

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), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie

Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) den

den

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in Windsbach

„Wohnbauflächen Badstraße - Bauabschnitt 1“

1. Ä N D E R U N G

als

S A T Z U N G

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Planblatt) dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurstücksnummern zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans: Fl. Nr. 80/6, gem. Retzendorf sowie eine Teilfläche der Flur Nr. 86/2, Gemarkung Retzendorf.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

2.1 Es werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO sowie Flächen für die Versorgung 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 entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans auf max. max. III [~~dre~~] Vollgeschosse bzw. max. IV [vier] Vollgeschosse festgesetzt. Über dem vierten Vollgeschoss sind keine weiteren Aufenthaltsräume zulässig.

3.3 Gebäudehöhen

Für das Planungsgebiet werden max. zulässige Wandhöhen festgelegt und gliedern sich entsprechend der Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wie folgt:

Bereiche mit Festsetzung „III Vollgeschosse“:

max. zulässige Wandhöhe	10,25 m	über festgesetztem Bezugspunkt über NormalNull (NN)
-------------------------	---------	--

Bereiche mit Festsetzung „IV Vollgeschosse“:

max. zulässige Wandhöhe	12,75 m	über festgesetztem Bezugspunkt über NormalNull (NN)
-------------------------	---------	--

Als unterer Bezugspunkt für die zulässigen Wandhöhen sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bezugspunkte über NormalNull (NN) heranzuziehen.

Hinweis: Die max. zulässigen Wandhöhen werden analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdach ist die max. zulässige Wandhöhe bis zur Oberkante der Attika bzw. bei Gebäude ohne Attika bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung zu ermitteln. .

Als Bezugssystem für NormalNull ist das Deutsche Haupthöhennetz 12 (DHHN12, Status 100) anzuwenden. Seitens der bayerischen Vermessungsverwaltung wurde zwischenzeitlich der Bezugssystem NormalHöhen-Null (NHN) gem. Deutschem Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016, Status 170) eingeführt. Höhenangaben der Vermessungsverwaltung werden in der Regel nur noch in diesem Höhensystem abgegeben. Zwischen beiden Höhensystemen bestehen Höhendifferenzen von bis zu ca. 6 cm. Dies ist bei den Planungen zu beachten.

Der Nachweis über die Einhaltung der max. zulässigen Wandhöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.

- 3.4 Garagengeschosse (auch Tiefgaragen) sowie Flächen von 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 Reihenhäuser (RH) sowie Kettenhäuser und Mehrfamilienhäuser im Sinne des Geschosswohnungsbaus (MFH) zulässig.
- 4.3 Garagen, Carports, Stellplätze und unterirdische Tiefgaragen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Hinweis: Nebenanlagen sind vorrangig in dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bereich für Nebenanlagen zu konzentrieren. Bei der Errichtung von Nebenanlagen außerhalb des festgesetzten Baufensters sowie der gesondert festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind die Maßgaben der bayerischen Bauordnung bzgl. der Abstandsflächen und der Genehmigungspflicht zu beachten.

- 4.4 Kettenhastrukturen dürfen eine max. Gesamtlänge von 50 m nicht überschreiten.

- 4.5 Anschluss an natürliches Gelände – Höhenlage der Gebäude

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

- 4.6 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.
- 4.7 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	67,0 m ² Wohnfläche	1 Stellplatz
>	67,0 m ² Wohnfläche	2 Stellplätze

Balkone und Terrassen sind nicht auf die zu ermittelnde Wohnfläche anzurechnen.

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: Als Wohneinheit (Wohnung) werden in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, welche über die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt. Eine Einliegerwohnung gilt als eigene Wohneinheit, wenn diese die selbstständigen Haushaltsführung erforderlichen Nebenräume und Funktionen besitzt.

- 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 auch außerhalb des festgesetzten Baufters errichtet werden.
- 5.3 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).
- 5.4 Unmittelbare Grundstückszufahrten von der Badstraße auf die privaten Grundstücke sind grundsätzlich unzulässig.

§ 6 – Örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

6.1 Dachformen

Im Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind nur Flachdächer zulässig. Nebengebäude sind auch mit Pultdach mit einer max. Dachneigung von 10 ° zulässig.

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. 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 m² 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.

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 Oberflächenwässer in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Für Mehrfamilienhausbebauung ist auf den jeweiligen Grundstücken je 100 m² Dachfläche eine Zisterne mit 3 m³ Dauerstauvolumen zu errichten. Zisternen können mittels Überlauf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Der Nachweis des Dauerstauvolumens darf auch durch Gründächer mit entsprechendem Retentionsvolumen in gleicher Größenordnung erfolgen.

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 (Sicherheitstreppehaus).

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 nördlichen Grenze des allgemeinen Wohngebietes ist auf den privaten Grünflächen eine Randeingrünung zur freien Flur in Form der Pflanzung standortheimischer Gehölze durchzuführen.

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 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 m² 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 die Bepflanzungen 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 versickerungsoffen zu begrünen

- 7.3 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.

- 7.4 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.

- 7.5 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.

Hinweis: Die Pflanz- und Bodenarbeiten betreffenden DIN-Normen sind einzuhalten, insbesondere: DIN 19731, DIN 18915, DIN 18916, DIN 18917, DIN 18918 und DIN 18920.

§ 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.

10.1 An Gebäudefassaden, mit Orientierung zu den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mittels Planzeichendarstellung gekennzeichneten Bereiche, an denen Außenlärmpegel von über 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erwartet werden, sind ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

10.2 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.

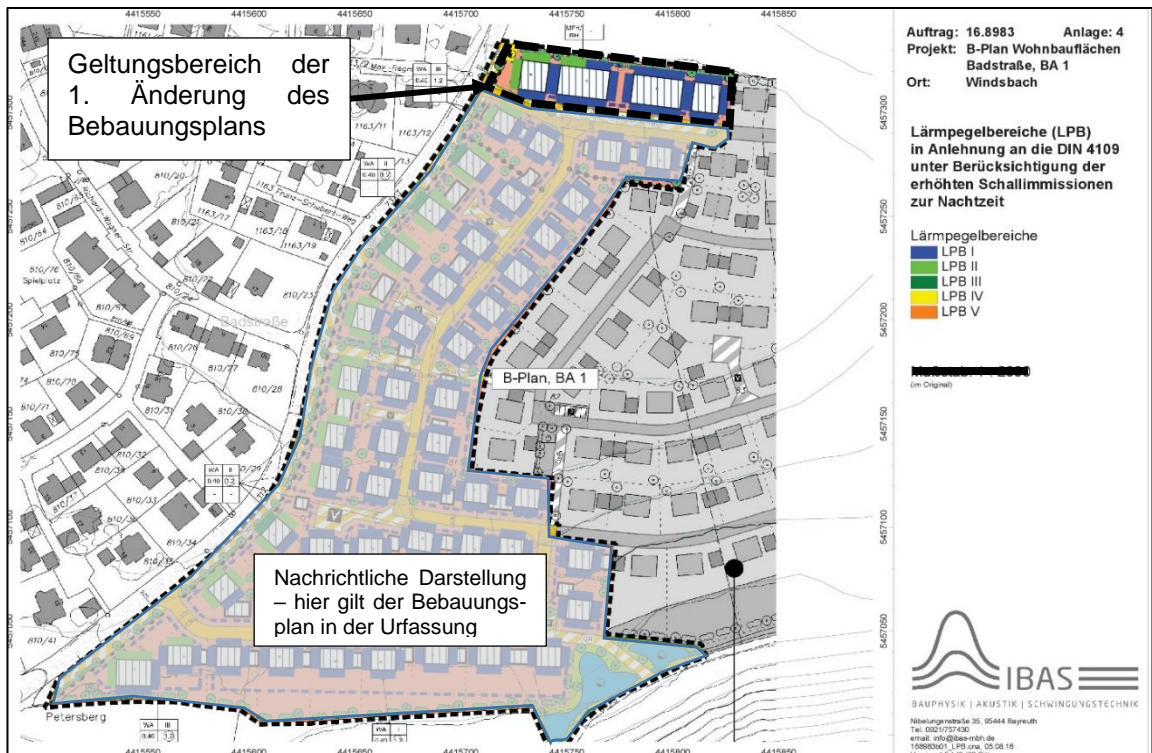
Als passive Schallschutzmaßnahmen können beispielsweise, wenn erforderlich auch in Kombination, folgende Maßnahmen zur Anwendung kommen:

- 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

10.3 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.

- 10.4 Für die Regenrinnen der Tiefgaragenabfahrten müssen deren Abdeckungen dem Stand der Lärm-minderungstechnik entsprechen.
- 10.5 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.
- 10.6 Die Garagentore der Tiefgaragen müssen eine moderne Lärm-minderungstechnik erhalten. Weiter-hin sind die Garagentore geschlossen zu halten.
- 10.7 Die erforderlichen schalltechnischen Nachweise sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Ge-nehmigungsverfahrens zu erbringen und zusammen mit dem Bauantrag bei der zuständigen Be-hörden vorzulegen.

§ 11 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Wohnbauflächen Badstraße – Bauabschnitt 1“ in der Fassung vom xx.xx.2020 sind:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage „Vorschlagsliste Bepflanzungen im Planungsgebiet“

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- 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 ein-gesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

§ 12 – Rechtskraft

Die 1. Änderung des Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Wohnbauflächen Badstraße – Bauabschnitt 1“ i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2020 tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Frühere planungsrechtliche Festsetzungen, welche den hiermit getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans widersprechen, treten zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 15.04.2020

Windsbach, den

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

Stadt Windsbach
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.
Alnus glutinosa Schwarz-Erle

Fagus sylvatica Rotbuche
Quercus robur Stieleiche
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 pyraeaster Wildbirne
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche
Sorbus domestica Speierling
Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis Elsbeerbaum

Pflanzenliste C - Sträucher:

Sträucher >2 m :

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
Euonymus europaeus * Pfaffenhütchen *

Prunus spinosa Schlehe
Rosa i.A. Rosen i.A.
Salix i.A. Weiden i.A.
Salix purpurea Purpurweide.
Sambucus nigra * Schwarzer Hollunder *
Viburnum lantana * Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus * Gemeiner Schneeball *

Sträucher < 2 m:

Berberis i.A * Berberitze *
Cythis scoparius Besenginster
Ribes alpinum Alpenjohannisbeere
Ribes i.A. Johannisbeere i.A.

Rosa i.A. niedrig Rose i.A. niedrig
Spirea i.A. Spirea i.A.
Symphoricarpos i.A. /i.S. * Schneebeere *

Pflanzliste D - Kletterpflanzen:

Clematis vitalba * Waldrebe *
Clematis i.A. starkwüchsig * Waldrebe i.A. *
Clematis alpina * Alpen-Waldrebe *

Lonicera i.A. * Lonicera i.A. *
Rosa i.S. Kletterrosen i.S.

Pflanzliste E - Heckenpflanzen:

Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus mas Kornelkirsche

Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Fagus sylvatica Rotbuche

Pflanzliste F - Dachbegrünung:

Sedum-Ansaaten:

Sedum i.A. / i.S Fetthennen i.A / i.S

Gräser:

Agrostis tenuis Rotes Straußgras
Festuca ovina Schafschwingel
Festuca rubra Rotschwingel

Kräuter / Stauden:

Dianthus carthusianorum Karthäusernelke
Hieracium pilosella Kleines Habichtkraut
Potentilla verna Frühlingsfingerkraut

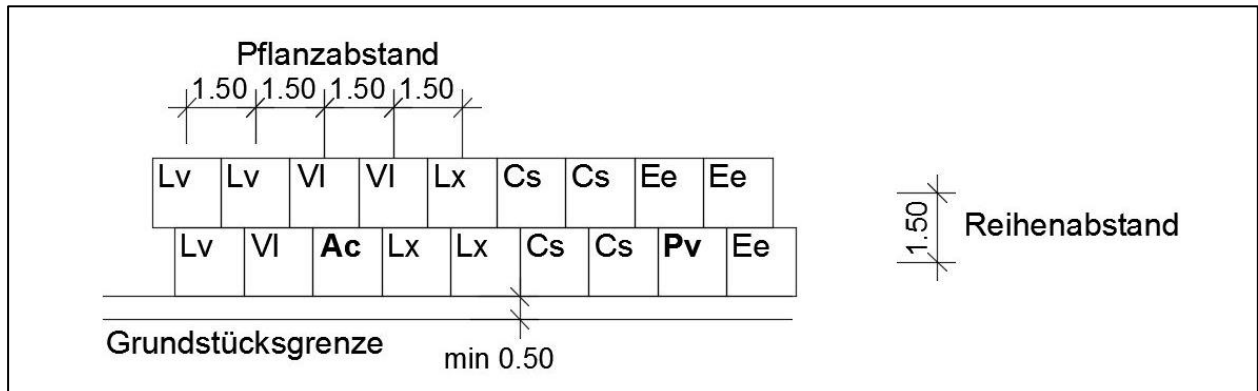
Pflanzliste G - Bäume im Straßen- und Verkehrsflächenbereich:

geeignete Arten nach GALK-Straßenbaumliste, vorrangig Arten mit der Verwendbarkeit "geeignet" oder "gut geeignet".

Hinweis:

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)

**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
Gesamt				16 Stück

Bäume/Heister

Ac	=	Acer platanoides (Spitzahorn)		1 Stück
Pv	=	Prunus avium (Vogelkirsche)		1 Stück
Gesamt				2 Stück

Empfohlene Mindestpflanzgrößen:

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