

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)

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 am 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) den

den

vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 1 in Windsbach, Ortsteil Leipersloh

„Leipersloh 37a“

als

SATZUNG

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB)

§ 1 – Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Flur Nr. 746, Gemarkung Brunn.

§ 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:

- die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Nr. 1–5 ausnahmsweise zulässige Nutzung

2.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gem. § 9 Absatz 2 BauGB nur solche Arten der Nutzung zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

§ 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] Vollgeschosse festgelegt.

3.3 Gebäudehöhen

Die max. zulässige Höhe der Gebäude im Planungsgebiet darf eine max. Höhe von 9,50 m am höchsten Punkt des Gebäudes über dem festgesetzten Bezugspunkt nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe wird die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) festgesetzt. Diese darf max. 30 cm über der festgesetzten Bezugshöhe von 415,60 m ü. NHN liegen.

Hinweis: Die Gebäudehöhe wird bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdach und Attikaeinfassung gilt die Attikaeinfassung als höchster Punkt, soweit die Attika den höchsten Punkt der Dacheindeckung überschreitet. Die festgesetzte Bezugshöhe ist gem. DHHN2016 „Normalhöhen-null“ (NHN) festgesetzt. Angaben in Kanalkatastern oder ähnlichen beruhen oft noch auf Angaben auf Basis DHHN12 „NormalNull“ (NN). Zwischen den Höhensystemen können Höhenunterschiede von bis zu 6 cm bestehen.

- 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 m² Grundfläche nicht überschreiten.

§ 4 – Bauweise

- 4.1 Im Planblatt ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen definiert. Diese bilden das Baufenster.
- 4.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Einzelhäuser (E) zulässig.
- 4.3 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.
- 4.4 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 ²	Wohnfläche	1 Stellplatz
>	61 m ²	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 m² 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 vorgenannten Festsetzungen je Doppelhaushälfte nachzuweisen.

- 5.2 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.

§ 6 – Örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

6.1 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.

6.2 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.

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 15 cm, im Sinne der Durchlässigkeit für Tiere, freizuhalten.

6.3 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.

6.4 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 45°, Photovoltaikanlagen mit bis zu 40° errichtet werden.

6.5 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.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Windsbach ist zu beachten.

§ 7 – Grünordnung

- 7.1 An der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ist für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bereiche 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.

Im Bereich des Bewuchsbeschränkungsbereichs der 20kV Freileitung darf die Wuchshöhe der Bepflanzungen zum Schutz der darüber befindlichen Freileitung eine Höhe von 4,0 m nicht überschreiten. Dies ist durch regelmäßige Pflegemaßnahmen an der Hecke zu gewährleisten.

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

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 im Planblatt dargestellten Baumpflanzungen in privaten Grünflächen besteht ein Pflanzgebot. Grundsätzlich sind landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

Die jeweils vorgeschriebenen Mindestabstände zur Grenze für Bäume und Hecken sind einzuhalten.

- 7.3 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 Vergrämußungsmaßnahmen 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 Vergrämußungsmaßnahme zu gewährleisten, müssen durch Wind gerissene Flatterbänder regelmäßig ersetzt werden.

- 7.4 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.

§ 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 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung (gesondertes Dokument) einschl. Vorschlagsliste Bepflanzung und Pflanzschema sowie
- Begründung

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

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 vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 1 „Leipersloh 37a“ i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung vom xx.XX.2019 tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Roßtal, den 04.03.2019
zuletzt geändert:

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

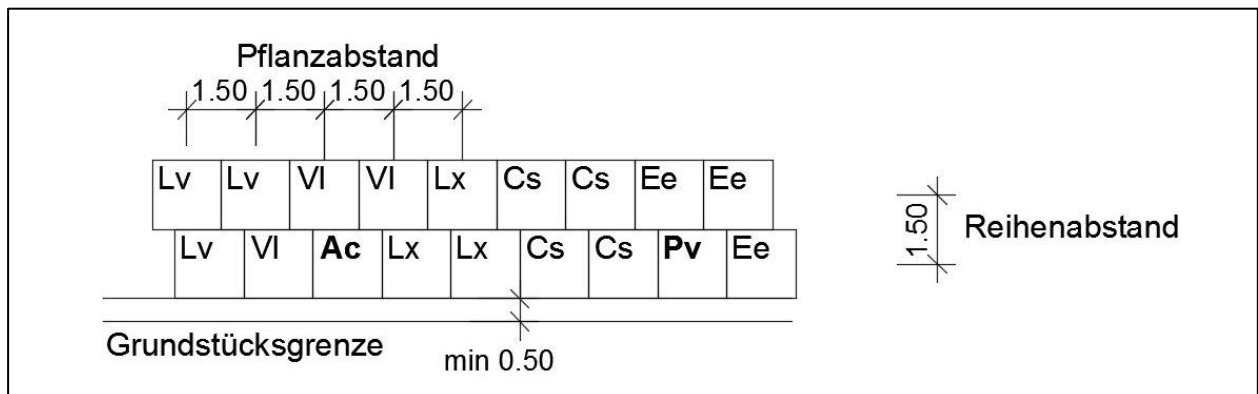
Großkronige Bäume:		
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Esche	Fraxinus excelsior
	Stieleiche	Quercus robur
	Winterlinde	Tilia cordata
	Heimische Obstbäume	
Kleinkronige Bäume:		
	Feldahorn	Acer campestre
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Weißdorn	Crataegus-Sorten
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Speierling	Sorbus domestica
	Mehlbeere	Sorbus aria
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Heimische Obstbäume	
Heister:		
	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
Sträucher:		
	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
Kletter- und Schlingpflanzen (zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen):		
Selbstklimmend:		
++	Efeu	Hedera helix
	Wilder Wein (Mauerwein)	Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'
	Wilder Wein (dreispitzige Jungfernebe)	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'
Rankhilfe erforderlich:		
	Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
+	Waldrebe	Clematis, starkwüchsige Arten
	Hopfen	Humulus lupulus
+	Geißblatt	Lonicera, in Arten
	Knöterich	Polygonum aubertii
	Kletterrosen	Rosa, in Sorten
++	Blauregen	Wisteria sinensis

+ 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 Anzahl der + bestimmt Giftigkeitsgrad, + leichte Vergiftungen möglich, ++ Vergiftungen mit weniger schwerem Verlauf, +++ schwere bis tödliche Vergiftungen möglich. (Quellen BfR, „Risiko Pflanze – Einschätzung und Hinweise 2017 sowie GIZ Bonn)

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 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
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