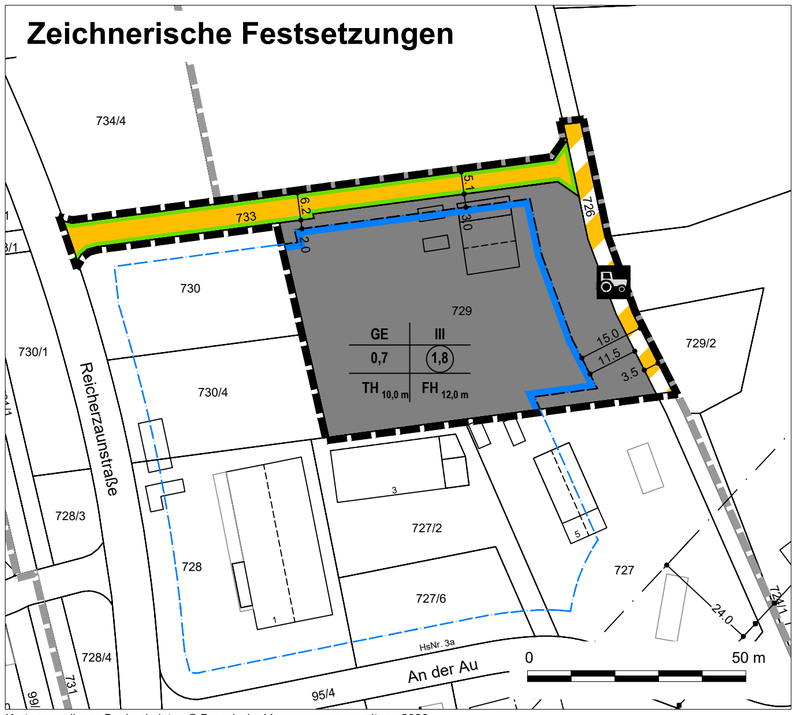
Zeichnerische Festsetzungen



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

Planzeichenerklärung / Legende

Art und Maß der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Nutzungsschablone für Art und Maß der baul. Nutzung

GE	III	Baugebietskategorie	Anzahl Vollgeschosse
0,7	(1,8)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
TH 10 m	FH 12 m	Traufhöhe	Firsthöhe

GRZ 0,7 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

GFZ (1,8) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 10,0 m — Traufhöhe als Höchstmaß in Metern

FH 12,0 m — Firsthöhe als Höchstmaß in Metern

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

land- und forstwirtschaftlich genutzte Wegflächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Urplanes

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

12.00 8.00 — Maße in Metern (als Hinweis)

1080 — Flurstücke mit Flurstücksnummer

52 — bestehende Gebäude

oberirdische Versorgungsleitung (220 kV-Leitung Tennet TSO GmbH)

Baubeschränkungszone Freileitung

Baugrenze übernommen aus Urplan bzw. Stand 1. Änderung

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 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190).

die dritte Änderung des Bebauungsplans Nr. 6b „Gewerbegebiet Mayerhöfen“ 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. I S. 176) und die Bayerische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) mit der letzten Änderung vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374).

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(1) Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

(2) Nur ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(3) Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Beherbergungsbetriebe, Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben sind weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

(1) Bezugspunkt für die Ermittlung der zeichnerisch festgesetzten First- und Traufhöhen ist die Höhe der Fahrbahnoberfläche in der Fahrbahnmitte der im Norden des Plangebietes verlaufenden Erschließungsstraße, orthogonal gemessen von der Mitte der straßenzugewandten Fassade.

(2) Die über die GRZ von 0,8 festgesetzte, zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie nicht überschritten werden.

§ 3 Bauweise, Abstandsflächen

(1) Es wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

(2) Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen wird die Gültigkeit des Art. 6 BayBO angeordnet.

§ 4 Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen

(1) Stellplätze, Garagen und Carports sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

(2) Sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

§ 5 Umgang mit Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser von befestigten Flächen sowie von Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern, sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

§ 6 Örtliche Bauvorschriften

(1) Auf Hauptgebäuden und Nebenanlagen sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (Neigung 0° bis 10°), sowie Sattel- und Pultdächer (Neigung bis 25°) zulässig.

(2) Technische Aufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudeaußenkanten zurück zu versetzen.

(3) Die Anbringung von Solarzellen und Sonnenkollektoren auf Flachdächern und flach geneigten Dächern ist auch mit einer Aufständerung von bis zu 30° und einer Höhe bis 1,0 m zulässig.

(4) Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über dem anstehenden Gelände zulässig. Sie sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung, Maschendraht- oder Stabgitterzäune herzustellen. Mauern einschließlich Gabionenwände als Einfriedung sind nicht zulässig, sofern es sich nicht um Stützmauern handelt. Einfriedungen sind ohne Sockel und mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit zu errichten.

(5) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und mit einer maximalen Höhe von 2,0 m über dem anstehenden Gelände oder an der Gebäudefassade bis 50 cm unter der Gebäudeoberkante zulässig. Unzulässig sind dabei Werbeanlagen in störender Häufung. Allgemein unzulässig sind Leuchtwerbung in greller blendender Form sowie als Blink- oder Laufschrift-/zeichen und das helle Anstrahlen von Gebäudewänden. Außerdem unzulässig sind alle Arten von Werbeanlagen, die ihre Werbebotschaft akustisch in den öffentlichen Raum verbreiten oder eine Werbebotschaft akustisch unterstützen.

§ 7 Grünordnung

(1) 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 20% ihrer Fläche mit anorganischen Baustoffen wie Schotter, Glas, Kies und Folien oder Geweben (Geotextilien) und Kunstrasen, allein oder in Kombinationen, überdeckt werden.

(2) Je angefangener 600 m² 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. Erhaltenswerte Bestandsbäume können angerechnet werden.

(3) 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.

(4) Die Pflanzungen müssen spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchgeführt werden.

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

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 (Verwendung von Lampen mit einem Spektrum > 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT ≤ 3.000 K)). Es sind nur geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zulässig.

§ 9 Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplans 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, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
- 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.
- Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und §§ 6 bis 8 BBodSchV wird hingewiesen. Die Ausführung der Bauarbeiten soll unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19731, bodenschonend erfolgen.
- Jede Bauherrin/jeder Bauherr hat mit dem Bauantrag ein Schallschutzgutachten nach den Bestimmungen der TA Lärm vorzulegen. In dem Gutachten ist auch der Nachweis zu erbringen, dass die zulässigen anteiligen Immissionswerte in der Nachbarschaft eingehalten werden.
- 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).
- 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.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Winkelhaid hat in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6b "Gewerbegebiet Mayerhöfen" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Die Planaufstellung wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

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

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom ..... den Entwurf der Bebauungsplanänderung gebilligt. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Internet veröffentlicht. Die Veröffentlichung im Internet wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit 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 ..... die 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Winkelhaid, den .....

.....
Michael Schmidt
Erster Bürgermeister

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Bebauungsplanänderung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... überein.

Winkelhaid, den .....

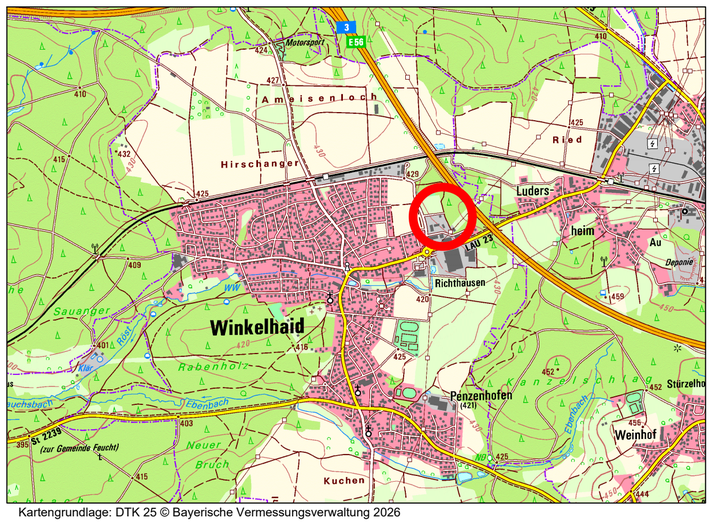
.....
Michael Schmidt
Erster Bürgermeister

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich geworden. Er kann gemäß § 10 BauGB von jedermann eingesehen werden.

Winkelhaid, den .....

.....
Michael Schmidt
Erster Bürgermeister

Gemeinde Winkelhaid
Landkreis Nürnberger Land



Kartengrundlage: DTK 25 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6b "Gewerbegebiet Mayerhöfen"

- VORENTWURF -

M 1: 1.000

GSP LANDSCHAFTSARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH

Nürnberg, 02.11.2026
Bearbeitung: TGE, BW, SK
Fürther Straße 27
90429 Nürnberg
Tel.: 0911/310 427 - 10