



### D. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Bad Windsheim hat in der Sitzung vom 27.10.2016 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, Galgenbuck, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.03.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
- Als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB werden regelgerecht durchgeführt.
- Die Auslegungsfassung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.03.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.2017 bis 21.04.2017 öffentlich ausgelegt.
- Zur Auslegungsfassung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.03.2017 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.2017 bis 21.04.2017 beteiligt.
- Die Stadt Bad Windsheim hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses am 30.05.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.05.2017 als Satzung beschlossen.
- Der Bebauungsplan wurde am 07.08.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Bad Windsheim, 12.10.2017  
Bernhard Kisch,  
1. Bürgermeister

### E. SATZUNG

Die Stadt Bad Windsheim erlässt auf Grund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 20.10.2015 I 1722 sowie auf Grund des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 01.01.2016 sowie auf Grund der Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl S. 335) folgende

#### SATZUNG:

##### § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11, "Galgenbuck" gemäß der Planung Dieter Seiboth, Friedensweg 13, 91438 Bad Windsheim, mit der dazugehörigen Begründung und den textlichen Festsetzungen für das Gebiet der Flurnummern 941/80 bis 941/107, 941/371 bis 941/388, Teilfläche aus 950, 950/1, 951, 951/1, 951/2 der Stadt Bad Windsheim, Landkreis Neustadt/Aisch - Bad Windsheim, ist erlassen.

##### § 2 ORDNUNGSWIDRIGKEIT

Mit Geldbuße bis zu 5.000,00 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich einer der auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Wird die Tat fahrlässig begangen, so kann auf eine Geldbuße bis zu 2.500,00 € erkannt werden.

##### § 4 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Bad Windsheim, 12.10.2017  
Bernhard Kisch,  
1. Bürgermeister

### B. BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNGSBERICHT

#### 1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Wohngebietes am Galgenbuck ist neben allgemeinen auch mit reinen Wohngebieten durchsetzt. Die Nutzung von Wohnhäusern im reinen Wohngebiet mit nebenberuflich gewerblichen Tätigkeiten, die in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten zulässig sind, erfordert eine Anpassung und begründet die Untersuchung und ggf. die Änderung der Art der baulichen Nutzung.

Die Stadt Bad Windsheim unterstützt das Anliegen Betroffener, nach vorgelegter Untersuchung und plausibler Begründung, Bebauungsplanänderungen für zusammenhängende reine Wohngebiete durch Übertragung nach § 4 BauGB durchzuführen. Dies ist die Basis für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, Galgenbuck.

#### 2. Grundlagen und Begründung für die Änderung des Bebauungsplanes

Der hier vorliegende Änderungsbereich befindet sich im Zentrum des Bebauungsplanes Galgenbuck, wird im Westen von der Hans-von-Kulmbach-Straße, im Norden von der Nicolaus-Scheller-Straße, im Osten von der Matthäus-Merian-Straße, im Süd-Osten von der Jakob-Mühlholzer-Straße und von dort, in Verbindung zur Hans-von-Kulmbachstraße, von den Wohnanlagen am Albrecht-Dürer-Platz begrenzt. Die Fläche des Geltungsbereiches liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>.

Keiner der Eigentümer im Geltungsbereich widerspricht der Änderung der Art der baulichen Nutzung, fast alle haben dies durch Unterschrift für die Änderung bekräftigt.

Die Nutzungen in diesem reinen Wohngebiet und die Abgrenzungen zu den allgemeinen Wohngebieten sind für den Anspruch eines reinen Wohngebietes nicht immer nachvollziehbar und zeigen dabei folgende Unzulänglichkeiten:

- Im Geltungsbereich liegt eine sehr kleinteilige Bebauung mit Reihenhäusern vor. Diese unmittelbare Nähe der Bewohner ist störungsirrelevant und entspricht nicht den Zielsetzungen eines reinen Wohngebietes.
- Ein großer Teil der Grundstücke grenzt nicht an verkehrsberuhigte Bereiche sondern an Haupterschließungsstraßen und wird von diesen erschlossen. Die kleinteiligen Anwesen sind damit der täglichen Verkehrsbelastung ausgesetzt, die ebenfalls nicht dem Grundgedanken eines reinen Wohngebietes entspricht.
- Das Wohngebiet ist mit zwei Garagenanlagen für die kleinteilige Bebauung und einem Parkplatz für die gewerbliche Ladennutzung am angrenzenden Albrecht-Dürer-Platz durchsetzt. Dies sorgt für einen Fahrverkehr, der einer reinen Wohnnutzung nicht entspricht, mit dem Parkplatz wohl auch widerspricht.
- Im Bereich der Jakob-Mühlholzer-Straße grenzt das reine Wohngebiet unmittelbar an die Tiefgaragenabfahrt einer Wohnanlage am Albrecht-Dürer-Platz. Mit unmittelbar angrenzender Garagenanlage sind die Grundstück auch dort einer Belastung ausgesetzt, die mit einem reinen Wohngebiet nicht im Einklang stehen dürfte.

Gleichzeitig befinden sich in Quartieren wie im Änderungsbereich gerade jene junge Familien bis hin zu Rentner-ehepaaren, die zum Erhalt des Standards oder der Existenz ein weiteres Einkommen erarbeiten wollen oder müssen.

Die Unzulänglichkeiten dieses reinen Wohngebietes werden mit dem bundesweiten Trend zweiter und dritter Tätigkeiten als ausreichend erachtet, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, Galgenbuck, zu begründen.

#### 3. Angestrebte Bebauungsplanänderung und Änderungsverfahren

Angestrebt wird ausschließlich die Änderung der Art der baulichen Nutzung vom Reinen Wohngebiet zum Allgemeinen Wohngebiet. Um den ursprünglichen Entwurfsgedanken noch aufrecht zu erhalten, sollen die Zulässigkeiten für Allgemeine Wohngebiete gem BauNVO nicht vollumfänglich übertragen werden.

Alle anderen Festsetzungen bleiben unverändert und sind im Bebauungsplan als nachrichtlicher Hinweis übernommen.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB kann damit durchgeführt werden. Die Grundfläche des Geltungsbereiches liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>, es sind keine Vorhaben geplant die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verursachen und es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern vor. Die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren sind damit erfüllt.

#### 4. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan und überörtlichen Planungen

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich auf die Art der baulichen Nutzung, hier die Änderung vom Reinen Wohngebiet zum Allgemeinen Wohngebiet. Die Darstellung im Flächennutzungsplan nach der allgemeinen Art (W) für Wohngebiete wird damit nicht beeinträchtigt. Die 3. Änderung widerspricht damit dem Flächennutzungsplan nicht, so dass dieser nicht angepasst werden muss.

Durch die Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan entspricht das Gebiet des Geltungsbereiches damit auch weiterhin den überörtlichen Planungen wie Regionalplanung oder Landesentwicklungsplanung.

### C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### NEUE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IM ZUGE DER ÄNDERUNG

--- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**WA** Allgemeines Wohngebiet mit eingeschränkter Zulässigkeit gegenüber den Festlegungen in § 4 Baunutzungsverordnung.

Zulässig sind

- Wohngebäude  
Die Wohnnutzung hat Vorrang vor allen nachfolgend zugelassenen Nutzungen. D.h. die nachfolgenden Nutzungen sind nur in untergeordneter Art innerhalb der Wohnnutzungen zugelassen.  
Innerhalb der Wohnungen im Geltungsbereich sind damit zusätzlich zugelassen.
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

#### UNVERÄNDERTE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ALS HINWEIS

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert
- 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstwert
- II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- ▲ Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
- 30-38° Dachneigung (in Altgrad)

- Baugrenzen
- Firstrichtung eines Gebäudes
- Gemeinschaftsstellplätze
- Gemeinschaftsgaragen
- Straßenverkehrsfläche
- Fußgängerverkehrsfläche
- öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot



## STADT BAD WINDSHEIM

Landkreis Neustadt/ Aisch - Bad Windsheim

#### IN DIESEM BEBAUUNGSPLAN SIND ENTHALTEN

- ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG
- BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNGSBERICHT
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- VERFAHRENSVERMERKE
- SATZUNG

### Bebauungsplan Nr. 11, Galgenbuck<sup>1</sup>

#### 3. Änderung

mit integrierter Begründung und Erläuterung

VORENTWURFSFASSUNG	----	Maßstab = 1:1000
ENTWURFSPLANFASSUNG	20.02.2017	
AUSLEGUNGSFASSUNG	09.03.2017	
ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG	30.05.2017	