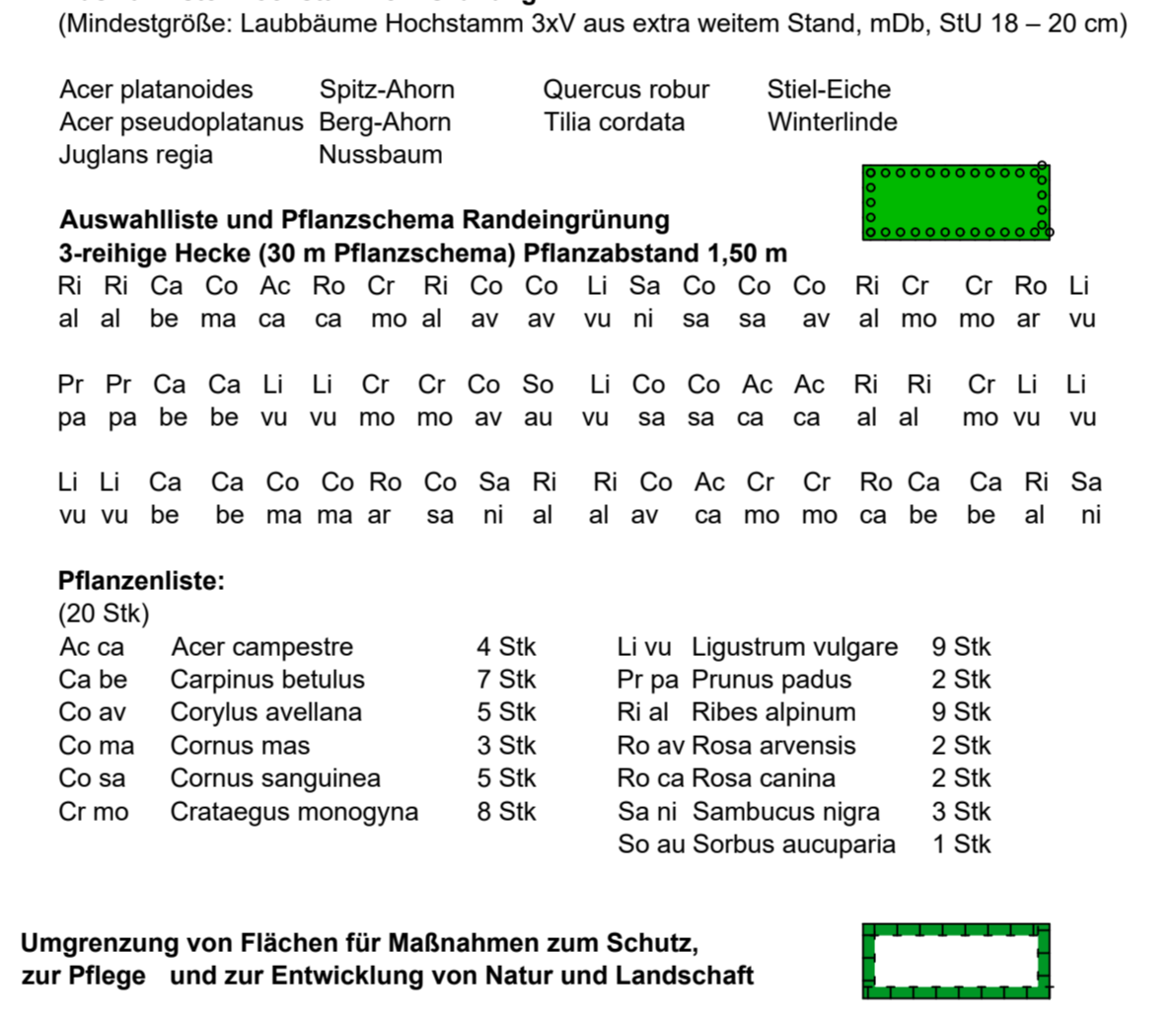
- Art der baulichen Nutzung**
 - Mischgebiet (MI)**
im Sinne des § 6 BauNVO 2017 bzw. § 6 BauNVO
 - nicht zugelassen sind: gewerbliche Spiel- und Vergnügungstätten
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Geschöflichenzahl** 1,2
 - Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO** 0,6
 - Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze**
Firsthöhe max. 457,0 m ü. NN.
Bei Flachdächern gilt die Oberkante Attika als Firsthöhe.
- Dachgestaltung**
 - Dachneigung
Satteldach bzw. Walmdach 10° - 45°
Pultdach 10° - 28°
 - Dachform
Zugelassen sind Satteldächer, Walm- und Pultdächer.
 - Dacheindeckung
Hauptgebäude und Nebengebäude dürfen mit Ziegeln- und Dachsteinen oder mit Zinkblechdeckung bzw. anderen metallischen Dacheindeckungen erstellt werden. Zulässig sind hierbei nur die Farbtöne Naturrot und Dunkelrot bzw. Brauntöne.
- Dachaufbauten, Gauben, Erker**
 - Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° für Hauptgebäude zulässig. Vom Ortsgang aus muss der Abstand mindestens 75 cm betragen. Einzelgauben dürfen maximal 2,50 m breit sein. Bei mehreren Dachgauben pro Dachhälfte darf die Gesamtbreite der Gauben 50 % der Firstlänge nicht überschreiten und der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 75 cm betragen.
 - Je Dachseite ist ein Zwerchhaus / Zwerchgiebel zulässig. Die Breite darf maximal 1/3 der Fassadenbreite betragen.
- Gestaltungsvorgabe für Garagen, Nebenanlagen**
 - Für Garagen, Nebenanlagen und Carports gelten die gestalterischen Festsetzungen gemäß Punkt 3. Abweichend hiervon sind bei Garagen, Nebenanlagen und Carports auch Flachdächer zulässig. Die Dachneigung darf aber nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein.
 - Garagen sind als Grenzbebauung zulässig. Garagen dürfen in die Hauptgebäude integriert werden. Garagen, Nebenanlagen und Carports sind als Grenzbebauung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
 - Die Mindestabmessungen der GaStellIV dürfen nicht unterschritten werden. Für Carports wird ein Mindestabstand von 2,00 m zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Carport gefordert

6. Sonstige Festsetzungen

- Hauptversorgungsleitungen**
Der Schutzstreifen für die gemeindliche Versorgungsleitungen ist von jeglicher Bebauung und Überbauung freizuhalten. Es sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand oder Betrieb der vorhandenen Anlagen gefährden. Eine Auswechslung der Leitung samt Zubehör muss jederzeit und ungehindert vorgenommen werden können. Dazu ist ein Schutzstreifen von 6 Meter - je 3 Meter beiderseits der Rohrachse - von jeder Über- oder Unterbauung freizuhalten. Ferner dürfen weder Bäume noch tiefwurzelnde Sträucher gepflanzt und eine Bodenbearbeitung, die über eine übliche Gartengestaltung hinausgeht, vorgenommen werden. Auf der Leitungstrasse dürfen keine Materialien oder Aushub gelagert werden. Im Schutzstreifenbereich darf kein Verdichtungsgerät mit Vibrationswalze eingesetzt werden.
- Einfriedigungen**
Einfriedigungen entlang der Außengrenzen des Geltungsbereichs sind unter Verwendung der folgenden Materialien zulässig:
Holz, Metall, Drahtgeflecht oder Kunststoff.
- Stellplätze**
Die Errichtung von Stellplätzen ist nur in den in der Planzeichnung hierfür gesondert gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Untergeordnete Nebenanlagen**
Die Errichtung von Nebenanlagen (z. B. Fahrradstellplätze, Flächen, Einrichtungen und/oder bauliche Anlagen z. B. für die Mülllagerung, Lager-, Abstellflächen o. ä.) ist nur in den in der Planzeichnung hierfür gesondert gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind zulässig, sofern es sich um Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO handelt und sie folgenden Vorgaben entsprechen:
a. Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein.
b. Werbeanlagen dürfen die Höhe der Traufe bzw. der Oberkante der Attika nicht überschreiten. Die Anbringung an untergeordneten Gebäudeteilen (z. B. Schornstein) ist unzulässig.
c. Fassadenwerbung ist zulässig, sofern sie nicht über die Attika bzw. nicht über die Traufe hinausreicht.
d. Beleuchtete Werbeanlagen dürfen im Betrieb weder blinken noch die Farbe wechseln und müssen entblendet (z. B. mittels Leuchten mit begrenzten Leuchtdichten o. ä.) ausgeführt werden.
- Beleuchtung**
Die Beleuchtung der privaten Flächen (inkl. dazugehöriger Gebäude, Frei-, Außenanlagen, Stellplätze usw.) ist wie folgt auszuführen:
a. Eine Aufhellung, Ausleuchtung und/oder Blendung angrenzender, schutzwürdiger Nutzungen ist durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Anpflanzung von Sicht- und Blendschutzhecken, Ausrichtung der Leuchtmittel, Wahl der Lichtpunkthöhe, Positionierung/ Standortwahl o. ä.) zu vermeiden.
b. Zulässig ist ausschließlich die Verwendung von Kalt- oder Neutral-Warm leuchtenden LED-Lampen.
c. Die Betriebsbeleuchtung muss zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr abgeschaltet bzw. mit Bewegungsmeldern gesteuert werden.
- Photovoltaik / Sonnenkollektoren**
a. Die Module sind dachparallel (ohne Aufständerungen und dergleichen) anzuordnen. Indachlösungen sind zulässig.
b. Der First, die Traufe und der Ortsgang sind freizuhalten.
c. Ganzflächige, dachhauserstehende Photovoltaik- / Sonnenkollektoranlagen sind zulässig.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - offene Bauweise, § 22 BauNVO;
 - Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Fahrradstellplätze o. ä., § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- Verkehrsflächen**
Ein- bzw. Ausfahrtsbereich, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 12.08.2020 mit Bau- und Betriebsbeschreibung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.**

10. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- Randeingrünung**
Das Plangebiet wird nach Norden und Westen zur freien Landschaft mit einer 3-reihigen Hecke nach Auswahlliste und Pflanzschema unter Punkt 10.d auf privatem Grund eingegrünt.
- Vermeidungs-, Ausgleichs-, Sicherungs-, und Kompensationsmaßnahmen**
Vermeidung von Störungen: Während der Aktivitätszeit von Fledermäusen (März bis Oktober) erfolgen keine Bauarbeiten während der Dämmerungs- und Nachtzeiten.
Es wird darauf geachtet, dass keine Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung für Kleintiere (v.a. Reptilien, Amphibien, auch Igel, Spitzmäuse u.a.) entstehen, z.B. durch bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte (feinmaschige Abdeckung erforderlich), offene Fallrohre, Gullis o.ä. Gullis werden nicht unmittelbar an Bordsteinen, sondern davon abgesetzt eingebaut.
Zur Verringerung der Barrierewirkung werden Sockel von evtl. Einfriedigungen oder freistehenden Mauern alle ca. 10 m unterbrochen ausgeführt, so dass sie für Kleintiere (z.B. Igel, Amphibien) durchlässig sind. Aus gleichen Gründen werden ggf. über längere Strecken erforderliche hohe Bordsteine alle ca. 20 m abgesenkt oder abgeschragt, so dass sie für Kleintiere überwindbar werden.
Zur Minimierung des Vogelschlages sind keine größeren, spiegelnden Glas- und Fassadenflächen zulässig. Die Fallenwirkung von Fensterflächen wird minimiert durch Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder vogelabweisende Symbole. In geringer Höhe kann dies auch durch anflughemmende höhere Vorpflanzungen erfolgen.
Zur Minimierung des Vogelschlages sind keine größeren, spiegelnden Glas- und Fassadenflächen zulässig. Die Fallenwirkung von Fensterflächen wird minimiert durch Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder vogelabweisende Symbole. In geringer Höhe kann dies auch durch anflughemmende höhere Vorpflanzungen erfolgen.
- Ausgleichsmaßnahmen**
Durch die geplante Aufstellung des Vorhabens- und Erschließungsplanes findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt wofür gem. § 1a BauGB ein Ausgleich erforderlich ist. Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten und entsprechende Kompensationsmaßnahmen festzulegen, wird die Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Bayerische Kompensationsverordnung - BayKompV) angewendet. Als Kompensationsmaßnahme wird innerhalb des Geltungsbereiches eine bisher intensiv genutzte Acker- und Wirtschaftswiesenfläche auf einer Fläche von 2.000 m² extensiviert.
Extensive Wiese:
Die Wiese wird zweimal jährlich abschnittsweise gemäht. 1. Schnitt ab 15. Juni, 2. Schnitt ab September.
Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein „Wälzverbot“ festgesetzt, d.h. kleine Unhebheiten, die z.B. durch Überschwemmungen auftreten, sollen auf der Fläche belassen werden.
Die Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach dem Neubau umzusetzen und dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
Die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde unmittelbar mittels Fotodokumentation anzuzeigen.
- Auswahllisten und Pflanzschema Gehölzpflanzungen**
Auswahlliste: Hochstämmle 1. Ordnung
(Mindestgröße: Laubbäume Hochstamm 3xV aus extra weitem Stand, mDb, StU 18 – 20 cm)
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Juglans regia Nussbaum
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winterlinde
Acer ca Acer campestre 4 Stk
Ca be Carpinus betulus 7 Stk
Co av Corylus avellana 5 Stk
Co ma Cornus mas 3 Stk
Co sa Cornus sanguinea 5 Stk
Cr mo Crataegus monogyna 8 Stk
Ligustrum vulgare 9 Stk
Pr pa Prunus padus 2 Stk
Ri al Ribes alpinum 9 Stk
Ro av Rosa arvensis 2 Stk
Ro ca Rosa canina 2 Stk
Sa ni Sambucus nigra 3 Stk
So au Sorbus aucuparia 1 Stk

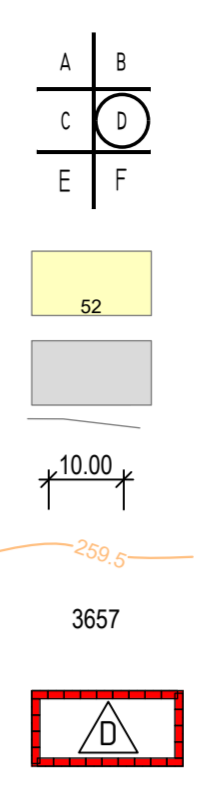


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Gem. Art. 9 BayNatSchG** sind die Ausgleichsflächen einschl. der durchzuführenden Aufwertungsmaßnahmen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans von der Gemeinde an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Stell- / Parkplätze
- Abwasserbeseitigung**
 - Das Plangebiet ist im Mischsystem zu entwässern. Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.
 - Den öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf aus dem Geltungsbereich heraus kein Oberflächen-/ Regenwasser zufließen. Der Wasserabfluss der öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf durch die im Mischgebiet zulässigen Vorhaben (inkl. Zufahrt) nicht beeinträchtigt werden.
- Abstandsflächen**
Es sind die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.
- Schallimmissionsschutz**
 - Kundenfahrverkehr
Kundenfahrverkehre sind ausschließlich innerhalb des Beurteilungszeitraumes tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zulässig.
 - Warenverkehr
Warenverkehr ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zulässig. Ladelätigkeiten im Beurteilungszeitraum nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) sind ausschließlich mittels leichter Nutzfahrzeuge sowie manueller Ladelätigkeiten zulässig.
 - Geräuschspitzen
Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten (Spitzenpegelkriterium, Ziffer 6.1 TA Lärm).

Hinweise

- Füllschema der Nutzungsschaltene**
 - Art der baulichen Nutzung
 - Zahl der Vollgeschosse
 - Grundflächenzahl
 - Geschossflächenzahl
 - Bauweise
 - Firsthöhe in m ü. NN
- bestehende Bebauung (Wohngebäude)
- bestehende Bebauung (Nebengebäude)
- bestehende Grundstücksgrenze
- Festsetzungen in Meter
- Höhenschichtlinie
- Flurstücksnummer
- Bodenaltertümen/Baudenkmäler:**



Baudenkmal: D-5-71-225-24 - Hauptstraße 8,
Funktion: Wohnstallhaus, syn. Wohnwirtschaftsgebäude, Herberge
Baudenkmal: D-5-71-225-26 - Schweinsdorfer Straße,
Funktion: Kriegerdenkmal, syn. Kriegergedächtnisstätte

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffinder ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Es wird darauf hingewiesen, dass in Nordenberg Landwirtschaft betrieben wird und es dadurch in Stoßzeiten zu Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen insbesondere bei Bodenbearbeitungsmaßnahmen, Pflanzenschutzspritzungen und Erntearbeiten kommen kann. Diese können teilweise auch außerhalb der üblichen Zeiten stattfinden. Sie sind ortsüblich und hinzunehmen.

Bei Gebäuden, deren Anleiterhöhe 8 m über Gelände überschreitet (Fußbodenhöhe oberste Nutzungseinheit größer 7 Meter) ist zwingend eine zweite notwendige Treppe gemäß den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung oder ein Sicherheitstreppehaus erforderlich. Sofern darüber hinaus die Befahrbarkeit des privaten Grundstücks sowie eine Aufstellfläche für Feuerfahrzeuge erforderlich wird, sind diese Flächen gemäß DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ auszubilden.

Das vorgesehene Baugbiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Verkehrslandeplatzes Rothenburg o.d.T. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belastigungen durch Flugmissionen zu rechnen ist. Die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt. Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, bestehen daher nicht.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Windelsbach hat in seiner Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Windelsbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
Windelsbach, den _____ (Werner Schuster) 1. Bürgermeister
- Die Regierung/Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom _____ AZ _____ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
(Siegel Genehmigungsbehörde)
- Ausgefertigt**
Windelsbach, den _____ (Werner Schuster) 1. Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB/Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 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 Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Windelsbach, den _____ (Werner Schuster) 1. Bürgermeister



Gemeinde Windelsbach
Landkreis Ansbach
Baubauungsplan
"Betriebsansiedlung Pevak"
im OT Nordenberg

Teil I:
Vorhabensbezogener Bebauungsplan

Maßstab 1 : 1.000

Auftraggeber: Aneta Pevak
Sendleinstrasse 10
91635 Nordenberg – Windelsbach
Tel.: 09861/976666 // e-Mail: info@pevak.de

Planung: ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG,
Kühlenbergstraße 55, 97078 Würzburg,
Tel.: 0931/25048-0, Fax: -29
www.ib-arz.de // e-Mail: info@ib-arz.de

mit
LANDSCHAFTSARCHITEKT
Michael Schmidt
Hindenburgstr. 11, 91555 Feuchtangren
Tel: 09852/3939, Fax: 09852/4895

Stand: 12.08.2020
geändert: 12.01.2021



ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
MICHAEL SCHMIDT
LANDSCHAFTSARCHITEKT
HINDENBURGSTR. 11 | 91555 FEUCHTANGREN
TEL.: 09852 3939 | FAX: 4895
BÜRO/SCHREIBTISCH: 09852 3939
WWW.LANDSCHAFTSARCHITEKT SCHMIDT.DE