

Die

STADT WINDSBACH

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist,

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) die zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist,

den

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 29 „An den Feldwiesen“

als

SATZUNG

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) festgesetzten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 304/2, 304/3, 305 und 322/2, jeweils Gemarkung Windsbach sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 322, 818/89 und 979/2, jeweils Gemarkung Windsbach.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein urbanes Gebiet im Sinne des § 6a BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Im urbanen Gebiet sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig:
 - Vergnügungsstätten i. S. d. § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
 - gewerbliche Tankstellen i. S. d. § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit Ausnahme von Elektro- und Wasserstofftankstellen (auch gewerblich).
- 2.3 Im urbanen Gebiet sind mind. 575 m² Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.

§ 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 der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) und den Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.
- 3.2 Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume, Garagengeschossen sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nicht mitzurechnen. Die Flächen von Tiefgaragen und Garagengeschossen werden nicht auf die zulässige Grundflächenzahl angerechnet.

3.3 *Zahl der Vollgeschosse:*

Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit max. IV [vier] Vollgeschossen festgesetzt. Garagengeschosse sind nicht auf die zulässige Anzahl der Vollgeschosse anzurechnen. In dem mit „TG“ festgesetzten Teilbereich ist die Errichtung eines freistehenden Teils einer Tiefgarage mit darüberliegender Dachflächennutzung zulässig.

3.4 *Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:*

Für das Planungsgebiet werden in Abhängigkeit von den zulässigen Dachformen maximal zulässige Trauf-, Wand und Firsthöhen festgesetzt.

Gebäude mit Satteldach:

Traufhöhe max. 13,00 m ü. festgesetzter Bezugshöhe

Firsthöhe max. 19,50 m ü. festgesetzter Bezugshöhe

Gebäude mit Flachdach:

Wandhöhe max. 14,00 m ü. festgesetzter Bezugshöhe

Bei Gebäuden mit Satteldach kommen ausschließlich die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen, bei Gebäuden mit Flachdach ausschließlich die festgesetzten Wandhöhen zur Anwendung. Die Traufe von Erkern und Dachgauben bei Gebäuden mit Satteldach darf die festgesetzten Traufhöhe um max. 2,00 m überschreiten.

Als Bezugshöhe für die max. festgesetzten Trauf-, Wand-, und Firsthöhen gelten die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Höhen über NormalhöhenNull (NHN, DHHN2016, Status 170).

Hinweis: Bei Gebäuden mit Satteldach wird die max. zulässigen Traufhöhen analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Die zulässige Firsthöhe wird bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdach kommt nur die festgesetzte Wandhöhe zur Anwendung. Diese wird bis zur Oberkante Attika bzw. bei Flachdach ohne Attika bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung gemessen. Trauf- und Firsthöhen finden bei Flachdächern keine Anwendung. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0 ° bis max. 3 °. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer.

Als unterer Bezugspunkt sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bezugspunkte heranzuziehen. Als Bezugssystem für NormalhöhenNull ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016) Status 170 anzuwenden.

§ 4 – Bauweise

4.1 Im Planblatt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Diese bilden die Baufenster.

Zusätzlich ist für die Errichtung eines Teils der Tiefgarage mit freistehendem Wandanteil eine Baulinie festgesetzt. Die mittels Baugrenzen festgesetzten Baufenster dürfen durch die Tiefgarage und darüberliegender Nutzung der Dachfläche bis zur Baulinie überschritten werden.

4.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig.

4.3 Tiefgaragen, Garagen, Carports sowie Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

4.4 *Anschluss an das natürliche Gelände*

Das Gelände wird neu festgesetzt. Als neue Geländehöhe gilt die für die Bebauung maßgebliche Erschließungsanlage (=Straße) und die daraus resultierende neu angelegte Geländefläche. Grundsätzlich gilt, dass Veränderungen des natürlichen Geländes auf das notwendige Maß zu beschränken sind.

§ 5 – Städtebauliche Regelung der Abstandsflächentiefe

Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Stadt Windsbach findet keine Anwendung. Es gelten die städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplans in Form der festgesetzten Baugrenzen sowie Baulinie. Art. 6 Abs. 5 BayBO findet keine Anwendung.

§ 6 – Ver- und Entsorgungsleitungen

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.

Örtliche Bauvorschriften:

§ 7 – Dachgestaltung

7.1 Dächer von baulichen Hauptgebäuden sind mit Satteldach und Flachdach entsprechend der Differenzierung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zulässig. Die Dachneigung von Satteldächern darf 28° nicht unterschreiten und 48° nicht überschreiten.

Tonnendächer, Walmdächer, Zeltdächer und Pultdächer sind im Planungsgebiet unzulässig.

Für Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen, Wintergärten und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Decken von Tiefgaragen finden die zuvor genannten Festsetzungen keine Anwendung.

Dachflächen von Satteldächern sind mit roten, grauen oder schwarzen Farbtönen zu gestalten.

7.2 Dachbegrünung

Mit Flachdach ausgeführte bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von mehr als 15 m² sind mit Gründach auszuführen. Das Gründach ist mind. in der Qualität extensives Gründach mit mind. 10 cm Substratschicht herzustellen.

Vorstehende Festsetzung zur Dachbegrünung findet keine Anwendung auf Flachdächer technischer Bauwerke wie z. B. Lüftungsanlagen, etc. sowie auf Teilflächen der Dächer, welche mit Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Lichtkuppeln, Notentrauchungsöffnungen sowie Dachterrassen, Stellplätze auf Tiefgaragendächern und versickerungsoffene Wegeflächen u. ä. belegt sind.

7.3 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei Gebäuden mit Flachdach ist auch eine senkrechte Aufstellung zulässig. Die Gesamthöhe ist bei Flachdächern auf max. 1,75 m begrenzt.

Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe von 1,75 m lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion des aufgeständerten Moduls gemessen.

§ 8 – Garagen und Stellplätze

8.1 Der Stellplatznachweis hat entsprechend der Satzung über die Herstellung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradstellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Windsbach in aktueller Fassung zur erfolgen. In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Teilflächen MU 1 und MU2 darf in Abweichung hierzu der erforderliche Stellplatznachweis um 50 % abgemindert werden. Im Bereich MU 3 darf für Seniorenwohnungen eine Abminderung um 50 % des notwendigen Stellplatzbedarfs erfolgen.

Im Plangebiet errichtete öffentliche Stellplätze werden auf die notwendige Anzahl von Besucherstellplätzen angerechnet.

8.2 Die Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind, aus Gründen des Klimaschutzes und soweit andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen (z.B. als Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).

§ 9 – Sonstige örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

9.1 Einfriedung

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum dürfen eine maximale Höhe von 1,25 m über dem Straßenniveau nicht überschreiten. Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücksflächen dürfen eine maximale Höhe von 1,25 m über dem Gelände nicht überschreiten.

Einfriedungen mit Hecken sind in einem Mindestabstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z. B. Stacheldraht u. ä.) sind nicht zulässig.

Sockel von Einfriedungen sind im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere spätestens alle 10 m für mind. 30 cm zu unterbrechen. In diesem Bereich ist ein Abstand von 15 cm zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Einfriedung freizuhalten. Erforderliche Stützwände gelten nicht als Sockel im Sinne der vorstehenden Einfriedung.

Hinweis: Ein Verzicht auf die Errichtung von Einfriedungssockeln und die Schaffung eines durchgehenden Abstandes von 15 cm zwischen Oberkante Gelände und Unterkante der Einfriedung wird empfohlen. Westlich des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Bewirtschaftung dieser Flächen darf durch die Errichtung von Einfriedungen und die Pflanzung von Hecken nicht eingeschränkt werden.

9.2 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Heinrich-Brandt-Straße einzuleiten.

Dach- und Oberflächenwässer sind hiervor getrennt auf den privaten Grundstücksflächen zu fassen und, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Im Übrigen sind Dachflächen- und Oberflächenwasser zunächst in eine private Niederschlagswasserrückhaltung einzuleiten.

Je 100 m² errichtete Dachfläche ist eine Rückhaltung mit mind. 3 m³ Retentionsvolumen herzustellen. Der Nachweis kann auch durch Rückhaltevolumen in Dachkonstruktionen erbracht werden. Rückhaltevolumen können mittels Überlauf an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal am Ost- rand der Heinrich-Brandt-Straße/Jahring angeschlossen werden. Der Anschluss ist gem. den gesondert zu ermittelnden Vorgaben der Stadt Windsbach zu drosseln. Die Entwässerungssatzung der Stadt Windsbach ist zu beachten.

9.3 Grund- und Schichtenwasser

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 öffentliche Kanalisation sind verboten. Die Grundstückseigentümer haben sich selbst gegen Oberflächenwasserereignisse zu schützen. Veränderungen des natürlichen Oberflächenwasserabflusses zum Nachteil der Nachbargrundstücke sind verboten. Eine eventuelle Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

§ 10 – Grünordnung

10.1 Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen

Die nicht überbauten oder anderweitig genutzten Flächen der bebauten Grundstücke sind naturnah und versickerungsoffen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen anzusäen oder mit Gräsern, Kräutern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen.

Nicht überbaute oder anderweitig genutzte Teile der Dachflächen von Tiefgaragen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Für Bepflanzungen sind ausschließlich standortheimischen Arten der Region 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zu verwenden. Es wird empfohlen vorrangig Arten der als Anlage beigefügten Vorschlagsliste für Bepflanzungen zu verwenden.

Für die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen sowie Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen besteht ein Pflanzgebot. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind in spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Nutzungsaufnahme der Baumaßnahme folgt. Die Standorte für die Baumpflanzung sind innerhalb des Plangebietes frei wählbar.

Flächenhafte Kies- /Schotter- /Splittschüttungen aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) oder ähnliche Beläge sowie nicht begrünte Steingärten sind auf Vegetationsflächen unzulässig. Ausnahme hiervon bilden notwendige Sockelstreifen bis zu einer Breite von 0,40 m entlang von Gebäuden sowie notwendige Randstreifen von Dachbegrünungen, Flächen < 1,5 m² und versickerungsfähige Wegeflächen aus Stein und Kies.

Hinweis: Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken gem. AG BGB in aktueller Fassung sind einzuhalten. Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In diesem sind die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind mit der geplanten Lage artenspezifisch darzustellen. Rand- und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes gelten nicht als Stein- und Kiesgärten.

10.2 Baumpflanzungen auf Tiefgaragendecken

Für Baumpflanzungen im Bereich von Tiefgaragen ist eine Aufbauhöhe von mind. 80 cm durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Sofern die Mindestüberdeckung von mind. 80 cm auf der Tiefgarage nicht eingehalten werden kann, sind im Bereich von Baumpflanzungen Geländemodellierungen als Pflanzhügel oder Hochbeete mit einem durchwurzelbaren Raum von mind. 80 cm herzustellen.

10.3 Flächen mit Pflanzgebot

Die als Flächen im Pflanzgebot festgesetzten Flächen am Westrand sind als Extensivgrünland herzustellen und zu erhalten. Hierzu hat eine Ansaat mit einer Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil zu erfolgen. Düngung und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig.

10.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Auswirkungen aus den Planungen sind nachfolgende Maßnahmen durchzuführen und zu beachten:

- Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden. Dies betrifft vor allem die solitär stehenden Büsche am Westrand des Vorhabensgebiets.
- Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten mit warmweißer Farbtemperatur (max. 3000° K) festgesetzt. Es sind möglichst niedrige Leuchten mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel ausgeführt werden. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Beleuchtungen sind im Zeitraum 23.00 bis zur Dämmerung auf das aus Verkehrssicherungsgründen notwendige Minimum auszuschalten oder zu dimmen.
- Nachtbaustellen sowie Bauarbeiten während der Dämmerungszeit sind zum Schutz von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober unzulässig.

10.5 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.

§ 11 – Immissionsschutz

Den nachfolgenden Festsetzungen liegen die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. IM230625 des Ingenieurbüros Anthuber, Schaufling, zu Grunde.

Für den Bereich der Baufenster MU1 und MU2 sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018, Teil 1 „Mindestanforderungen“ sowie Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen über Beuth Verlag Berlin) erfüllen:

Anforderung gem. DIN 4109 (2018)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;	Für Büroräume und Ähnliches
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Mindestens einzuhalten ist: $R'_{w,ges} = 30$ DB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräumen und ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raums S_s zur Grundfläche des Raumes S_G mit den Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.

Bei Schlafräumen sind ab einem maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018-01 von $L_A \geq 58$ dB(A) (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts ≥ 45 dB(A) außen vor dem Fenster zur Nachtzeit schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z. B. Raumorientierungen) nicht möglich sind.

Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen sowie Kinderzimmer sind hierbei wie Schlafräume zu beurteilen. Für Schlafräume ist durch den Einbau von fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bzw. einer zentralen Lüftungsanlage für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit im Einzelfall nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels, anderer Gebäudegeometrien, Gebäudekonstruktionen bzw. der aktuellen Datenlage geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Die benannte DIN-Norm 4109:2018 Teil 1 und 2 kann zusammen mit dem Bebauungsplan im Rathaus der Stadt Windsbach, Hauptstraße 15, 91575 Windsbach, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

Tiefgaragenrampen sind aus Gründen des Immissionsschutzes in eingehauster Ausführung umzusetzen. Wänden und Decke sind mit einer schallabsorbierenden Bekleidung mit einem Absorptionsgrad von $\alpha \geq 0,8$ zur Reduzierung der Schallreflexionen vorzusehen. Fahrbahnoberflächen der Rampen sind in Asphaltbauweise auszuführen.

Hinweis: Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz beziehen sich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen. Die konkrete Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile und der Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge oder, im Falle eines Genehmigungsverfahren im Zuge der Planung der baulichen Anlagen durch den Bauherrn und seiner beauftragten Planer. Die Öffnungszeiten des Rathauses sind auf der Homepage der Stadt Windsbach [orf.de](#) einsehbar oder können unter Tel. 09871 – 6701 - 0 erfragt werden.

§ 11 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 29 „An den Feldwiesen“ in der Fassung vom 10.12.2025 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Begründung zum Bebauungsplan sind:

- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. IM230625_rev00 sowie Stellungnahme zur Schallimmissionsschutztechnischen Verträglichkeitsuntersuchung IM230625_rev00 v. 23.05.2025, jeweils erstellt durch Dipl.-Ing. Univ. Andreas Anthuber, M.Sc., Alte Straße 12a, 94571 Schaufling
- Kurzer Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für geplante Flächenentwicklung in Windsbach, erstellt durch Bachmann Artenschutz GmbH, Heidelhoffstraße 28, 91522 Ansbach, Bericht vom 27.06.2023

- Baugrunduntersuchung und Geotechnischer Bericht BG Erschließung Areal Heinrich-Brandt-Straße Windsbach, Bericht Az. 20392, v. 19.08.2020, erstellt KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Richard-Stücklen-Straße 2, 91710 Gunzenhausen

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen des Rathauses der Stadt Windsbach, Hauptstraße 15, 91575 Windsbach eingesehen und bei Bedarf erläutert werden.

Hinweis: Die Öffnungszeiten des Rathauses können auf der Homepage der Stadt Windsbach (www.windsbach.de) eingesehen oder unter Tel. 09171 – 6701-0 erfragt werden.

§ 12 – Rechtskraft

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 29 „An den Feldwiesen“. S. d. § 30 BauGB in der Fassung von 10.12.2025 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 29.03.2023
Zuletzt geändert am 21.05.2025,
~~24.09.2025, 10.12.25~~

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

Windsbach, den 02. JAN. 2026



Matthias Seitz
Erster Bürgermeister

Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Pflanzliste A - Großkronige Bäume:	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus i.A / i.S.	Kastanie i.A / i.S.
Castanea sativa	Eßkastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Platanus	Platane
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Pflanzenliste B - Mittelkronige Bäume:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Malus communis	Garten-Apfel
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus i.S.	Apfel i.S
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Pyrus communis	Gartenbirne
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeerbaum
Pflanzenliste C - Sträucher:	
<i>Sträucher > 2 m:</i>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa i.A.	Rosen i.A.
Salix i.A.	Weiden i.A.
Salix purpurea	Purpurweide

Fortsetzung Pflanzliste C	
<i>Sträucher < 2 m:</i>	
Berberis i.A *	Berberitze *
Cytisus scoparius	Besenginster
Rosa i.A. niedrig	Rose i.A. niedrig
Spirea i.A.	Spirea i.A.
Symphoricarpos i.A. /i.S. *	Schneebeere *
Ribes i.A.	Johannisbeere i.A.
Pflanzliste D - Kletterpflanzen:	
Clematis vitalba *	Waldrebe *
Clematis i.A. starkwüchsig *	Waldrebe i.A. *
Hedera helix	Efeu
Lonicera i.A. *	Lonicera i.A. *
Ribes	Johannisbeere
Rosa i.S.	Kletterrosen i.S.
Vitis vinifera	Wilder Wein
Pflanzliste E - Heckenpflanzen:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche
Pflanzliste F - Dachbegrünung:	
<i>Sedum-Ansaaten:</i>	
Sedum i.A. / i.S	Fetthennen i.A / i.S
<i>Gräser:</i>	
Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca rubra	Rotschwingel
<i>Kräuter / Stauden:</i>	
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtkraut
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut

Pflanzliste G - Bäume im Straßen- und Verkehrsflächenbereich:			
geeignete Arten nach GALK-Straßenbaumliste, vorrangig Arten mit der Verwendbarkeit "geeignet" oder "gut geeignet", z.B.:			
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Tilia tomentosa Brabant	Silber-Linde
Quercus cerris	Zerreiche	Tilia x intermedia Pallida	Kaiser-Linde
Quercus robur	Pyramideneiche		

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 m², mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

Die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu beachten. * Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quellen: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10.03.1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit, BfR, „Risiko Pflanze - Einschätzung und Hinweise 2017 sowie GIZ Bonn)