

**Nutzungsschablone:**

(MDW)	E + D
0,4	FH = 9,5 m
o	SD 42-48°
(E)	

**Präambel:**

Die Stadt Windsbach erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und dem Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), in den jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, den qualifizierten Bebauungsplan "Baugebiet Moosbach" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB als Satzung.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus dem vom Büro Ermisch & Partner, Roth ausgearbeiteten Planblatt in der Fassung vom ..... und den darauf vermerkten Festsetzungen.

**A. Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 5a BauNVO)

**1.1** Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)

Im Geltungsbereich sind die Nutzungen gem. § 5a Abs. 2 Nr. 1 bis 6 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Die Nutzungen Nr. 7 "sonstige Gewerbebetriebe" und Nr. 8 "Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" werden ausgeschlossen. Die Ausnahmen gem. § 5a Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.

- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 -21a BauNVO)

**0,4** 2.1 Grundflächenzahl, maximal

**E+D** 2.2 Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf II festgelegt (E+D). Das zweite Vollgeschoss liegt im Dachgeschoss.

**FH=9,50 m** 2.3 maximale Firsthöhe ab Oberkante Erschließungsstraße im Baugebiet (gemessen am höchst angrenzenden Punkt des Baugrundstückes an der Erschließungsstraße)

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)

**o** 3.1 Offene Bauweise

- 3.2 Baugrenze
- 3.3 Einzelhäuser
- 3.4 Maximale Anzahl an Wohneinheiten
- 4. Verkehrsflächen und Flächen für Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 4.1 Private Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Für Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze o. ä. sind wasserdurchlässige Materialien (Schotter, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Splittfugenpflaster) zu verwenden.
- 5. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Im Geltungsbereich gilt die Satzung über die Herstellung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradstellplätzen der Stadt Windsbach.
- 5.1 Private Besucher-Stellplätze
- 5.2 Garagen oder Carports
- 5.3 Grundstückszufahrt mit Freihaltebereich zwischen Garage/Carport und Straße
- Zwischen Garagen/Carport und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein nicht einzufriedender Bereich von mind. 5,00 m freizuhalten.
- 5.4 Pro Grundstück darf zusätzlich zu den Garagen ein Nebengebäude errichtet werden. Pro Grundstück ist eine Grundfläche von 20 m² zulässig. Die maximale Wandhöhe darf 2,50 m ab Geländeoberkante nicht überschreiten. Material und Farbe müssen dem Haupthaus angepasst werden. Nebengebäude sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.
- 6. Flächen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- 6.1 Es sind ausreichend Stellplätze für Mülltonnen auf den Grundstücken auszuweisen. Sie sind auf dem Grundstück so aufzustellen, dass sie von der Straße aus nicht einsehbar sind.
- 6.2 Sammelstelle für Mülltonnen bei Abholung
- 7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), Anpflanzen bzw. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 7.1 Das amtlich kartierte Biotop Nr. 6731-0103-009 "Hecken und Feldgehölze um Moosbach ist dauerhaft zu erhalten und bei den Baumaßnahmen zu schützen.
- 7.2 Die Baum-/Strauchbestände im westlichen und östlichen Geltungsbereichsrand sind dauerhaft zu erhalten und bei den Baumaßnahmen zu schützen.
- 7.3 Pflanzgebot A - Laubbaum auf privater Grünfläche ohne Standortbindung
- Je Grundstück ist ein Laubbaum auf privater Fläche zu pflanzen. Zu verwenden sind Obsthochstämme, Nussbaum (Juglans regia), Vogelkirsche (Prunus avium), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus) oder Mehlbeere (Sorbus aria) Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14-16 Die Bepflanzungen in den privaten Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Hauses durchzuführen.
- 8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- 8.1 Entwässerung
- Um der Verpflichtung nach § 55 Abs. 2 WHG zur Erschließung im Trennsystem nachzukommen, ist das Niederschlagswasser getrennt abzuleiten. Das Oberflächenwasser der Dach- und übrigen privaten Grundstücksflächen sollte möglichst in Zisternen gesammelt werden. Bei einer Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreIV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TrennGW) zu beachten. Das anfallende Schmutzwasser ist in den angrenzenden städtischen Kanal einzuleiten, die entsprechenden Kanäle sind im Baugebiet neu zu erstellen.
- 9. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)
- SD** 9.1 Zulässige Dachform für Hauptgebäude: Satteldach Für Garagen/Carports und Nebengebäude sind auch Flachdächer möglich, diese müssen begrünt werden.
- 42-48°** 9.2 Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude: 42 - 48° Für Garagen/Carports und Nebengebäude sind abweichende Dachneigungen möglich.
- 9.3 Photovoltaikanlagen auf Dächern sind zulässig.

- 9.4 Aus topographischen Gründen notwendige Stützmauern sind als Natursteinmauern, Trockenmauern o.ä. (jedoch keine Betonfertigelemente) bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zugelassen.
- 10. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
- Es gilt die Satzung über abweichende Maße der Absandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Stadt Windsbach.
- 11. Sonstige Festsetzungen
- 11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 11.2 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- 12. Artenschutz

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- V-M 1: Freimachung des Baufeldes** (insb. Gehölze) außerhalb der Brutzeit (d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.2.)
- V-M 2: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten** Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Schiebeln usw. (siehe Broschüre des LFU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden)
- V-M 3: Abriss der Gebäude** außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. außerhalb der Fledermaus-Aktivitätszeit (d.h. nur vom 15.11. bis 15.02.).
- V-M 4: Abriss der Keller** im Zeitraum April bis einschließlich Oktober.
- V-M 5: Ökologische Baubegleitung** für die Ausführung und Kontrolle der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen.

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind durchzuführen, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgte unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

- CEF 1: Übergangswegweise Bereitstellen von Nisthilfen für Haussperlinge** (z.B. 2 Kästen Schwegler 1SP) an Bestandsgebäude in der Umgebung, später Einbau oder Anbringen der Nisthilfen im neuen Gebäude ab 2 m Höhe, jährliche Wartung

**B. Hinweise**

**Bodendenkmäler:**

Bei allen Bodeneingriffen muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Beim Auffinden von Bodendenkmälern bzw. bei den Beobachtungen von Funden (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) sind nach Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Nürnberg zu verständigen. Die Arbeiten sind für diesen Fall sofort einzustellen, bis die Denkmalschutzbehörde über das weitere Vorgehen entschieden hat.

**Verlegung von Leitungen:**

Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen. Ausreichend dimensionierte Trassen sind in den Straßenräumen vorgesehen.

Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

**Immissionen:**

Rund 180 m nordwestlich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweinehaltung. Damit sind unvermeidliche Immissionen verbunden. Diese können nicht eingeschränkt werden, sondern sind durch die Nutzer des dörflichen Wohngebiets zu dulden.

- Zeichnerische Hinweise:**
- mögliche Wohngebäude mit vorgeschlagener Firstrichtung
  - bestehende Flurgrenze
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - mögliche Parzellennummer
  - bestehende Flurnummer
  - Bestandsgebäude abzureißen

**Verfahrensvermerke:**

Der Stadtrat der Stadt Windsbach hat in der Sitzung am 20.03.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Baugebiet Moosbach" nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Der Stadtrat der Stadt Windsbach hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... die Satzung beschlossen.

Ausgefertigt: Windsbach, den ..... Matthias Seitz, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

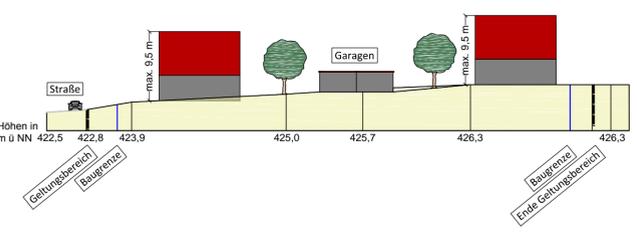
Der Bebauungsplan "Baugebiet Moosbach", mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Windsbach zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan "Baugebiet Moosbach", mit Begründung und den weiteren Anlagen 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 wurden in der Bekanntmachung hingewiesen.

Windsbach, den ..... Matthias Seitz, Erster Bürgermeister

Schnitt Süd - Nord, M 1:500



Projekt  
**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Baugebiet Moosbach"**

Auftraggeber  
**Stadt Windsbach**

Plan  
**Entwurf**

Plan Nr.: 1	Projekt Nr.: 22137	Maßstab: 1:500
Datum: 20.03.2024	Plangröße: DIN A1	
Ergänzt:		
Bearbeitet: L. Ermisch, Dipl.Ing.(FH), Landschaftsarchitektin, M. von der Mehden, Dipl.Ing.(FH), Landschaftsarchitektin		
Unterschrift:		

**ERMISCH**  
Jörg Ermisch  
Dipl.Ing.(FH)

**LANDSCHAFTSPLANUNG**

Lucia Ermisch  
LandschaftsArchitekten

91154 Roth  
Tel. 09171/87549 Fax 09171/87560

www.Ermisch-Partner.de / info@Ermisch-Partner.de

**& PARTNER**