

# Teil B - Textteil

zur Änderung der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.10, Gewerbegebiet,  
der Gemeinde Weihenzell mit integriertem Grünordnungsplan für das  
Gewerbegebiet Neumühle östlich der Kreisstraße AN 9

2. ÄNDERUNG, Stand 15.10.2018

## A. RECHTSGRUNDLAGEN RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB),  
die Baunutzungsverordnung (BauNVO),  
die Planzeichenverordnung (PlanzV),  
die Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der jeweils gültigen Fassung.

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Weihenzell:  
Fl. Nr. 2115, 2115/1, 2112/1, 2112/11, 2100/2, 2100/3, 2100/4, 2099, 2100/5, 2112/2, 2110, 2100/1,  
2100, 2100/10, 2120/2, 2112/3, 2100/11, 2100/9, 2100/8, 2100/7, 2100/13, 2100/6,  
161, 161/2, 161/1, 2100/19, 2100/21, 2100/17, 2100/18, 2100/20, 2100/14 und 2100/12.

Die Änderungen umfassen zum einen den Einbezug von bisher noch nicht im Geltungsbereich  
liegenden Teilflächen von gewerblichen Grundstücke Fl. Nr. 161, 161/1 und 161/2 und zum anderen  
die Anpassung der Straßenführung, zur Erschließung weiterer südlich gelegener Flächen,  
Fl. Nr. 2100/20 mit Durchfahrt auf dem Eingrünungsstreifen Fl. Nr. 2100/12.

## B. FESTSETZUNGEN

Ergänzend zum Teil A- Planzeichnung, mit zeichnerischen Festsetzungen  
wird folgendes festgesetzt

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

**GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO**

Zulässig sind:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze,  
Geschäfts- und Bürogebäude (siehe Beschränkung, Punkt 2.10.)

Ausnahmsweise zugelassen sind:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,  
sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb  
zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse  
untergeordnet sind. (siehe Beschränkung, Punkt 2.10.)

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ -> 0,8

Die angegebene Grundflächenzahl wird als Höchstgrenze festgesetzt.

### 1.2.2 Geschoßflächenzahl GFZ -> 1,6

Die angegebene Geschoßflächenzahl wird als Höchstgrenze festgesetzt.

### 1.3 Bauweise

O -> offene Bauweise

### 1.4 Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB, § 14 und 23 (5) BauNVO

1.4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) der BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

### 1.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB

1.5.1 Der Bereich der im Planteil eingezeichneten Sichtdreiecke, sind von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, sowie Anpflanzungen über 80 cm Höhe über der Fahrbahn freizuhalten.

### 1.6 Maßnahmen und Flächen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft § 9 (1) 20

#### 1.6.1 Allgemein

Im Bereich öffentlicher und privater Grünflächen sind Neuanpflanzungen vorwiegend mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.

Als standortgerecht können in erster Linie Gehölze der natürlichen potentiellen Vegetation bezeichnet werden.

Koniferen sind grundsätzlich nicht zu verwenden.

#### 1.6.2 Sträucher und Heister

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus avellana	-	Haselnuss
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Weissdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Wildrose
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum lantana	-	Schneeball
Viburnum opulus	-	Schneeball

#### 1.6.3 Heister und Einzelbäume

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stieleiche

Salix caprea	-	Palmweide
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde

## 1.7 Ausgleichsmaßnahmen

Siehe Begründung.

## 1.8 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (2) BauGB

TRH= 10m                    maximal zulässige Traufhöhe über Straßenoberkante

FH = 12,5m                maximal zulässige Firsthöhe über Straßenoberkante

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 Äußere Gestaltung von Gebäuden

Die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen ist in Farbgebung, Material und Dachausbildung aufeinander abzustimmen.

Ein einheitliches Erscheinungsbild ist anzustreben.

Die Außenfassaden sind in gedeckten Farbtönen auszuführen.

Grelle Farben und glänzende Materialien sind nicht zugelassen.

### 2.2 Dachgestaltung

Für alle Gebäude, Garagen u. Nebengebäude sind Flachdächer bzw. geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0-48° Dachneigung festgesetzt.

### 2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die abgegrenzten privaten Grünflächen sind entsprechend der Festsetzungen anzulegen und zu unterhalten.

Diese Flächen dürfen als Arbeits- oder Lagerflächen nicht genutzt werden.

### 2.4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Die nach der Stellplatzverordnung vorgeschriebenen Stellplätze sind jeweils auf dem eigenen Grundstück anzulegen und mit Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen.

Die Stellplätze entlang der Erschließungsstraße werden anteilig der Grundstücksfläche auf die vorgeschriebenen Stellplätze angerechnet.

### 2.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländegestaltung

Das vorhandene Gelände darf nur so weit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Bauvorhaben notwendig ist.

### 2.6 Einfriedigungen

Einfriedigungen, welche die Durchsicht nicht wesentlich behindern, sind zwischen den einzelnen Grundstücken und an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 2.0 m zugelassen.

## 2.7 Werbeanlagen

Fernwirksame Werbeanlagen sind nicht zugelassen.  
Die Oberkante darf nicht höher als 7 m sein und nicht über die Gebäudeoberkante (Dachrand) hinausragen.  
Auf Dächern sind Werbeanlagen nicht zugelassen.

## 2.8 Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Baugesuchs

Als Bestandteil der Baugenehmigungsunterlagen ist für alle Einzelbauvorhaben ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

## 2.9 Betrieb in der Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr)

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) einen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von 50 dB (A) /m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Dazu ist im Genehmigungsverfahren nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ansbach nachzuweisen, dass die Beurteilungspegel der Betriebe und Anlagen auf einem Baugrundstück insgesamt die aus den IFSP errechneten Immissionsrichtwertanteile (IRWA) des Grundstücks an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreiten.  
Bei der Berechnung der IRWA wird nur das Abstandsmaß berücksichtigt.  
Die Beurteilungspegel werden nach A 2.3 TA Lärm ermittelt.

## 2.10 Nutzungsbeschränkung

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches wird in einem 35m breiten Streifen, gemessen von der Flurstückgrenze der Gemeindeverbindungsstraße Weihenzell – Wippendorf, ein Verbot der Wohn- bzw. Büronutzung festgesetzt.

## 2.11 Sonstiges

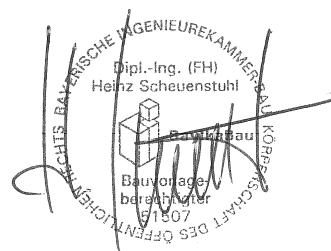
Es wird darauf hingewiesen, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke von Landwirten ohne Einschränkung genutzt werden dürfen.  
Zu bestimmten Jahreszeiten können sich Beeinträchtigungen durch Lärm, Geruch und / oder Staub ergeben. Diese unvermeidbaren Belastungen sind als ortsüblich hinzunehmen.

# C. HINWEISE

## 1. Bodenfunde

Nach dem Denkmalsschutzgesetz sind vor- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege sofort anzuzeigen.

Aufgestellt: Weihenzell, 15.10.2018



Ingenieurbüro BAU, Scheuenstuhl

Dipl. Ing. FH Heinz Scheuenstuhl