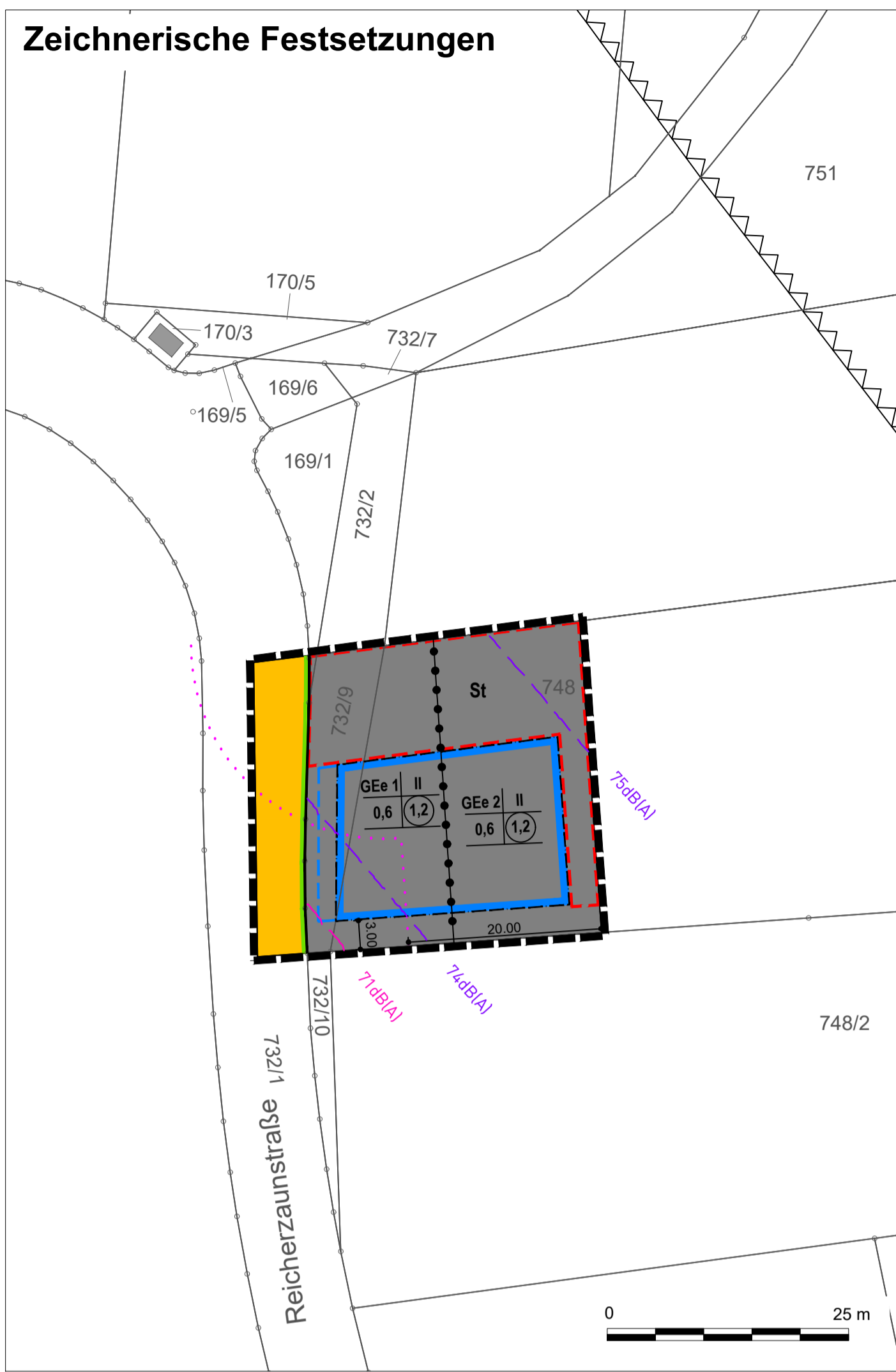
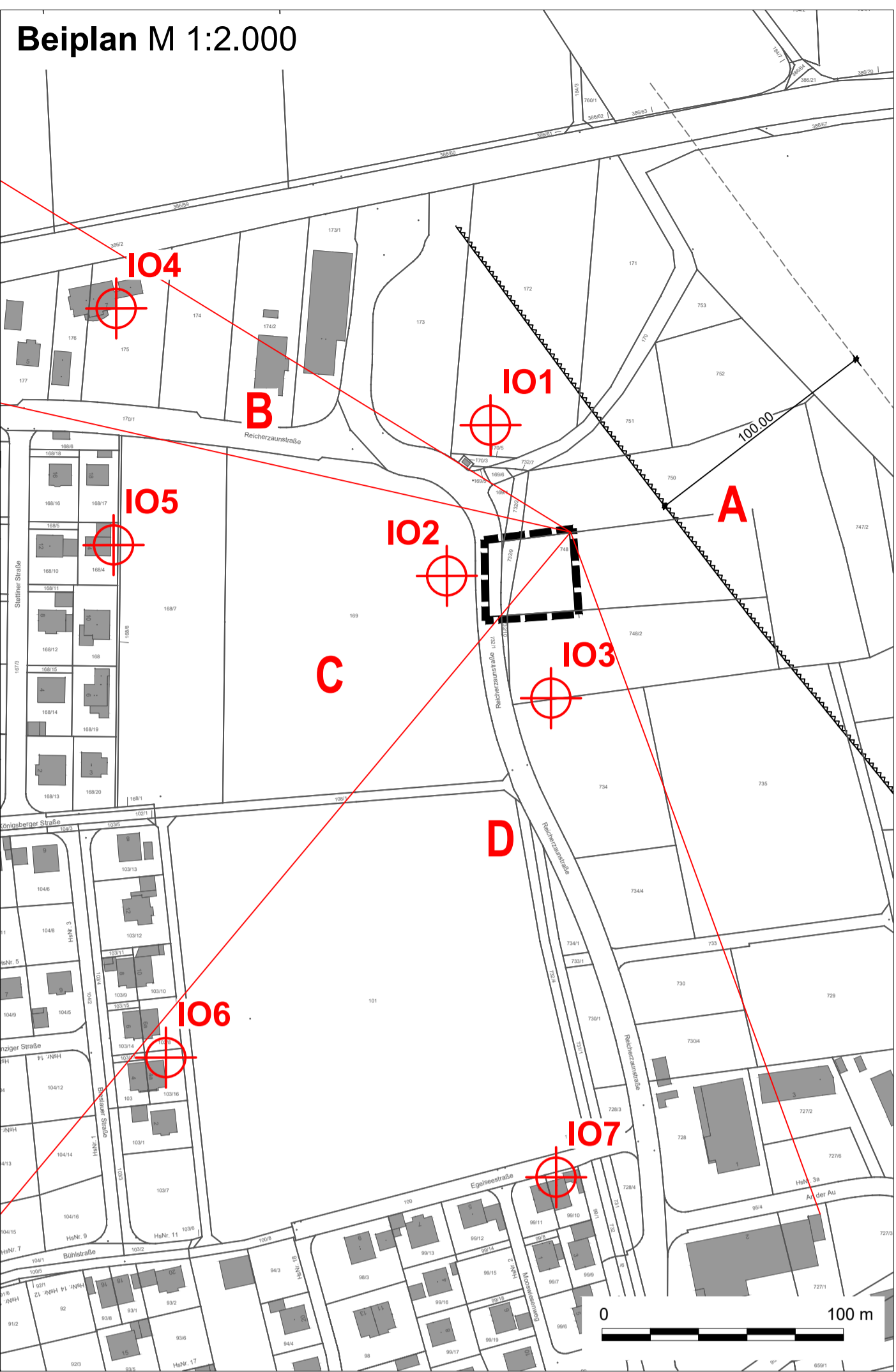


## Zeichnerische Festsetzungen



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

## Beiplan M 1:2.000



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

## Planzeichenerklärung / Legende

### Art und Maß der baulichen Nutzung

**GEe** eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

### Nutzungsschablone für Art und Maß der baul. Nutzung

GEe	II	Baugebietskategorie	max. Anzahl Vollgeschosse
0,6	(12)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

### Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze für Terrassen

### Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Zufahrten

### Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Anbaubeschränkungzone der BAB3 (nach §9 Abs. 2 FStrG)

befestigter Fahrbahnrand BAB3

Maße in Metern (als Hinweis)

Waldabstand (20 m)

Richtungssektoren für Zusatzkontingente

maßgeblicher Immissionsort

Außenlärmpegel  $L_{eq}$  zur Tagzeit

Außenlärmpegel  $L_{eq}$  zur Nachtzeit

## Textliche Festsetzungen

Die Gemeinde Winkelhaid erlässt aufgrund von

§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 394), in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)

den Bebauungsplans Nr. 34 „Gewerbegebiet Mayerhöfen Nord“ als Satzung.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176) und die Bayerische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98).

### § 1 Art der baulichen Nutzung

- Es wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.
- Auf den Baufeldern sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente  $L_{EK}$  weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) entsprechend der folgenden Angaben, überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK}$ in Dezibel (dB)	
	Tag (06.00 - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 - 06.00)
GEe 1	70	55
GEe 2	72	57

Für die im Planfeld (Beiplan) gekennzeichneten Richtungssektoren A bis D (Ursprung in UTM-Koordinatensystem bei  $x = 667507$ ,  $y = 5473636$ ) werden folgende richtungsabhängige Zusatzkontingente  $L_{EK, Zus}$  festgesetzt:

Richtungssektor k (Nord $\pm 0^\circ$ )	Zusatzkontingent $L_{EK, Zus}$ in Dezibel (dB) für Richtungssektor (Nord $\pm 0^\circ$ )	
	Tag (06.00 - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 - 06.00 Uhr)
A (302°-160°)	5	20
B (283°-302°)	15	15
C (220°-283°)	0	0
D (160°-220°)	3	3

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Logistikbetriebe und Vergnügungsstätten sind weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe sind mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von bis zu 800 m<sup>2</sup> und ausschließlich mit Sortimenten zur Deckung des Nahversorgungsbedarfs oder des sonstigen Bedarfs zulässig.
- Ausnahmsweise ist die Vermarktung von Produkten des Innenstadtbefehrs zulässig, soweit diese durch im Gebiet ansässige Betriebe produziert oder durch Weiterverarbeitung hergestellt werden. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsflächen einnehmen. Die Größe der Verkaufsfläche darf maximal 100 m<sup>2</sup>, bezogen auf das jeweilige Baugrundstück, betragen.

### § 2 Maß der baulichen Nutzung

- Terrassen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der für Terrassen festgesetzten Baugrenze zulässig.
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10 m über Bezugspunkt.
- Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe ist die Höhe der Fahrbahnoberfläche in der Fahrbahnmittle der Reicherzaunstraße, orthogonal gemessen von der Mitte der straßenbegrenzenden Fassade.

### § 3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

### § 4 Abstandsflächen

Ungeachtet der Baugrenzen wird die Gültigkeit des Art. 6 BayBO angeordnet.

### § 5 Stellplätze, Fahrradabstellplätze und Nebenanlagen

- Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Winkelhaid in ihrer jeweiligen Fassung.

### § 6 Umgang mit Niederschlagswasser

- Niederschlagswasser ist, soweit technisch möglich, zu versickern. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist zu sammeln, soweit erforderlich vorzubehandeln und der Kanalisation zuzuführen.
- Stellplätze, Zufahrten, Wege und Lagerplätze sind mit wasserundurchlässigen Materialien zu befestigen, soweit dem wasserwirtschaftliche und betriebliche Belange nicht entgegenstehen.

### § 7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden allen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs ganz zugeordnet (Sammelzuordnung).  
Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den Maßgaben des Umweltberichts durchgeführt.
- Verhinderung von Vogelschlag an großflächigen Glasflächen:  
Zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden sind diese ab einer Fensterfläche von 5 m<sup>2</sup> entsprechend vogelschonend auszubilden, z.B. grundsätzlich durch Einsatz von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15%), zusätzlich durch Einsatz von Vogelschutzglas, Einsatz gerippten, geriffelten, mattierten, sandgestrahlten, gestützten, eingefärbten, mit Laser bearbeiteten oder bedruckten Glases, Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas), flächige, außenseitige Markierungen (mind. 25% Deckungsgrad), Montieren von Insektenchutzgittern oder vergleichbare bauliche Maßnahmen.
- Verwendung von umweltschonender Außenbeleuchtung:  
Außenanlagen sowie beleuchtete Werbeanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten und auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren. Ein Abstrahlen in die Umgebung ist nicht zulässig, es sind Blenden einzusetzen. Zu verwenden sind Lampen, die blaue Lichtanteile, v.a. UV-Licht vermeiden, (z.B. Lampen mit LEDs (Ausschluss von Lampen mit einem Spektrum < 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT > 2.700 K)). Es sind nur geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zulässig.

### § 8 Immissionsschutz

Zur Abwehr von erhöhten Verkehrslärmimmissionen sind bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die nach außen abschließenden Bauteile so auszuführen, dass sie die folgenden Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w, ges}$  erfüllen:

Anforderungen gem. DIN 4109	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, etc.	für Büroräume
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R_{w, ges}$ in dB	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Hierbei ist  $L_a$  der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018.

Mindestens einzuhalten ist  $R'_{w, ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen sowie Büroräume. Bei Schlafräumen (auch Gästezimmer und Kinderzimmer) sind schalldämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Es muss hierbei eine ausreichende Belüftung (Nennlüftung) bei geschlossenen Fenstern sichergestellt werden. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist nach DIN 4109-1: 2018-01 zu bemessen.

### § 9 Örtliche Bauvorschriften

- Freiflächen im Sinne des Art. 7 Abs. 1 BayBO sowie lediglich unterbaute Flächen sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen. Sie dürfen maximal auf einer Fläche von 20% mit anorganischen Baustoffen wie Schotter, Glas, Kies und Folien oder Geweben (Geotextilien) und Kunstrasen, allein oder in Kombinationen, überdeckt werden.
- Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Bei Einfriedungen sind durchlaufende Sockel unzulässig. Zwischen Zaun und Geländeoberfläche muss ein Mindestabstand von 10 cm eingehalten werden. Hecken als Einfriedungen sind lediglich aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig. Mauern und Gabionenwände sind als Einfriedung unzulässig.
- Innerhalb der im Planblatt als Hinweis enthaltenen Abgrenzung des Waldabstandes sind statisch-konstruktive Maßnahmen an Gebäuden mit dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen Räumen, zum Schutz von Personenschäden vor Baumfall erforderlich oder der Schutz ist über andere geeignete Maßnahmen zu gewährleisten.
- Technische Aufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurück zu versetzen.
- Die Anbringung von Solarzellen und Sonnenkollektoren ist zulässig, wenn diese parallel zur Dachhaut liegen oder in diese integriert sind. Eine Aufständerung ist bis zu 30° und bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

### § 10 Grünordnung

- Je angefangener 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzempfehlung mit mindestens 20-25 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, 3 mal verpflanzt, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Erhaltungswerte Bestandsbäume können angerechnet werden.
- Werden auf dem Gewerbegrundstück mehr als 5 Pkw-Stellplätze errichtet, so sind Stellplätze mit Gehölzen und Bäumen einzugrünen. Im Abstand von 5 Stellplätzen ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzempfehlung mit einer mindestens 15 m<sup>2</sup> großen Baumscheibe zu pflanzen, sofern kein durchgehender Pflanzstreifen vorhanden ist. Die Baumscheiben sind vor Überfahren zu sichern. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume kann auf die nach Abs. 1 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.
- Bei der Pflanzung von Bäumen innerhalb von befestigten Flächen sind mindestens 10 m<sup>2</sup> große, spartenfreie und offen durchwurzelbare Baumscheiben vorzusehen.
- Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen an den Versorgungsleitungen erforderlich.
- Dächer mit einer Fläche von mehr als 15 m<sup>2</sup>, die als Flachdächer oder flach geneigte Dächer (Neigung bis zu 10°) ausgeführt sind, sind auf mind. 70% der Dachfläche als Retentionsdach (max. Wasserkapazität des Vegetationssubstrats mind. 45% und einem Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f$  von 10<sup>-4</sup> bis 5\*10<sup>-5</sup>) mit mindestens einer extensiven Sedum-Gras-Kraut-Begrünung auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm stark sein. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten.
- Kann aus technischen Gründen die Begrünung von Dächern oder Einfriedungen nicht oder nicht in vollem Umfang ausgeführt werden, so ist je angefangener 50 m<sup>2</sup> nicht ausgeführter Dach- oder Einfriedungsbegrünung zusätzlich über die Bestimmungen der Festsetzung § 10 Abs. 1 hinaus ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzempfehlung zu pflanzen.
- Stützmauern, die als Mauern, einschließlich Gabionen ausgeführt sind, sind auf mind. 80% der Fläche zu begrünen. Hierzu ist ein mind. 0,4 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen.
- Die Pflanzungen müssen spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchgeführt werden.

### § 11 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

### Hinweise

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, ist auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinzuweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen zu beachten. Insbesondere ist bei der Entfernung von Gehölzbeständen die Vogelbrutzeit bzw. der gesetzlich vorgeschriebene zeitliche Rahmen (Beseitigung nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.) zu beachten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV ist zu achten.

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Satzungen, DIN-Vorschriften) sowie Gutachten (Schallgutachten) werden bei der Gemeinde Winkelhaid, Penzenhofener Straße 1, 90610 Winkelhaid, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

Mit Geldbuße kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BayBO).

### Pflanzempfehlung

#### Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume)

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

#### Bäume II. Ordnung (klein- und mittelkronige Bäume)

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

#### Obstbäume

Apfelbäume:	<i>Malus domestica</i>
	z.B. 'Baumanns Renette'
	'Berlepsch'
	'Goldrenette von Blenheim'
	'Jakob Fischer'
	'Roter Boskoop'
Birnenbäume:	<i>Pyrus communis</i>
	z.B. 'Gellerts Butterbirne'
	'Gute Graue'
	'Köstliche von Charneur'
Zwetschenbäume:	<i>Prunus domestica</i>
	z.B. 'Fränkische Hauszwetsche'
	'Wangenheimer Frühzwetsche'

#### Groß- und Kleinsträucher für Hecken, Abpflanzungen, Rahmenpflanzungen, etc.

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigflügger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

#### Pflanzempfehlung für Fassadenbegrünung

#### Kletter- und Rankpflanzen

Waldrebe	<i>Clematis spec.</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Glyzinie	<i>Wisteria sinensis</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus spec.</i>
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>

#### Folgende Qualitäten und Mindestgrößen werden empfohlen

**Mindestgrößen und Qualitäten**  
Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

#### Bäume/Hochstämme

mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen  
Stammumfang 16-18 (Obstbäume 12-14)

#### Sträucher

Höhe 60-100/100-150 cm, 2 x verpflanzt,  
1 Stück pro 1,5 m<sup>2</sup>

## Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Winkelhaid hat in seiner Sitzung vom 28.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 "Gewerbegebiet Mayerhöfen Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 15.03.2023 bis einschließlich 14.04.2023 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat mit Schreiben bzw. per E-Mail vom 15.03.2023 stattgefunden. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum 14.04.2023 abzugeben sind.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 30.07.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben bzw. E-Mail vom ..... beteiligt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum ..... abzugeben sind.

Der Gemeinderat der Gemeinde Winkelhaid hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Winkelhaid, den ..... 2024  
.....  
Schmidt  
Erster Bürgermeister

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... überein.

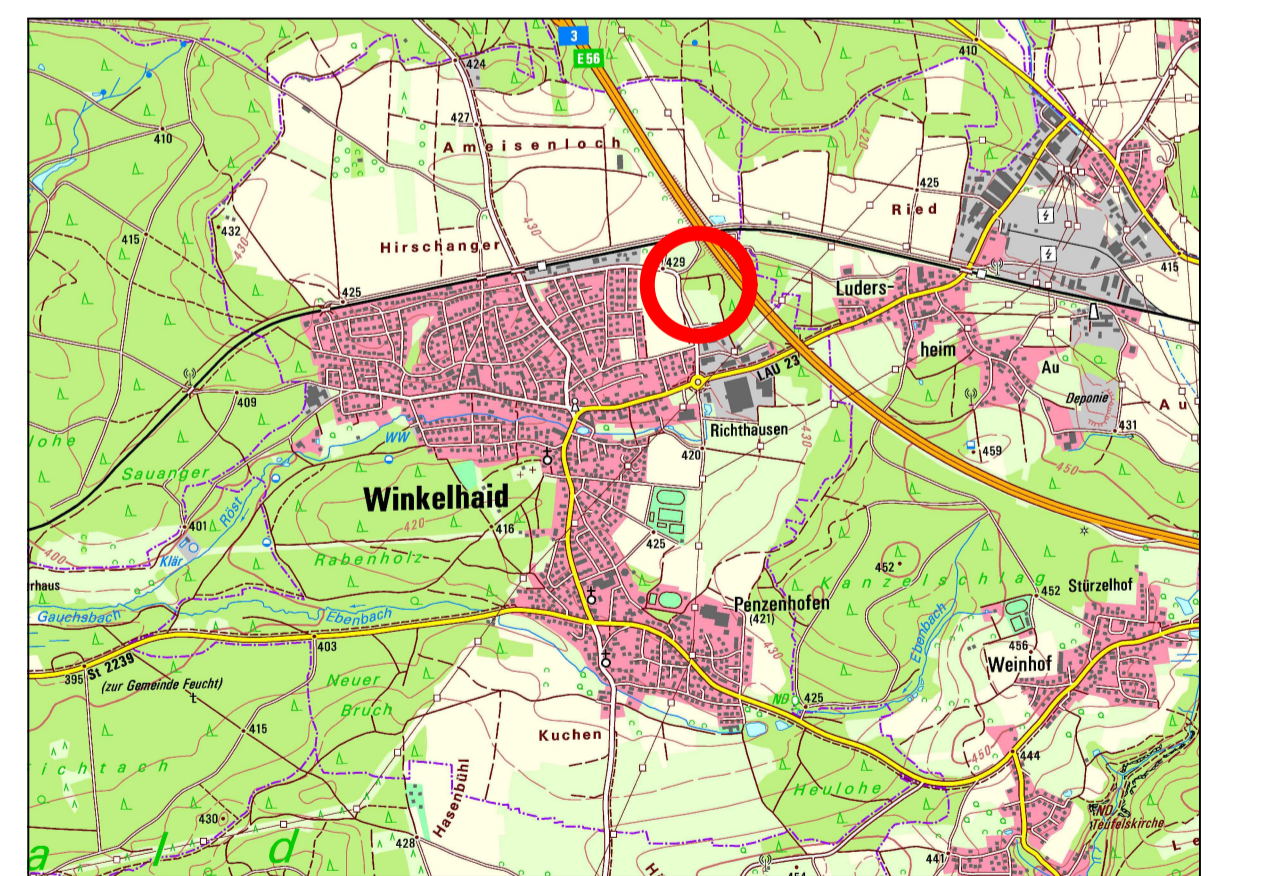
Winkelhaid, den ..... 2024  
.....  
Schmidt  
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich geworden. Er kann gemäß § 10 BauGB von jedermann eingesehen werden.

Winkelhaid, den ..... 2024  
.....  
Schmidt  
Erster Bürgermeister



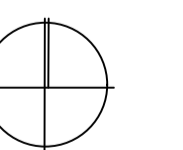
Gemeinde Winkelhaid  
Landkreis Nürnberger Land



Kartengrundlage: DTK 25 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Bebauungsplan Nr. 34  
"Gewerbegebiet Mayerhöfen Nord"

- ENTWURF -



M 1: 500