

A. Präambel

Bebauungsplan Nr. 31 „An der Heilsbronner Straße“

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die bislang als Gärtnerei genutzt wurde. Die Grundstücke liegen innerhalb der bestehenden Ortsbebauung. Die Zulässigkeit von Wohnbebauung zur Konversion und Nachverdichtung kann nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erreicht werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt mit Festsetzungen in der Fassung vom xx.xx.2024, sowie der Begründung vom xx.xx.2024.

B. Textliche Festsetzungen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 984/4, 984/5 und 818/91. Er ist begrenzt im Westen durch die Heilsbronner Straße und das Wohnbaugeliet "Ziegelbuck", im Osten durch den Moosbacher Weg, Wohnbebauung und das anschließende Schulgelände. Auf dem Grundstück nördlich des Plangebietes befindet sich ein Wohnhaus, südlich ein Wohn- und Geschäftshaus sowie weitere Wohnbebauung.

Planungsstatistik, Gebietsgröße und Flächenanteile

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 4.701 qm.
 Fl. Nr. 984/4 und 984/5: 4.667 qm reine Wohnbaufläche
 Fl. Nr. 818/91: 34 qm Anteil der Straßenverkehrsfläche "Heilsbronner Straße".
 Innerhalb des Plangebietes sind keine weiteren öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen vorhanden.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
 Das Gebiet des Geltungsbereichs wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der BauNutzungsverordnung festgesetzt. Auch nicht ausnahmsweise können Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden. Als höchst zulässiges Maß für die bauliche Nutzung sind die im Planblatt bezeichneten Werte für die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen. Für die Ermittlung der Geschossflächenzahl wird die Grundstücksfläche um die Fläche der notwendigen Stellplätze und Garagen geschosse sowie deren Zufahrten gemäß § 21a (5) BauNVO erweitert.

2.2 Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
 Im Bereich des WA-1 gilt die offene Bauweise, für WA-2 ist eine abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge > 50 m zulässig wobei der Baukörper in Fassadenabschnitte ≤ 40 m Länge zu gliedern ist. Als Hausform sind Einzelhäuser zulässig.

2.2.1 Anzahl der Geschosse, Gebäudehöhe (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO)
Anzahl der Geschosse
 Im Plangebiet sind gemäß Planzeichnung maximal vier Vollgeschosse zulässig. Ausgenommen davon ist der südliche Bereich von WA-1, in dem drei Vollgeschosse zulässig sind. Garagen geschosse einschließlich der erforderlichen Kellerräume sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

Gebäudehöhe
 Die max. zulässigen Gebäudehöhen werden jeweils über einen unteren Bezugspunkt (BZH) zu Normal Null wie folgt festgesetzt:
 WA-1, III Vollgeschosse: BZH 419,75 NN; WH max. 10,0 m
 WA-1, IV Vollgeschosse: BZH 419,75 NN; WH max. 13,0 m
 WA-2, IV Vollgeschosse: BZH 421,25 NN; WH max. 13,0 m

2.2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO)
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt. Garagen, Stellplätze, Nebengebäude und unterirdische Tiefgaragen incl. der überdachten Zufahrtsrampen sind auch außerhalb der festgelegten Baugrenzen zulässig.



Gestaltungsvorschlag M 1 : 500

2.3 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
 a) Je Wohnung ≤ 67 qm Wohnfläche ist mindestens 1 KFZ-Stellplatz und 1 Fahrradstellplatz, je Wohnung > 67 qm Wohnfläche sind 1,5 KFZ-Stellplätze und 2 Fahrradstellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Flächen von Balkonen und Terrassen sind nicht auf die zu ermittelnde Wohnfläche anzurechnen. Für alle anderen im Gebiet zulässigen Nutzungen gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gültigen Fassung.
 b) Auf den im Plan verzeichneten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sind sowohl offene Stellplätze, Garagen als auch Carports sowie Nebengebäude zulässig. Diese dürfen auch außerhalb der vorgesehener Standorte errichtet werden.
 c) Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein nicht einzufriedender Stauraum von mind. 5,0 m auf dem Privatgrundstück vorzusehen.
 d) Die Zufahrten und Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen. Oberflächenwasser von privaten Flächen darf nicht auf öffentliche Straßen und Wege geleitet werden.
 e) Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit Flach- oder Pultdach (max. 10° Dachneigung) zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
 f) Es ist eine maximale Wandhöhe von 3,0 m ab OK fertigem Gelände zulässig.
 g) Fahrrad-Abstellplätze sind analog § 3 (2) der Stellplatzsatzung der Stadt Windsbach vom 25.08.2021 zu gestalten.

2.4 Ver- und Entsorgung (§ 9 (1) Nr. 13, 14 und 16 BauGB)
2.4.1 Leitungen
 Die Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind bereits im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Windsbach gesichert und durch die Reckenberggruppe bereitgestellt. Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Windsbach.

2.4.2 Müll
 Die vorhandenen öffentlichen Straßen sind so dimensioniert, dass sie von Müllfahrzeugen befahren werden können.
 b) Mülltonnen sind in die Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren. Müllbehälter sind am Abfuhrtag an der öffentlichen Straße zur Entleerung bereitzustellen.

2.4.3 Niederschlagswasser/ Entwässerung
2.4.3.1 Abwasserentsorgung
 Das gesamte Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird über die bereits in den öffentlichen Straßen (Heilsbronner Straße und Moosbacher Weg) bestehenden Freispiegelkanäle der Kläranlage Windsbach zugeführt.

2.4.3.2 Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken
 Das auf der Grundstücksfläche anfallende Regenwasser soll auf dem Grundstück versickern und kann zur Gartenbewässerung verwendet werden.
 Zur Retention von Regenwasser sind je 100 qm Dachfläche des Hauptdaches 3 cbm Dauerzustand in Zisternen, Sicheranlagen oder Retentionsräumen nachzuweisen. Ein Dachbegrünungssystem mit vergleichbarem Retentionsvermögen kann die Pflicht zum Bau einer Zisterne ersetzen. Der Überlauf kann in das öffentliche Entwässerungsnetz eingeleitet werden.

2.5 Anschluss an natürliches Gelände - Geländegestaltung
 Die Gestaltung der Freianlagen muss so erfolgen, dass das Gelände möglichst ohne Höhenunterschied in das Nachbargelände übergeht. Werden Stützmauern, auch grenzübergreifend, erforderlich, so sind diese bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,80 m zulässig. Im Bauantrag bzw. Genehmigungsantrag ist die tatsächliche zukünftige Geländemodellierung nachvollziehbar darzustellen.

2.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
 1. Die Errichtung von Anlagen nach § 19 WHG zum Herstellen, Behandeln oder Verwenden von wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig.
 2. Die Errichtung von Anlagen nach § 19 WHG zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig.

2.7 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflegerische Belange
 Archäologische Denkmäler sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei Bodenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Dachform und Höhe - Hauptgebäude
 Im Plangebiet "WA-1" und "WA-2" sind Flachdächer mit einer Neigung von 0° - 7° zulässig. Die höchstzulässigen Gebäudehöhen sind im Planblatt mit Bezug auf die Höhe über Meeresspiegel festgesetzt.

3.2 Dachendeckung, Dachaufbau
 Flachdächer sind extensiv zu begrünen sofern sie nicht als Dachterrassen genutzt werden oder der Einbau von Solaranlagen entgegensteht. Solaranlagen zur Gewinnung von Wärme und Strom sind auf den Dachflächen zulässig.

3.3 Einfriedungen
 a) Eine Einfriedung darf nur mit einem Abstand von mind. 0,50 m zur Straßengrenze errichtet werden.
 b) Die Höhe der Grundstückseinfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen wird auf maximal 1,20 m senkrecht zum Geländeeau festgesetzt. Ein durchgängiger Sockel ist nicht zulässig, da aus Gründen des Anrechtsschutzes insbesondere für Kriechtiere eine Durchschlupfhöhe von ca. 10 cm erforderlich ist. Ausgenommen sind Pfeiler bis zu 0,75 m Breite.

3.4 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke (Art. 81 (1) Nr. 5 i. V. mit Art. 7 BayBO)
 Gemäß Art. 7 BayBO sind die nicht überbauten Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu begrünen. Das Abdecken von nicht bebauten Flächen mit Schotter oder Kies, insbesondere das Anlegen von reinen Schotterflächen, ist nicht zulässig. Steingärten nach 4.1 der Satzung sind zulässig.

4. Ökologie und Festsetzungen zu Grünflächen - Grünordnung

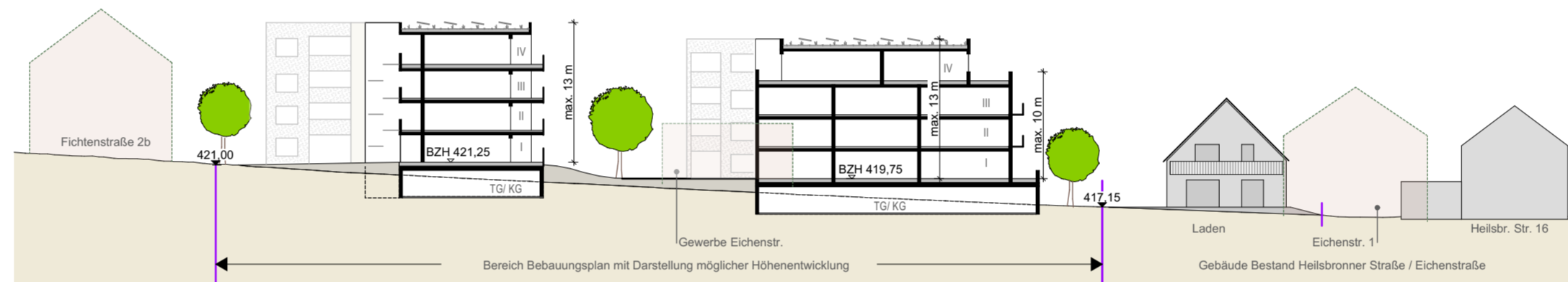
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf privaten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Auf den privaten Grundstücken sind spätestens 1 Jahr nach Bezugserteilung insgesamt mindestens 20 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Mindestpflanzqualität sind Hochstämmle, 3 x v. mB, mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm festgelegt.

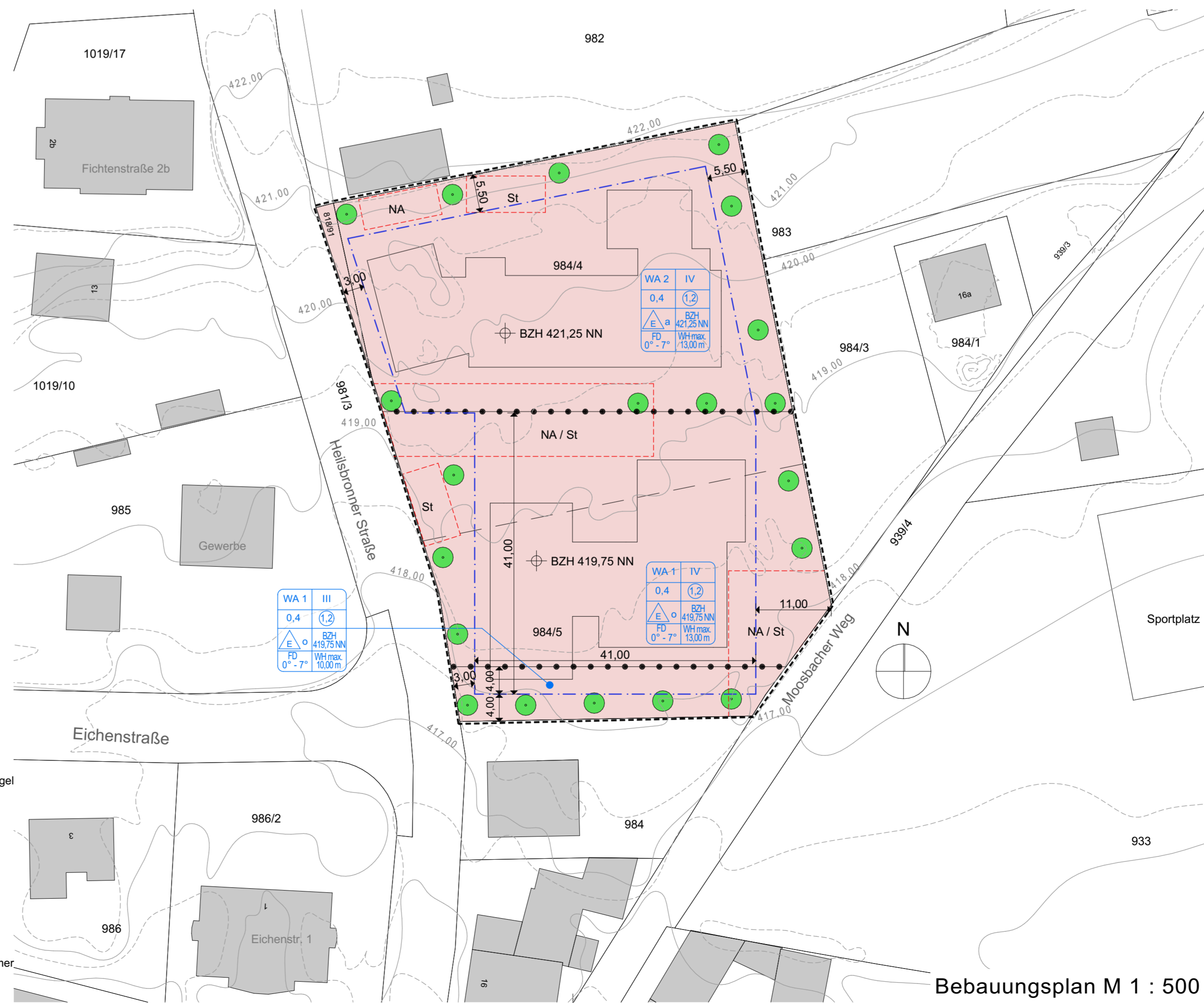
Vorschlagsliste für Bäume ohne Standortbindung:
 Carpinus betulus "Fastigiata" (Säulenahnbuche)
 Acer Campestre "Elsrijk" (Feld-Ahorn)
 Sorbus aria (Mehlbeere)
 Sorbus aucuparia (Eberesche)
 Tilia cordata (Winterlinde)

4.2 Pflanzgebot für Steingärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Auf einer Fläche von insgesamt bis zu 5% der nicht bebauten Fläche sind bepflanzte Steingärten ohne Sperffolie unter den Steinen zulässig. Dabei sind mind. 40% der Steingartenflächen gemäß der Pflanzen-Vorschlagsliste zu bepflanzen.

Vorschlagsliste für Steingärten:
 Hostia in Sorten
 Iris in Sorten
 Prunus laurocerasus
 Buxus sempervirens



Systemschnitt Heilsbronner Straße, Höhenlage M 1 : 500



Bebauungsplan M 1 : 500

C. Hinweise

1. Verfahren nach § 13 a BauGB
 Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Eine förmliche Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB ist bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Von der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen. Auf eine Grünordnungsplanung sowie auf den Nachweis von Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a (3) BauGB kann verzichtet werden.

2. Regenerative Energien
 Anlagen zur Gewinnung und Nutzung von regenerativen Energien (Solarenergie) sind erwünscht. Auf Grund der optimalen Licht- und Wärmeeinwirkung der Sonne und zur Senkung des Energieverbrauches oder zur Anbringung einer Solar- bzw. Photovoltaikanlage wird empfohlen, die Haupt-Dachfläche nach Süden auszurichten.

3. Immissionen Landwirtschaft
 Das Baugebiet grenzt mittelbar an bestehende landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen können für die angrenzende Wohnbebauung Beeinträchtigungen durch Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch entstehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese von den künftigen Anwohnern zu tolerieren sind.

4. Immissionen Schulsportplatz
 Ostlich des geplanten Baugebietes befindet sich das Schulsportgelände des Johann-Sebastian-Bach-Gymnasiums. Die Schulsportanlage wird außerhalb der Schulzeiten teilweise auch vom örtlichen Sportverein genutzt. Die hiervon ausgehenden Lärmimmissionen wurden vom Ingenieurbüro Sorge, Bericht Nr. 16598 (s. Anlage) untersucht. Die gem. 18. Bundesimmissionsschutzverordnung im allgemeinen Wohngebiet tagsüber zulässigen Beurteilungspegel von max. 55 dB(A) und Spitzenpegel von max. 85 dB(A) werden im Plangebiet eingehalten und sind zu dulden.

5. Altlasten, Bodenveränderungen
 Es liegen keine Anhaltspunkte für das Bestehen von Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches vor. Sollten bei Aushebungen dennoch optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Ansbach als untere Bodenschutzbehörde im Rahmen der Mitteilungspflicht nach Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG zu benachrichtigen.

6. Geologie, Grundwasser, Versickerung
 Zur Untersuchung der Boden- und Grundwasserhältnisse sowie der Versickerungsfähigkeit des Baugrundes wurde ein Baugrund- und Gründungsgutachten durch die Geotechnik Aalen GmbH & Co. KG angefertigt, s. Anlage.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 07.12.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 31 "An der Heilsbronner Straße" gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.10.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 13 a BauGB in der Zeit vom xx.xx.2025 bis xx.xx.2025 beteiligt. Gleichzeitig wurde dieser gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

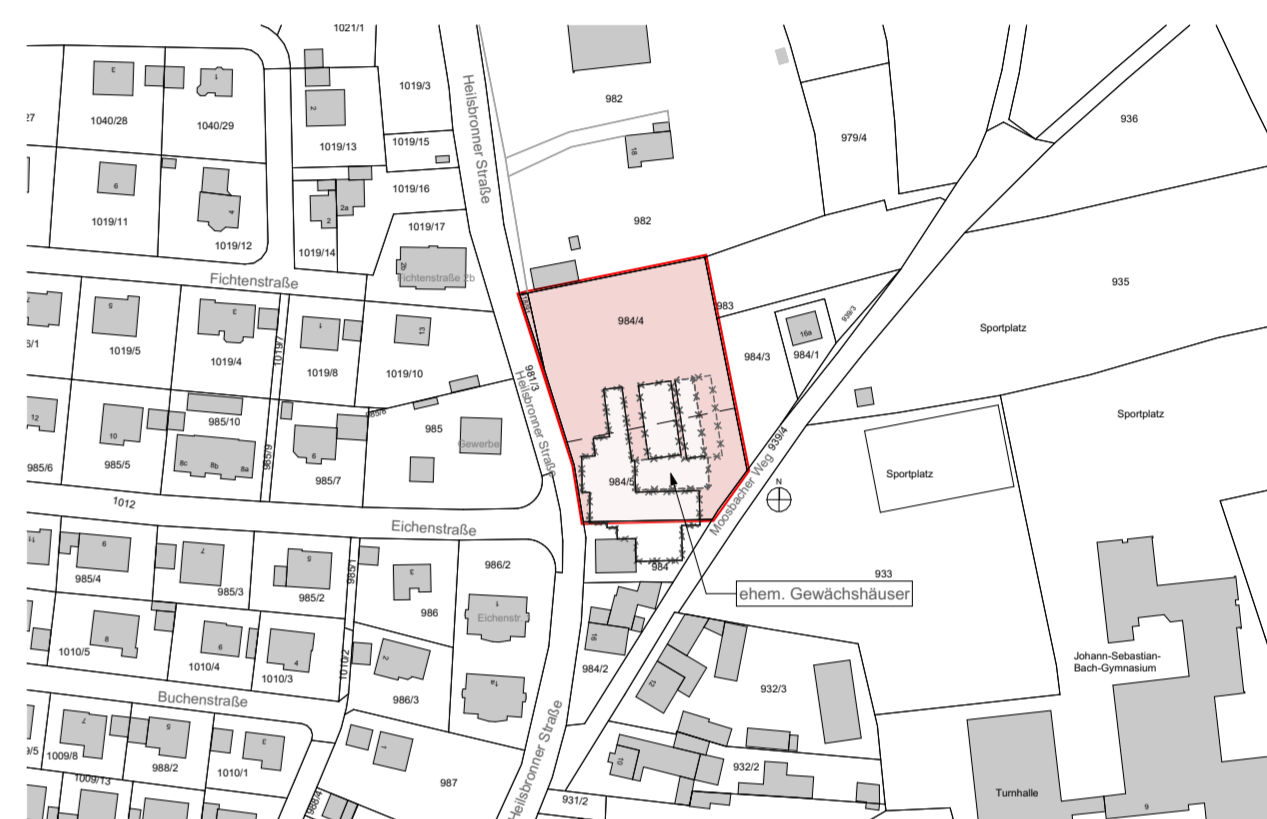
3. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am xx.xx.2025 den Bebauungsplan "An der Heilsbronner Straße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2025 als Satzung beschlossen.

Windsbach, den Matthias Seitz, 1. Bürgermeister (Siegel)

4. Ausgefertigt
 Windsbach, den Matthias Seitz, 1. Bürgermeister (Siegel)

5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu dem üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Windsbach, den Matthias Seitz, 1. Bürgermeister (Siegel)



Übersichtsplan M 1 : 2.500

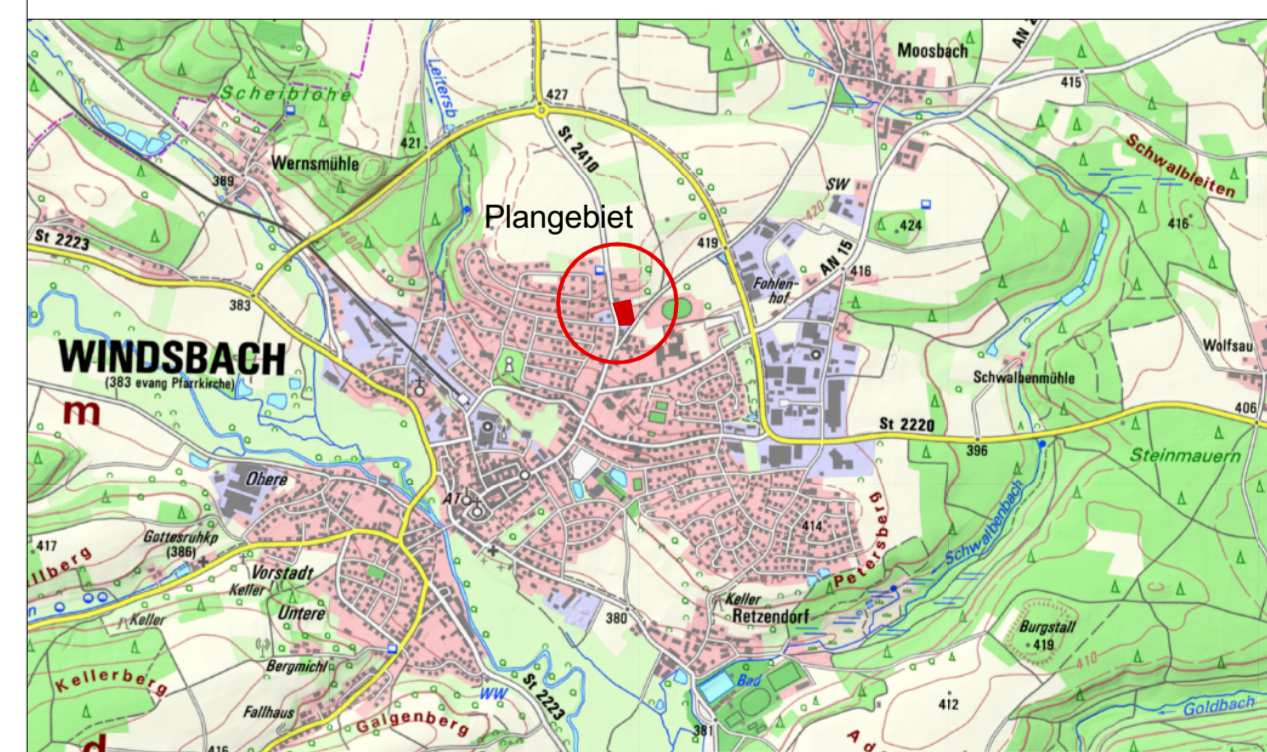
Stadt Windsbach

Landkreis Ansbach



Bebauungsplan Nr. 31

mit integriertem Grünordnungsplan für das Wohnbaugeliet
"An der Heilsbronner Straße"



Planstand vom 02.05.2024
 redaktionell ergänzt am 01.10.2024/ 13.03.2025
 Verfahren nach § 13a BauGB

Lageplan im Maßstab 1:500
 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

Planfertigung: Beil Baugesellschaft mbH	
Chemnitz Str. 21, 91564 Neuedtelsau	
02.05.2024/ 13.03.2025	gez. N. Drießlein
Plan Nr. 3-01	Entwurf

X:\03_Plan\03_WW_HeilsbronnerStr_Lack3_Architekten_inoparatur\VE2\010_Bebauungsplan_Bau\33_Planung\336_pjn_Billigung\336_240424_ND_BPlanBilligung.pjn