

Teil A - Planzeichnung

178



Teil B - Planzeichen

nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 BauGB, § 11 BauNVO)

SO Sondergebiet - regenerative Energie (§11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
II	Zahl der Vollgeschosse
PH 22,0 m	max. zulässige Höhe für Betriebsgebäude

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

a	abweichende Bauweise
[Linie]	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

[Gelb]	Straßenverkehrsflächen
[Gelb]	- öffentlich -
[Gelb]	Verkehrsflächen
[Gelb]	- privat -

5. Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

[Grün]	private Grünflächen
[Grün]	private Grünfläche besonderer Zweckbestimmung

M-3 Nummerierung der Grünordnungsmaßnahmen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

nachrichtliche Übernahmen außerhalb B-Plan-Gebiet

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) nicht im B-Plan-Gebiet, jedoch in unmittelbarer Nachbarschaft zum Teil B

gemäß gültigem FNP: Bereich zur Anlage von Pufferstreifen

Extensivgrünland, punktuelle Pflanzungen, Zulassen von Sukzession

7. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flurnummern/Flurgrenzen

4641

Höhenangabe DHNN
Maße aus BayernAtlas2025

Teil B - Textliche Festsetzungen

nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1. Geltungsbereich

Für den im Lageplan dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan" bildet.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 191 und 191/1 in der Gemarkung Cadolzhofen.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Sondergebiet - regenerative Energie

Es wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, mit der Bezeichnung "regenerative Energien" festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl beträgt 0,8.

3.2 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

3.3 Gebäudehöhen

Die max. zulässige Gebäudeoberkante (GOK)=Firsthöhe wird auf mit 22,00 m über OK-Gelände festgesetzt.

Sie definiert massive Bauteile, sowie die Höhe der Tragluftdächer und darf lediglich durch notwendige untergeordnete Bauteile und technische Anlagen, wie Aufzugsüberfahrten, Absturzsicherungen, Lüftungsschächte etc. überschritten werden und max. 3,50 m die Gebäudeoberkante überragen. Die zulässige Gebäudeoberkante darf ferner durch gebäude-unabhängige techn. Anlagen wie z.B. Silos um max. 3,50 m überschritten werden.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

Es wird gem § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Bei Einhaltung von Grenzabständen wird eine zulässige Baukörperlänge von mehr als 50 m zugelassen.

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, jedoch mindestens 3,0 m.

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§9 (1) Nr. 4 BauGB)

Grundsätzlich ist eine Fläche für zwei Stellplätze auszuweisen.

6. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind ausschließlich Maschendraht- und/oder Stabgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Sie sind sockellos, für Kleintiere durchlässig mit mind. 0,15 m Bodenfreiheit auszuführen.

7. Immissionsschutz

7.1 Anlagenlärm

Zulässig sind Anlagen, deren Schallemissionen die Werte nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschn. 5. Das Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen, wenn das Relevanzkriterium der DIN 45691 eingehalten wird.

7.2 Verkehrslärm

Im Plangebiet gibt es keine Begrenzung bezüglich des Verkehrslärms, aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens; keine Wohnbebauung.

8. Wasserwirtschaftliche Vorgaben

8.1 Es befinden sich keine mit als HQ100 festgesetzten Flächen innerhalb des B-Plangebietes.

8.2 Die Lagerung wassergefährdender Stoffe hat so zu erfolgen, dass sie nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden können und auch nicht auf andere Weise in das Grundwasser gelangen können.

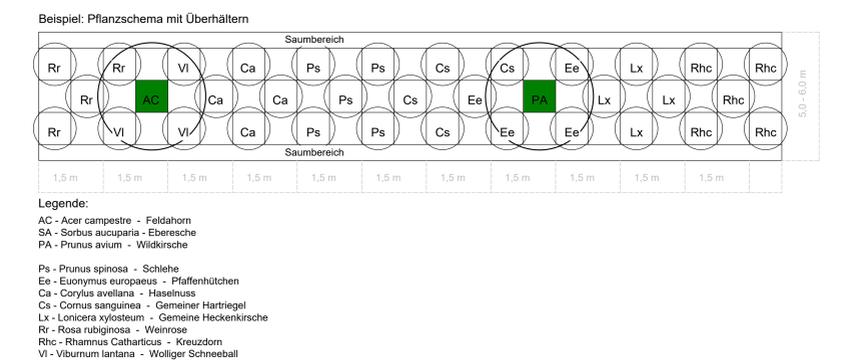
8.3 Im Plangebiet befindet sich keine Trinkwasserschutzzone.

9. Grünordnung

9.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Es werden Flächen festgesetzt die zur Einbindung der Anlage in die Landschaft und zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt dienen.

- Anlage von Gehölzgruppen/-reihen und 3-reihigen Feldhecken mit Überhältern.



10. Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzgebot)

Anpflanzung von 3-reihigen Schutzhecken mit Überhältern aus einheimischen Bäumen und Sträuchern regionaler Herkunft.

Anlage einer Streuobstwiese (siehe hierzu: Maßnahmenbeschreibung Grünordnung)

Maßgaben Pflanzgebote

Für die Pflanzungen sind ausschließlich autochthone Bäume, Sträucher und Obstgehölze zu verwenden. Nur in Ausnahmefällen darf gebietsfremdes Pflanzgut zum Einsatz kommen. Dies ist mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ansbach abzustimmen.

Dies gilt entsprechend für zum Einsatz kommendes Saatgut.

Pflanzqualitäten

(je nach Art)

- Heister - Heister, 2 x verschult, 150-200
- Sträucher - Sträucher, 2 x verschult, 60-100
- Obstbäume - Hochstamm, 3 x verschult, m/o Drahtballierung, 10-12
- Regio Saatgutmischungen - Blühwiese, Grünland

Pflanzliste

(siehe Pkt. Grünordnungsmaßnahmen)

11. Maßnahmen zum Artenschutz

11.1 Fensterflächen und Glasfassaden

Für den Fall, dass Fensterflächen/Glasfassaden vorgesehen sind, die das Vogelschlagrisiko signifikant erhöhen (Vegetationspiegelungen in großen Glasflächen), sind die Fenster mit Gardinen/Vorhängen zu versehen. Alternativ können, nur für Vögel sichtbare, in die Fenster integrierte Silhouetten oder Markierungen eingebracht werden.

11.2 Beleuchtung

Streulicht ist zu vermeiden. Es soll gezielte Punkt-/Fassadenbeleuchtung zum Einsatz kommen.

12. Vollzugsfristen

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließung des B-Plangebietes herzustellen.

Teil C - Textliche Hinweise

1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des B-Plangebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Für den Fall, dass beim Aushub Bodendenkmäler vorgefunden werden gilt Art. 8 Abs. 1+2 BayDSchG.

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalfpflege anzuzeigen.

(2) Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

(3) Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

(4) Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(5) 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.

2. Löschwasser

Die Löschwasserversorgung erfolgt aus nahe gelegenen Teichen.

3. Schutz des Oberbodens

Der während der Baumaßnahme anfallende Oberboden ist zu sichern und einer Wiederverwendung zuzuführen.

§ 202 Schutz des Mutterbodens BauGB gilt entsprechend.

4. Maßnahmen zur Behandlung von Niederschlagswasser

Das anfallende "saubere" Niederschlagswasser soll in die umgebenden Grünflächen abgeleitet, bzw. flächenhaft versickert werden.

Vunreinigtes Niederschlagswasser soll der Biogasanlage zugeführt werden.

Grünordnungsmaßnahmen

Erläuterung der Baum/Gehölz-Ordnungsklassen:

- Wuchsordnung / Wuchsklasse 1: großer Baum ab 20 m Wuchshöhe
- Wuchsordnung / Wuchsklasse 2: mittelgroßer Baum zwischen 10 m und 20 m Wuchshöhe
- Wuchsordnung / Wuchsklasse 3: kleiner Baum bzw. großer Strauch mit bis zu 10 m Wuchshöhe

Maßnahmenbeschreibung

M-1	3-reihige Gehölzpflanzung am südlichen Rand des Havariewalls mit Überhältern aus Gehölzen der Wuchsklassen 1-3
M-2	3-reihige Gehölzpflanzung auf einem Sichtschutzwall mit Überhältern aus Gehölzen der Wuchsklassen 1-3
M-3	Ausgleichsfläche - Streuobstwiese in Verbindung mit Extensivgrünland, entlang der Baugrenze
M-4	Wildobst-Gehölzgruppen entlang der Baugrenze

Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung

- Pflanzgut: Hochstamm, 2 x v; 10-12

- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
- Tilia cordata - Winterlinde
- Quercus robur - Stieleiche

Bäume 2. Ordnung

- Pflanzgut: Hochstamm, 2 x v; 10-12

- Acer campestre - Feldahorn
- Betula pendula - Sandbirke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Galus sylvestris - Wildapfel
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Prunus padus - Traubenkirsche
- Pyrus pyrastrer - Holzbirne
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Sorbus domestica - Speierling

Gehölze 3. Ordnung

- Pflanzgut: verpflanzte Sträucher/Heister (mind. 60-100 cm hoch)

- Amelanchier - Felsenbirne
- Aronia melanocarpa - schwarze Apfelbeere
- Berberis vulgaris - Berberitze
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuss
- Crataegus spec. - Heimischer Weißdorn
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehdorn
- Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
- Ribes uva-crispa - Wilde Stachelbeere
- Rosa spec. - Heimische Wildrose
- Rubus fruticosus agg. - Brombeere
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Salix caprea - Salweide
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

regionaltypische Obstsorten als Hochstamm StU 8-10 alte örtlich bewährte Sorten - Zwetschge, Mirabelle, Kirsche, Apfel, Birne, Quitte; Walnuss als Solitär

Die nicht bepflanzten Grünflächen sind mit Landschaftsrassen (Regelsaatgutmischung RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland) einzusäen.

Teil C - VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Windelsbach hat in ihrer Sitzung vom 14.04.2025 die Aufstellung des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Sondergebiet regenerative Energien - Cadolzhofen mit integriertem Grünordnungsplan und VEP" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Sondergebiet regenerative Energien - Cadolzhofen mit integriertem Grünordnungsplan und VEP" in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Sondergebiet regenerative Energien - Cadolzhofen mit integriertem Grünordnungsplan und VEP" in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

Zu dem Entwurf des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Sondergebiet regenerative Energien - Cadolzhofen" in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.

Der Entwurf des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Sondergebiet regenerative Energien mit integriertem Grünordnungsplan und VEP" in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Windelsbach hat mit Beschluss vom den "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Sondergebiet regenerative Energien - Cadolzhofen mit integriertem Grünordnungsplan und VEP" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Windelsbach, den

..... (Siegel)

Werner Schuster, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt

Gemeinde Windelsbach, den

..... (Siegel)

Werner Schuster, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Sondergebiet regenerative Energien - Cadolzhofen mit integriertem Grünordnungsplan und VEP" wurde am gemäß §19 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten

Windelsbach, den

..... (Siegel)

Werner Schuster, 1. Bürgermeister

Gemeinde Windelsbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Sondergebiet regenerative Energien - Cadolzhofen" mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan im Parallelverfahren mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans

Vorhabenträger: Günter Schmidt
Cadolzhofen 6
91635 Windelsbach

Plan: Vorentwurf

Plan Nr.: V01 | Projekt Nr.: KL0115304 | Maßstab: 1:500 | Plangröße: 850 x 1.599

Lageplan - ortsmaßstäblich | 1. Ausfertigung

Quelle: BayernAtlas - Bayerische Vermessungsverwaltung

GEFERTIGT: Marktredwitz, den 15.07.2025
Dipl.-Ing. Gudrun Hilgers

GEANDERT: Marktredwitz, den

SPCTRM Engineering GmbH
Lindenstraße 3
96016 Marktredwitz
Phone: 09231-6472455

HB = 850 x 1599 (1:30m) | Alpen 2025

