



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (§ 9 BauGB)

I. Zeichnerische Festsetzungen

- § 9 Abs. 7 BauGB Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Nutzungsschablone:
Art der baulichen Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ), max. Gebäudehöhe in m ü.N.N., Bauweise, nicht belegt, Dachform/Dachneigung
WA § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO Allgemeines Wohngebiet
II+D § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze
III - IV § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO Anzahl der Geschosse als Mindest- und Höchstgrenze
H max § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO Maximale Gebäudehöhe in Meter über Normal Null
0,4 § 17 BauNVO Grundflächenzahl als Höchstgrenze
o § 9 BauGB, § 22 BauNVO Offene Bauweise
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO Dachform, hier Satteldach bzw. Walmdach mit maximaler Dachneigung
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. § 9, § 16 Abs. 5 BauNVO Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO Baugrenze für Tiefgarage
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsfläche, öffentlich
F § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Öffentlicher Fußweg
F + R § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Fuß-/Radweg
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Grünfläche, öffentlich
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB bestehende Laubbäume (Erhaltungsgebot)
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB geplante Laubbäume (Pflanzgebot)
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Anpflanzen von Sträuchern (Pflanzgebot)
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

II. Zeichnerische Hinweise

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
Bestehende Bebauung
Höhenlinien
Höhenkoten in Meter über NN

- Hinweise
1. Der ab einer Tiefe von etwa 2,80 m anstehende Grenzdolomit darf bei Bauarbeiten u. ä. nicht durchbrochen werden.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich unmittelbar östlich des Heilquellenschutzgebietes. Bei Baumaßnahmen ist darauf Rücksicht zu nehmen.

B. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH TEXT (§ 9 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

A. Städtebauliche Festsetzungen:

- 1. Die Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO sind einzuhalten. Zusätzlich zu den Bestimmungen des Art. 2 Abs. 3 BayBO i.d.F. vom 14.08.2007 gelten Vollgeschosse.
Zahl der Vollgeschosse als Mindest und Höchstgrenze:
III - IV: Mindestens drei bis maximal vier volle Geschosse, je nach Planeintrag. Das oberste Geschoss ist ein Staffelgeschoss (siehe textl. Festsetzung Nr. 2).
2. Es sind je nach Planeintrag bis zu vier Vollgeschosse zulässig (Z = IV). Im obersten Vollgeschoss dürfen höchstens 70% der darunter liegenden Geschossfläche als Aufenthaltsraum überbaut werden. Mindestens 20% der obersten nutzbaren Geschossfläche sind als begrünter Dachgarten anzulegen. Dächer bis 15° Neigung sind mindestens zu einem Anteil von 50% extensiv zu begrünen. Flachdächer sind als „blaugrüne“ Dächer herzustellen, d.h. ein Teil des Regenwassers ist zurückzuhalten und verzögert abzuleiten.
3. Für Gebäude ist eine maximale Höhe von bis 328 m über Normal Null zulässig.
4. Tiefgaragengeschosse sind zulässig, wenn der vorhandene Grenzdolomit nicht betroffen ist. Tiefgaragengeschosse sind auf die Anzahl der zulässigen Geschosse nicht mit anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO). Garagengeschosse bleiben auch bei der Ermittlung der Geschossfläche gemäß § 21a Abs. 4 Punkt 1 BauNVO unberücksichtigt.
5. Zum Schutz der Wohnnutzung ist passiver Schallschutz für maßgebliche Außenlärmpfade an den jeweiligen Hausfassade zu dimensionieren:

Table with 2 columns: Fassade, Maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]. Rows: Ost (67), Süd, Nord (63), West (44).

- Hierbei ist der Ostfassade der Lärmpegelbereich IV zugeordnet, der Süd- und Nordfassade der Lärmpegelbereich III und der Westseite der Lärmpegelbereich I.
6. Fassaden sind farblich hell zu gestalten. Es muss ein Rückstrahlungswert (Albedo) von mindestens 0,80 erreicht werden.
7. Garagen und Nebengebäude sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Carports sind unzulässig.
8. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Anlagen für regenerative Energien als untergeordnete Bauteile sowie eingehauste Mülltonnensammelplätze sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig.
9. Bei aneinander gebauten Gebäuden sind diese in ihrer Form, Dimension (Geschossigkeit, Höhe, Dachform u.ä.), Ausführung und Farbgebung gleichartig auszuführen bzw. aufeinander abzustimmen. Das zuerst genehmigte Gebäude ist dabei ausschlaggebend.
10. Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung und Gewinnung solarer Energien sind auf Dächern und Fassaden zulässig. Auf den Dächern sind sie in die Dachhaut integriert oder parallel dazu mit einem maximalen Abstand von 15 cm zur Dachhaut zulässig.
11. Je Wohnung sind mindestens zwei Fahrradabstellplätze nachzuweisen.
12. Einfriedungen sind als transparente Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen hin in einer Gesamthöhe von 1,20 m ohne Sockel (gemittelte straßenseitige Ansichtshöhe) zulässig.
13. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) sind unbefestigte oder nur teilweise befestigte Stellplätze oder Fahrflächen mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,5 (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine) unbeachtlich.

B. Festsetzungen zur Grünordnung und zur Sicherung der ökologischen Funktionalität.

- 1. Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen (z.B. Abschieben von Oberboden, Fällung von Bäumen, Entfernung von Gebüsch) zur Vorbereitung geplanter Bebauung ist nur ausserhalb der Brutzeit von Vogelarten oder ausserhalb der Sommerquartierzeit von Fledermäusen, also nicht zwischen Anfang März und bis Ende August zulässig.
2. CEF-Maßnahme 1 für Fledermäuse: Es sind 22 wartungsarme Flach-Nistkästen für kleine Fledermausarten im Umfeld oder im Stadtgebiet aufzuhängen. Die Zahl der Nistkästen kann entsprechend verringert werden, wenn Höhlenbäume erhalten bleiben, z.B. wenn sie abgesägt und an einem anderen Standort im Gebiet oder im direkten Umfeld angebracht werden.
3. CEF-Maßnahme 2 für Vögel: Es sind 31 Rund-Nistkästen für kleine Vogelarten im Umfeld aufzuhängen. Die Zahl der Nistkästen kann entsprechend verringert werden, wenn Höhlenbäume erhalten bleiben, z.B. wenn sie abgesägt und an einem anderen Standort im Gebiet oder im direkten Umfeld angebracht werden.
4. Bei Einzäunungen sind in regelmäßigen Abschnitten von höchstens 10 m Durchschlupfmöglichkeiten mit einer Höhe von mindestens 15 cm für Kleintiere zu schaffen. Sockel sind unzulässig.
5. Die im Planteil mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind nach einem eventuellen Ausfall zu ersetzen. Für neu zu pflanzende Bäume (Pflanzgebot) gilt folgende Pflanzliste:
- Acer platanoides in Sorten (Spitzahorn)
- Acer monspessulanum (Ahorn, hitze- und trockenresistent, insektenfreundlich)
- Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)
- Tilia cordata „Rancho“ (Winter-Linde „Rancho“), reichblühend, insektenfreundlich
- Tilia tomentosa, spät blühend, stark duftend, insektenfreundlich

C. Hinweise

- 1. Das Planungsvorhaben liegt in der Bewilligung Soli-Med II. Sollten bei einzelnen Maßnahmen altberaubliche Relikte angetroffen werden, sind diese dem Bergamt Nordbayern zu melden.
2. Auf dem östlich angrenzenden Grundstück Fl.-Nr. Fl.-Nr. 2552, Gemarkung Bad Windsheim, findet derzeit eine LHKW-Grundwassersanierung statt. Die zur Sanierung bzw. zum Monitoring erforderlichen Messstellen liegen alle außerhalb des o.g. Geltungsbereiches. Mögliche Grundwasser-Restbelastungen im Bereich des Bebauungsplanes können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.
3. Amtliche Grundwasserstände sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Aufgrund der Ergebnisse des Bodengutachtens ist nicht mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen. Sollte bei der Erschließung und Bebauung trotzdem Grundwasser angeschnitten werden, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund- und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten. Dies muss im Interesse des Betriebs der Kläranlage sowie zur Vermeidung einer erhöhten Abwasserabgabe ausgeschlossen werden.
4. Bis zur Oberkante des Grenzdolomits, der als Schutzschicht nicht beeinträchtigt werden darf, können Tiefgaragen bzw. halb eingetieften Garagengeschosse errichtet werden. Bei im Bodengutachten vorgeschlagenen setzungsvergleichmäßigen Sauberkeitsschicht ist nur unbedenkliches Material zu verwenden bzw. können die im Gutachten angesprochenen anstehenden tonig-schluffigen Deckschichten die Funktion der Setzungs-Ausgleichsschicht übernehmen.
5. Bohrungen (Geothermie oder Grundwassernutzung) sind im Plangebiet aus hydrogeologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen ausgeschlossen

Administrative section containing 5 numbered columns for decision steps: 1. Aufstellungsbeschluss, 2. Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden, 3. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung, 4. Satzungsbeschluss, 5. In-Kraft-Treten. Each column includes a description of the step and a signature of Bernhard Kisch, Erster Bürgermeister, dated 14.01.2020.

Project information table with fields: PLANNR., DATUM, BEARBEITER, GEZEICHNET, GEPRÜFT, STAPEL, PROJEKTLEITUNG/STADTPLANLEHNER, PLANUNGSPHASE, VERANLASSER UND VERFAHRENTRÄGER. Includes logos of the City of Bad Windsheim and the State of Bavaria.