

Die

## STADT WINDSBACH

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie

Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 09.05.2016 (GVBl. S. 89) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 22.12.2015 (GVBl. S. 458)

den

### **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in Windsbach**

#### **„Wohnbauflächen Badstraße - Bauabschnitt 1“**

als

## SATZUNG

### **§ 1 – Geltungsbereich**

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

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nr. 79, 80, 81, und 314 sowie Teilflächen der Flur Nr. 73/3, 82 und 312, jeweils Gemarkung Retzendorf.

### **§ 2 – Art der baulichen Nutzung**

- 2.1 Es wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 4 (3) Nr. 1 BauNVO
  - Gartenbaubetriebe im Sinne des § 4 (3) Nr. 4 BauNVO
  - Tankstellen im Sinne des § 4 (3) Nr. 5 BauNVO

### **§ 3 – Maß der baulichen Nutzung**

- 3.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus den in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.
- 3.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird im allgemeinen Wohngebiet mit den im Planblatt festgelegten Geschosszahlen festgesetzt.

Entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet auf max. II [zwei] bzw. max. III [drei] Vollgeschosse festgelegt.

### 3.3 Gebäudehöhen

Für das Planungsgebiet werden max. zulässige Trauf-, Wand- und Firsthöhen festgelegt und gliedern sich entsprechend der Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wie folgt:

*Bereiche mit Festsetzung „II Vollgeschosse“:*

max. zulässige Trauf- bzw. Wandhöhe	7,00 m	über festgesetztem Bezugspunkt
max. zulässige Firsthöhe:	11,00 m	über festgesetztem Bezugspunkt

*Bereiche mit Festsetzung „III Vollgeschosse“:*

max. zulässige Trauf- bzw. Wandhöhe	10,00 m	über festgesetztem Bezugspunkt
max. zulässige Firsthöhe:	12,50 m	über festgesetztem Bezugspunkt

Der Bezugspunkt für die zulässigen Trauf-, Wand- und Firsthöhen sowie Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf max. 30 cm über der Höhe der dem Haupteingang des Wohngebäudes zugeordneten Erschließungsstraße liegen.

Die Bezugshöhe ist auf die Breite des Grundstücks an der jeweiligen Erschließungsstraße zur ermitteln und in den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zeichnerisch und textlich darzustellen.

*Hinweis: Die Traufhöhen wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Die Firsthöhe bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung. Bei Gebäuden mit Flachdach kommt nur die jeweils festgesetzte Wandhöhe zur Anwendung. Die max. zulässige Wandhöhe wird hierbei bis zur Oberkante der Attika gemessen. Festgesetzte Trauf- und Firsthöhen finden in diesem Fall keine Anwendung.*

- 3.4 Garagen und Carports sowie deren Zufahrten werden nicht auf die max. zulässige GRZ angerechnet, soweit die Garagen und Carports die nach Bayerischer Bauordnung verfahrensfreie Größe von 50 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht überschreiten.
- 3.5 Garagengeschosse (auch Tiefgaragen) sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen werden nicht auf die zulässigen Vollgeschosse sowie die zulässige Geschossfläche angerechnet.

## § 4 – Bauweise

- 4.1 Im Planblatt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert.
- 4.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Einzelhäuser (E), Einzel- und Doppelhäuser (ED), Reihenhäuser (RH) sowie Kettenhäuser und Mehrfamilienhäuser im Sinne des Geschosswohnungsbaus (MFH) gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zulässig.
- 4.3 Garagen, Carports, Stellplätze und unterirdische Tiefgaragen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.4 Für das allgemeine Wohngebiet (WA) gilt für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit „ED“ sowie „E“ gekennzeichneten Bereiche die offene Bauweise i. S. d. § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 4.5 Kettenhausstrukturen dürfen eine max. Gesamtlänge von 50 m nicht überschreiten.
- 4.6 In dem mit „MFH/RH“ gekennzeichneten Baufeld darf abweichend von Art. 6 Abs. 4 und Abs. 5 BayBO auf maximal 2 Außenwandseiten die Abstandsflächen bis auf eine Tiefe von 0,5 H, jedoch mind. 3,00 m, verkürzt werden
- 4.7 Anschluss an natürliches Gelände – Höhenlage der Gebäude

Das Gelände wird neu festgelegt. Als neue Geländehöhe gelten die für die Bebauung maßgebliche Straße und die daraus resultierende neu angelegte Geländefläche.

- 4.8 Werden durch die Geländemodellierung Stützmauern oder ähnliches auf dem Grundstück erforderlich, so ist der Nachweis mittels eines gesonderten Freiflächenplanes zu führen. Die Belange des Nachbarschutzes sind zu beachten. Abzufangende Höhenunterschiede > 0,80 m sind abzutreten.
- 4.9 Eine Überschreitung der Baugrenze durch filigrane Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

## § 5 – Garagen und Stellplätze

- 5.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Stellplatznachweis). Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Größen der auf dem Grundstück befindlichen Wohneinheiten. Die Ermittlung erfolgt gestaffelt nach der Wohnfläche der Wohneinheiten wie folgt:

0 bis	60 m <sup>2</sup>	Wohnfläche	1 Stellplatz
>	61 m <sup>2</sup>	Wohnfläche	2 Stellplätze

Für Einfamilien- und Doppelhäuser sind unabhängig von den vorhergehenden Festsetzungen grundsätzlich mindestens zwei Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Zusätzlich ist für Einliegerwohnungen ein Stellplatz je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche nachzuweisen.

Für alle übrigen Nutzungen und Gebäude ist der Stellplatzbedarf gemäß der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) zu ermitteln und nachzuweisen.

*Hinweis: Die Nutzfläche der Einliegerwohnungen beinhaltet auch die zugehörige Wohnfläche. Bei der Errichtung von Garagen auf der Grundstücksgrenze sind die Belange des Nachbarschutzes zu beachten. Bei Doppelhäusern sind die vorbenannten Festsetzungen je Doppelhaushälfte nachzuweisen.*

- 5.2 Im Baufeld „MFH/RH“ ist die Errichtung von Tiefgaragen zulässig, soweit der Grundwasserschutz und/oder sonstige Vorschriften dem nicht widersprechen.

Im Zu- und Ausfahrtsbereich können Hochbauten zur Teilüberdachung der Zufahrtsrampen errichtet werden.

- 5.3 Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein nicht einzufriedender Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten. Bei seitlicher Einfahrt muss für den Zufahrtsbereich mindestens 6,50 m auf dem Privatgrundstück vorgesehen werden. Bei offenen Carports ist ein Stauraum von mind. 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Der freizuhaltende Stauraum wird nicht als Stellplatz im Sinne des § 5.1 dieser Satzung anerkannt.

*Hinweis: Als „offenes Carport“ gelten bauliche Anlagen zum Abstellen von Fahrzeugen, welche keine seitlichen Umfassungswände und insbesondere kein Tor oder ähnliches zum benötigten Stauraum besitzen.*

- 5.4 An Grundstücksgrenzen zusammengebaute Garagen oder Carports sind in Baustil, Höhe und Dachneigung gleich zu gestalten. Die Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind soweit andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen, versickerungsfähig auszuführen (z.B. als Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).

Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist nicht zugelassen.

Carports sind in Massivholzbauweise und alternativ als Stahlkonstruktion zulässig.

- 5.5 Unmittelbare Grundstückszufahrten von der Badstraße auf die privaten Grundstücke sind grundsätzlich unzulässig.

## § 6 – Örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

### 6.1 Bauliche Nebenanlagen, Gartenhäuschen

Die Gesamtfläche aller sonstigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (z. B. Gartenhaus) darf je Grundstück 35 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### 6.2 Mülltonnen

Die Mülltonnenstandorte sind in ausreichender Anzahl im Bauantrag nachzuweisen. Sie sind so aufzustellen, dass sie von der Straße nicht eingesehen werden können. Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für Restmüll und Wertstoffe entsprechend der jeweils gültigen Satzung zur Vermeidung, Verwertung und sonstigen Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ansbach (Abfallwirtschaftssatzung) an den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. auf den dafür vorgesehenen Sammelstellen bereitzustellen bzw. ist eine Müllabholung durch einen privaten Entsorger sicherzustellen.

### 6.3 Einfriedung

Private Gartenflächen dürfen nur wie folgt abgegrenzt werden:

- ohne Einzäunung
- mit Hecken (zu pflanzen in einem Grenzabstand von mindestens 50 cm) bis zu einer Höhe von max. 2,00 m
- mit Zäunen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m.

Geschlossene Mauern, Sichtschutzverblendungen von Zäunen und Sockelmauern sind nicht zulässig.

Stützmauern und Böschungen sind dauerhaft zu begrünen. Ab einem zu überbrückenden Höhenunterschied von mehr als 0,80 m sind Stützmauern abzustufen. Stützmauern und Böschungen sind im Freianlageplan zur Baumaßnahme darzustellen.

Zwischen Boden und Unterkante Einfriedung (Zaun) ist ein Abstand von 10 cm, im Sinne der Durchlässigkeit für Tiere, freizuhalten.

### 6.4 Werbeanlagen und Hinweisschilder

Werbende und sonstige Hinweisschilder sind nur am Ort der Leistung zulässig. Die Größe der Werbeanlagen und Hinweisschilder darf 1,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers darf nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Werbeanlagen dürfen nicht in Signalfarbe (grelle Farbe) ausgeführt werden. Die Farbe und Gestaltung der Werbeanlagen dürfen zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen bzw. Verkehrseinrichtungen führen. Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen darf durch Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden.

Beleuchtete Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nicht zulässig.

### 6.5 Nutzung der Sonnenenergie

Die Eindeckung der Wohngebäude mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei flach geneigten Dächern (< 20°) dürfen Solarthermieanlagen mit einem Neigungswinkel bis zu 40°, Photovoltaikanlagen mit bis zu 30° errichtet werden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Nebenanlagen (Gartenhaus, Garagen, Carport) sind nur zulässig, wenn diese mit der Dachform Satteldach ausgeführt sind.

### 6.6 Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Dach- und Oberflächenwässer sind, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Im Übrigen sind Dachflächen- und Oberflächenwasser in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Je Grundstück für Einzelhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser ist eine Zisterne mit einem Dauerstauvolumen von mind. 3,00 m<sup>3</sup> zu errichten.

Für die Mehrfamilienhausbebauung wird festgesetzt, dass auf den jeweiligen Grundstücken je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche eine Zisterne mit 3 m<sup>3</sup> Dauerstauvolumen zu errichten ist.

Zisternen können mittels Überlauf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Windsbach ist zu beachten.

#### 6.7 Sicherstellung des zweiten Rettungsweges bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen

Bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen ist der Nachweis des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr für alle Nutzungseinheiten, deren für die Feuerwehr erreichbare Stellen (Anleiterpunkte) eine Höhe von 8,00 m über Gelände überschreiten, unzulässig. Der Nachweis des zweiten Rettungsweges für diese Nutzungseinheiten hat in diesem Fall über eine weitere notwendige Treppe zu erfolgen. Auf einen zweiten Rettungsweg im Sinne der vorherigen Festsetzung kann verzichtet werden, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppe).

*Hinweis: Die relevante Höhe von 8,00 m über Gelände für die Anleiterstelle der Feuerwehr wird hierbei vom Gelände bis Oberkante Brüstung bei zur Anleiterung bestimmten Fenstern oder Stellen gemessen.*

### § 7 – Grünordnung

#### 7.1 An der südlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf den privaten Grünflächen eine Randeingrünung zur freien Flur in Form der Pflanzung standortheimischer Gehölze durchzuführen.

Die Gehölzpflanzungen sind als ca. 3,0 m breite, durchgängige, mind. zweireihige Gehölzstreifen im Dreiecksverband, zu pflanzen. Für die Heckenpflanzung ist autochthones Pflanzmaterial mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu verwenden und sie ist in ihrem Charakter durch abschnittsweises „Auf-den-Stock-setzen“ zu erhalten (frühestens ab dem 10. Jahr nach Pflanzung; je nach Wüchsigkeit alle 5-10 Jahre höchstens 30%). Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden auf dieser Fläche ist unzulässig. Die herzustellenden Heckenstrukturen sind zur freien Natur hin nicht einzufrieden.

#### 7.2 Entlang der öffentlichen Fußwegeverbindungen sowie der öffentlichen Stellplätze sind entsprechend der Darstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Baum- und Gehölzpflanzungen vorzunehmen.

#### 7.3 Die erforderlichen Regenrückhaltebecken sind naturnah zu gestalten und durch Baum- und Gehölzpflanzungen ortsverträglich einzugrünen.

#### 7.4 Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind auch durch die Pflanzung von standortheimischen, autochthonen Bäumen und Sträuchern entsprechend der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu begrünen. Es wird empfohlen, für die Bepflanzungen vorrangig Arten aus der als Anlage beigefügten Pflanzenvorschlagsliste zu verwenden.

Pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, mindestens jedoch 1 Baum pro Grundstück. Die Pflanzung muss spätestens ein Jahr nach der baurechtlichen Abnahme der Bebauung vorgenommen werden.



Für den Pflanzstreifen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers. Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken ist einzuhalten.

Die Freiflächen um die zu errichtenden Gebäude sind, soweit keine Versiegelung erfolgt, naturnah und versickerungsöffnen zu begrünen

Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

- 7.5 Für die im Planblatt dargestellten Baumpflanzungen in privaten Grünflächen besteht ein Pflanzgebot.

Grundsätzlich sind landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

In Rücksichtnahme auf Kinder ist auf die Ungiftigkeit von Pflanzen zu achten.

Entlang des Straßenraums sind gemischte Hecken als Sichtschutz zulässig. Hecken müssen einen Mindestabstand zum Fahrbahnrand von 50 cm einhalten. Es müssen einheimische Gehölze verwendet werden. Nadelbäume sind nicht zulässig.

- 7.6 Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht nur außerhalb der europäischen Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Soweit sich der Baubeginn der weiteren Arbeiten nach Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht auf den Zeitraum nach dem 1. März verschiebt, ist das Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung von neuem Bewuchs freizuhalten. Soweit notwendig sind ergänzend Vergrämungsmaßnahmen in Form von Flatterbändern im Abstand von ca. 20 m, 1,50 m hoch, an Pflanzpfählen angebracht, über die zu überformende Fläche geführt, durchzuführen. Um die dauerhaft abschreckende Funktion der Vergrämungsmaßnahme zu gewährleisten, müssen durch Wind gerissene Flatterbänder regelmäßig ersetzt werden.

- 7.7 Sicherung des Oberbodens

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o. ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschten Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

*Hinweise: Die Auswahl der zu verwendenden, festgesetzten Gehölze soll sich an der Vorschlagsliste mit empfohlenen Pflanzqualitäten orientieren, solange dies nicht anders bestimmt ist. Die Pflanz- und Bodenarbeiten betreffenden DIN-Normen sind einzuhalten, insbesondere: DIN 19731, DIN 18915, DIN 18916, DIN 18917, DIN 18918 und DIN 18920.*

- 7.8 Ausgleichsflächen

Der entsprechend der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Eingriff in Natur und Landschaft sich ergebende Ausgleichsbedarf von 17.493,73 m<sup>2</sup>, welcher nicht innerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen werden kann, ist durch außerhalb des Planungsgebietes gelegener Ausgleich zu leisten. Die herangezogenen Flächen sind entsprechend dinglich zu sichern.

Der Ausgleich wird auf nachfolgenden Flächen wie folgt festgesetzt:

**Ausgleichsfläche A1**

**Fl. Nr. 1154, Gemarkung Wernsbach, 12.397 m<sup>2</sup>**

**Ausgangszustand:**

Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche A1 ist Dauergrünland.

**Entwicklungsziel:**

Ausmagerung und Extensivierung durch Fortführung der Nutzung unter Verzicht auf Düngung, Biozideinsatz, Schleppen und Walzen sowie Reduzierung der Mahd.

**Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:**

Die Ausgleichsfläche A1 ist zu extensivieren. Nach der Ernte ist die Fläche ohne weitere Bodenbearbeitung liegen zu lassen. Zur Ausmagerung ist die Fläche in den ersten drei darauffolgenden Jahren 2-3-mal jährlich ab dem 15. Juni eines Jahres (1. Schnitt) abzumähen. Danach ist die Fläche jeweils 1- 2 mal jährlich ab dem 15. Juni eines Jahres (1. Schnitt) abzumähen. Das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf den Flächen 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 Wälz- und Schleppverbot festgesetzt.

Am Nordostrand der Ausgleichsfläche ist vorzeitig weiterhin entsprechend der Lagedarstellung im zeichnerischen Teil auf einer Flächen von 10 x 100 m (mind. 1.000 m<sup>2</sup>) ein Brachstreifen ohne landwirtschaftliche Nutzung als CEF-Maßnahme für Feld- und Wiesenbrüter anzulegen. Die Fläche ist alle 3 – 5 Jahre umzubrechen und grob eingeebnet wieder herzustellen.

**Ausgleichsfläche A2**

**Fl. Nr. 1197, Gemarkung Brunn, Gesamtfläche 19.554 m<sup>2</sup>, davon anteilig 5.096,73 m<sup>2</sup>**

**Ausgangszustand:**

Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche A2 ist Dauergrünland und Ackergras.

**Entwicklungsziel:**

Ausmagerung und Extensivierung des Dauergrünlandes sowie Anlage einer Wechselbrache auf der Ackergrasfläche

**Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:**

Die Ausgleichsfläche A2 ist zu extensivieren. Nach der Ernte ist die Fläche ohne weitere Bodenbearbeitung liegen zu lassen. Zur Ausmagerung der Dauergrünlandteilflächen sind diese in den ersten drei darauffolgenden Jahren 2-3-mal jährlich ab dem 15. Juni eines Jahres (1. Schnitt) abzumähen. Danach ist die Fläche jeweils 1- 2 mal jährlich ab dem 15. Juni eines Jahres (1. Schnitt) abzumähen. Das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf den Flächen 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 Wälz- und Schleppverbot festgesetzt.

Die landwirtschaftlich genutzte Ackergrasteilfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> ist vorzeitig in eine Wechselbrache als Lebensraumoptimierung für Feldlerche und andere Bodenbrüter umzuwandeln. Max. die Hälfte dieser Fläche darf pro Jahr bewirtschaftet werden und ist nach der Ernte ein Jahr als Stoppelbrache zu belassen. Eine erneute Bestellung dieser Teilfläche darf erst im übernächsten Jahr erfolgen.

*Hinweis: Die als Ausgleichsflächen genutzten Flächen sind dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.*

7.9 CEF-Maßnahmen

Für die beschädigten, beeinträchtigten bzw. zerstörte Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche ist eine zeitlich vorgezogene Kompensation (CEF-Maßnahme) von sechs Revieren durchzuführen. Die Maßnahme beinhaltet sowohl die aus dem Eingriff im Rahmen der vorliegenden Planungen zum Bauabschnitt 1 sowie aus dem weiter geplanten Bauabschnitt 2 entstehen.

Hierzu ist auf der Ausgleichsfläche A1 die dargestellte Maßnahme CEF1 gem. Ziffer 7.8 dieser Satzung (Herstellung einer Brachfläche mit mind. 1.000 m<sup>2</sup>) durchzuführen. Weiterhin ist auf der Ausgleichsfläche A2 die dargestellte Maßnahme CEF2 gem. Ziffer 7.8 dieser Satzung

(Herstellung einer Wechselbrache auf 5.000 m<sup>2</sup>) durchzuführen. Beide CEF-Maßnahmen sind vorzeitig herzustellen, so dass diese bereits in der Brutsaison wirksam sind, in der bzw. vor der der geplante Eingriff erfolgt.

## § 8 – Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Zwischen geplanten Baumstandorten und geplanten Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Die Sparten der Versorger sind zu koordinieren und soweit möglich in der Erschließungsplanung gemeinsame Leitungstrassen zu bestimmen.

## § 9 – Grund- und Oberflächenwasser

Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden, das dauerhafte Absenken des Grundwassers sowie das Einleiten in die Kanalisation sind verboten. Eine eventuelle Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Veränderungen des natürlichen Oberflächenwasserabflusses zum Nachteil der Nachbargrundstücke sind verboten. Die Grundstückseigentümer haben sich selbst gegen Oberflächenwasserereignisse zu schützen.

## § 10 – Immissionsschutz

Den nachfolgenden Festsetzungen liegen die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Nibelungenstraße 35, 95444 Bayreuth, Bericht Nr. 16.8983-b01 zu Grunde. Das Gutachten liegt als Anlage zum Bebauungsplan bei.

1. An Gebäudefassaden, mit Orientierung zu den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mittels Planzeichendarstellung gekennzeichneten Bereiche, an denen Außenlärmpegel von über 55 bB(A) tags und 45 dB(A) nachts erwartet werden, sind ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
2. Nachts genutzte Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind in den betroffenen Gebäuden möglichst nur an den lärmabgewandten Fassaden anzuordnen. Sofern eine Anordnung dieser Räume an der lärmzugewandten Fassade nicht vermieden werden kann, sind passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster und Schalldämmlüfter insbesondere für Schlafräume zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung) vorzusehen.

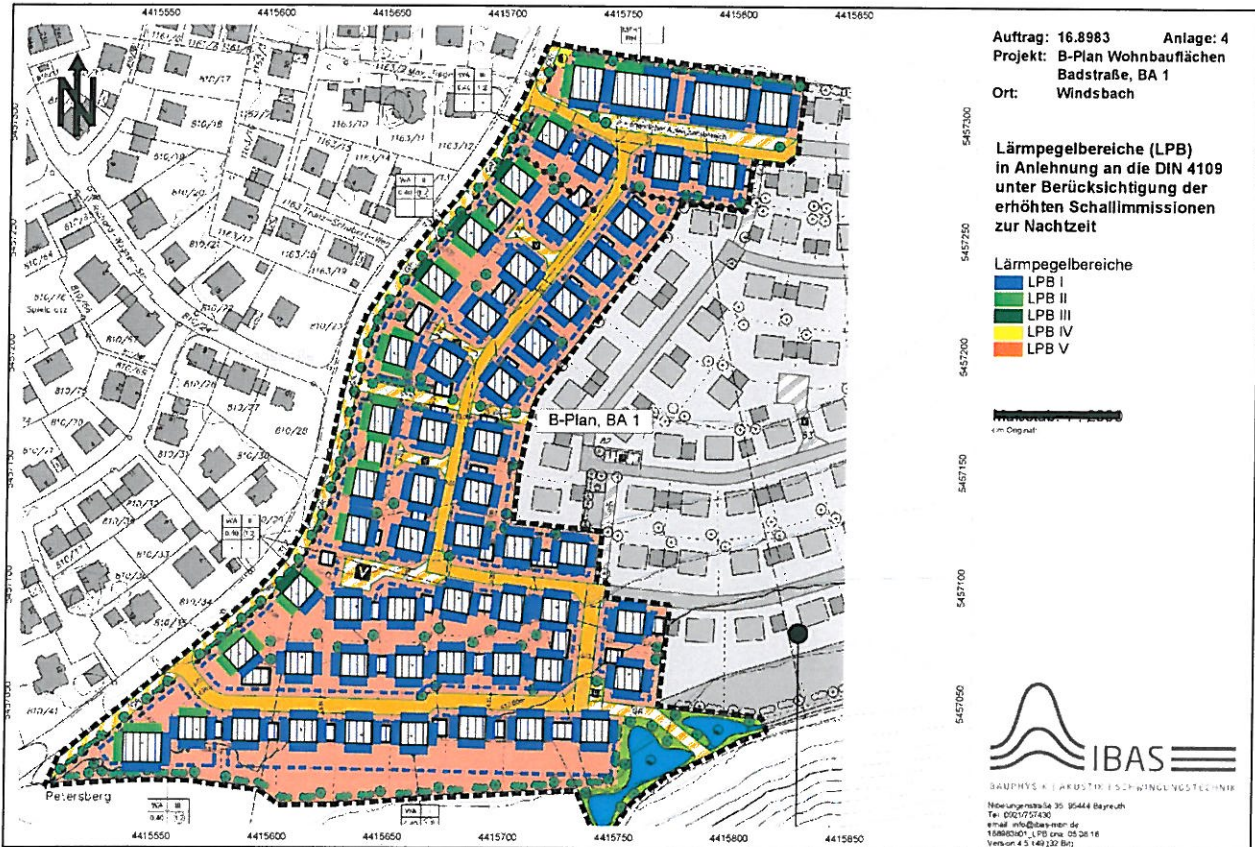
Als passive Schallschutzmaßnahmen können beispielsweise, wenn erforderlich auch in Kombination, folgende Maßnahmen zur Anwendung kommen:

- Orientierung der Aufenthaltsräume bevorzugt nach Südosten/Osten
  - An den Nord und Westseiten sollten nur untergeordnete Räume (Bäder, Treppenhäuser, Küchen, welche keine Wohnküchen darstellen – etc.) angeordnet werden.
  - Kontrollierte Be- und Entlüftung der Aufenthaltsräume (DIN 1946-6) bei Öffnungen nach Norden und Westen
  - Keine zu öffnenden Fenster an den Straße zugewandten Wänden
  - Einbau von schallabsorbierenden Fensterläden und/oder Laibungen
  - Kipp-Anschlagbegrenzer
  - Einbau von Schallschutzverglasung
3. Bei der Ermittlung der Qualität und des Umfangs der zuvor genannten Schallschutzmaßnahmen sind die in nachfolgendem Lageplan dargestellten Lärmpegelbereiche im Planungsgebiet zu berücksichtigen.



Die in nachstehender Zeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche werden wie folgt festgesetzt:

Gebäudefassaden mit Außenlärmpegel	< 56 dB(A):	LPB I
Gebäudefassaden mit Außenlärmpegel	56 dB(A) bis 60 dB(A):	LPB II
Gebäudefassaden mit Außenlärmpegel	61 dB(A) bis 65 dB(A):	LPB III



*Hinweis: Die Ermittlung und der erforderliche Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen hat gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ /04/ zu erfolgen. Alternativ kann eine Bemessung nach der VDI-Richtlinie 2719 /05/ erfolgen.*

4. Für die Regenrinnen der Tiefgaragenabfahrten müssen deren Abdeckungen dem Stand der Lärm-minderungstechnik entsprechen.
5. Die Rampenwände der Tiefgaragenabfahrten sind absorbierend mit einem mittleren Absorptions-grad von  $\alpha \geq 0,6$  auszubilden. Die Konstruktion hat entsprechend den nachfolgenden beispielhaf-ten Aufbauten oder einer mindestens gleichwertigen Bauweise zu erfolgen.
  - a) Leichte Stahl-Alublechkonstruktion
    - 40 mm Mineralfasermatten (alterungs- und formbeständig, unverrottbar, z. B. Fabrikat Rockwool, Typ RAF), außenseitige Glasvliesabdeckung
    - Z-Profil als Abstandshalter, Schenkellänge 40 mm, 1 mm Al
    - 1 mm Alu-/Stahlblech gelocht, 25 % Lochflächenanteil
 Oder
  - b) Leichte Holzkonstruktion
    - 40 mm Mineralfasermatten (alterungs- und formbeständig, unverrottbar, z. B. Fabrikat Rockwool, Typ RAF), außenseitige Glasvliesabdeckung
    - Kanthölzer als Abstandshalter
    - 54 mm gefräste Halbrundstäbe, Achsabstand 100 mm, vertikal angeordnet

Bei alternativen gleichwertigen Bauweisen ist der Nachweis der Gleichwertigkeit durch den Vorha-bensträger der konkreten Baumaßnahme zu führen.

6. Die Garagentore der Tiefgaragen müssen eine moderne Lärminderungstechnik erhalten. Weiterhin sind die Garagentore geschlossen zu halten.
7. Die erforderlichen schalltechnischen Nachweise sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und zusammen mit dem Bauantrag bei der zuständigen Behörden vorzulegen.

### **§ 11 – Vollzug der Planung und Bebauung**

Zur Bebauung ist die Erstellung der vorgesehenen Erschließung notwendig. Einzelheiten zur Kostenverteilung der Erschließungskosten werden gesondert geregelt.

### **§ 12 – Bestandteile des Bauungsplanes**

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt) mit Satzung(gesondertes Dokument) und Begründung einschl. Anlagen in der Fassung vom 19.10.2016

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- der integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, vom 16.03.2016
- Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan des Biologen Ulrich Meßlinger, Flachslanden vom 05.08.2016
- Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, Bericht Nr. 16.8983-b01, erstellt durch IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, vom 05.08.2016

*Hinweis: Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können bei der Stadt Windsbach, Hauptstraße 15, 91575 Windsbach eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.*

### **§ 13 – Rechtskraft**

Der Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Roßtal, den 16. März 2016  
zuletzt geändert: 17.08.2016, 19.10.2016

-----  
Ingenieurbüro Christofori und Partner  
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen  
Architekt und Stadtplaner

04. Nov. 2016  
Windsbach, den .....



-----  
**Stadt Windsbach**  
**Matthias Seitz**  
**Erster Bürgermeister**



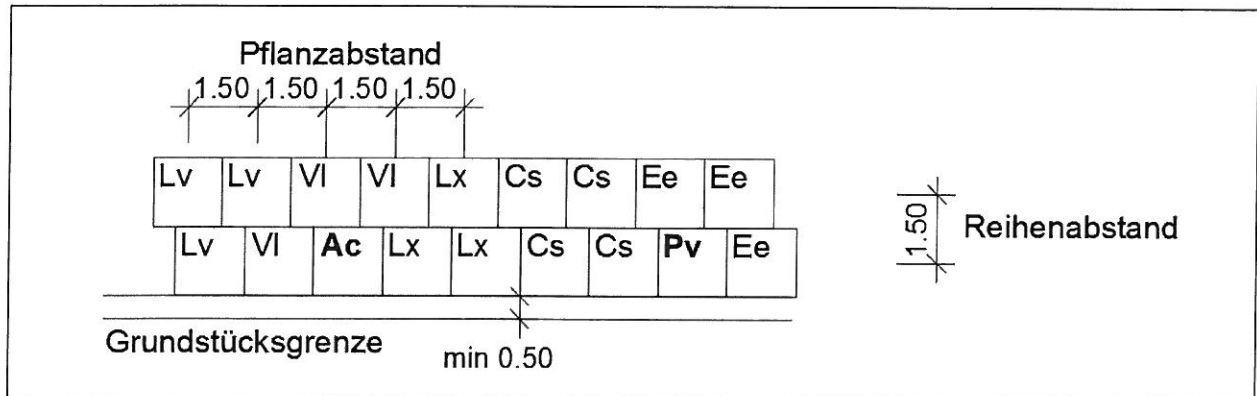
## Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

<b>Großkronige Bäume:</b>		
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Esche	Fraxinus excelsior
	Stieleiche	Quercus robur
	Winterlinde	Tilia cordata
	Heimische Obstbäume	
<b>Kleinkronige Bäume:</b>		
	Feldahorn	Acer campestre
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Weißdorn	Crataegus-Sorten
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Speierling	Sorbus domestica
	Mehlbeere	Sorbus aria
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Heimische Obstbäume	
<b>Heister:</b>		
	Feldahorn	Acer campestre
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Sandbirke	Betula pendula
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Stieleiche	Quercus robur
	Traubeneiche	Quercus petraea
	Mehlbeere	Sorbus aria
	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
	Winterlinde	Tilia cordata
<b>Sträucher:</b>		
	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Kornelkirsche	Cornus mas
	Hasel	Corylus avellana
	Weißdorn	Crataegus monogyna
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
	Liguster	Ligustrum vulgare
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Schlehe	Prunus spinosa
	Öfterblühende Strauchrose	Rosa-Sorten
	Purpur-Weide	Salix purpurea
	Korbweide	Salix viminalis
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Roter Holunder	Sambucus racemosa
	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Im Regelfall empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm
- Solitärsträucher: 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm
- Sträucher: 3 x verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm
- Bodendeckende Gehölze: 3-9 Stück pro m<sup>2</sup>, mit Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

Vorschlag Pflanzschema für Randeingrünung gem. Ziffer 7. der Satzung:  
 (14 m Schema)



*Sträucher*

Cs	=	Crataegus sanguinea (Hartriegel) -	4 Stück
Ee	=	Eunymus europaeus (Pfaffenhütchen)	3 Stück
Lv	=	Ligustrum vulgare (Liguster)	3 Stück
Lx	=	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	3 Stück
VI	=	Viburnum lantana (wolliger Schneeball)	3 Stück
<b>Gesamt</b>			<b>16 Stück</b>

*Bäume/Heister*

Ac	=	Acer platanoides (Spitzahorn)	1 Stück
Pv	=	Prunus avium (Vogelkirsche)	1 Stück
<b>Gesamt</b>			<b>2 Stück</b>

*Empfohlene Mindestpflanzgrößen:*

Verpflanzter Strauch 60 – 100 cm  
 Verpflanzter Heister 125 – 150 cm  
 Pflanzabstand 1,00 – 1,50 m  
 Reihenabstand 1,00 – 1,50 m