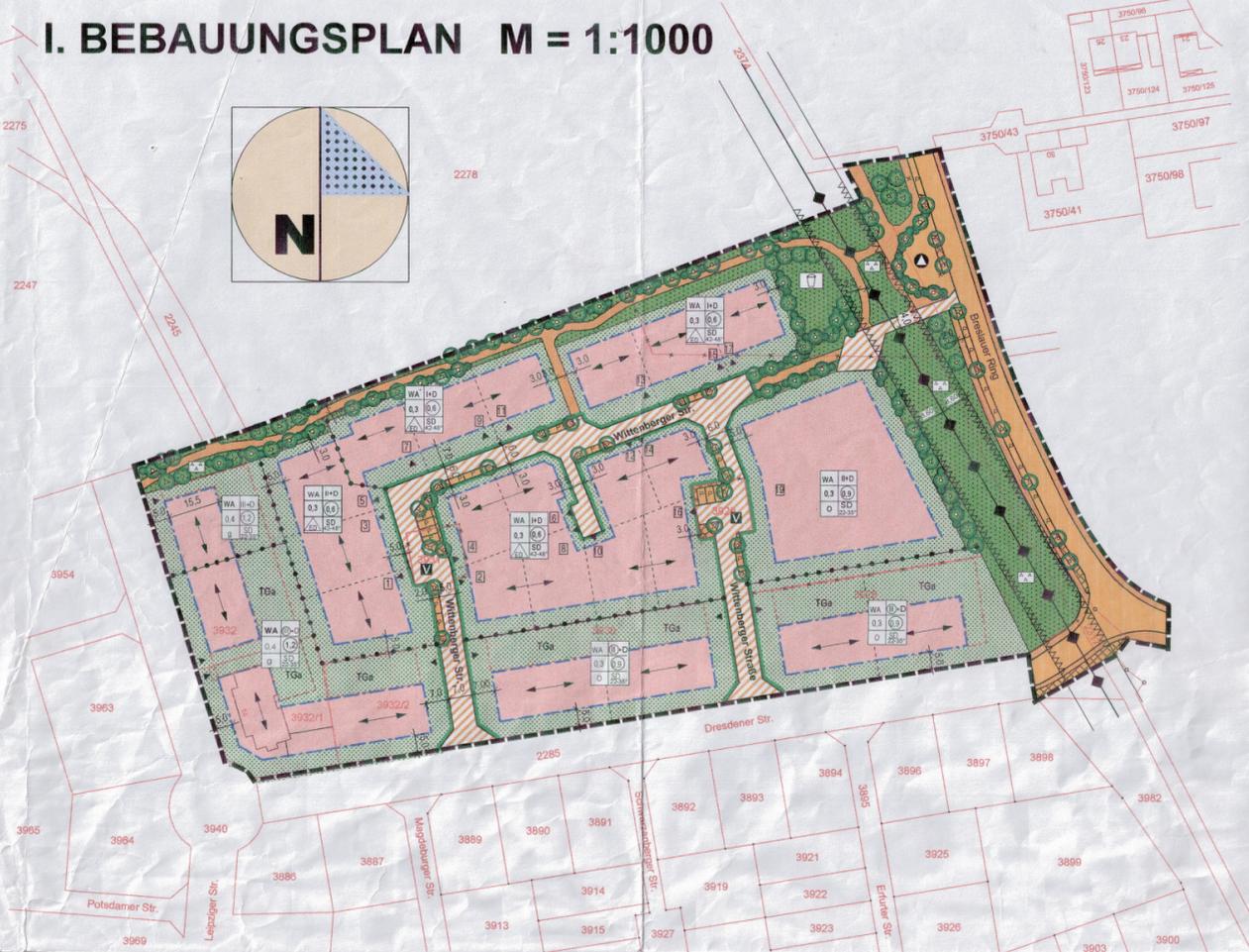


I. BEBAUUNGSPLAN M = 1:1000



II. TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 31.1 „NÖRDLICH WIEBELSHEIMER STRASSE“ IN BAD WINDSHEIM

Die Stadt Bad Windsheim erlässt auf Grund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 27. August 1997 sowie auf Grund des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 04. August 1997 sowie auf Grund der Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 28. März 2000 folgende

SATZUNG

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan Nr. 31.1 "Nördlich der Wiebelsheimer Straße - Änderungsbereich" der Arbeitsgemeinschaft Dehner + Straub + Seiboth, Bad Windsheim, mit der dazugehörigen Begründung und den textlichen Festsetzungen für das Gebiet nördlich der Dresdener Straße, westlich des Breslauer Ring, östlich der Leipziger Straße in der Gewanne Bodenfeld in der Gemarkung Bad Windsheim mit den Flurstücken 3928, 3929, 3930, 3931, 3932, 3932/1, 3932/2, 3933, 3934, 3935, 3936, 3937, 3938, 3939, 3983 und 3984 ist erlassen.

§ 2 ORDNUNGSWIDRIGKEIT

Mit Geldbuße bis zu 10.000,00 Deutsche Mark 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 5.000,00 Deutsche Mark erkannt werden.

§ 4 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

A . FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

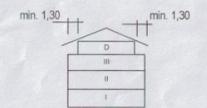
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- WA 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,3/0,4 2.1 GRZ = Grundflächenzahl nach § 19 Bau NVO.
- 0,3/0,4 2.2 GFZ = Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO.
- I + D 2.3 Zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschos im Dachraum untergebracht sein muß.
- II + D 2.4 Drei Vollgeschosse zulässig, wobei das oberste Vollgeschos im Dachraum untergebracht sein muß.
- III + D 2.5 Drei Vollgeschosse zwingend, wobei das oberste Vollgeschos im Dachraum untergebracht sein muß.
- III + D 2.6 Vier Vollgeschosse zulässig, wobei das vierte Geschoss wie unter 2.8. dargestellt zurückgesetzt ist. Mindestens ist jedoch II + D auszuführen.
- III + D 2.7 Vier Vollgeschosse zwingend, wobei das vierte Geschoss wie in der nebenstehenden Zeichnung dargestellt, allseitig um min. 1,30 m gegenüber den Hauskanten zurückzusetzen ist.



3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o 3.1 Offene Bauweise
- g 3.2 Geschlossene Bauweise
- ED 3.3 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, in offener Bauweise
- ED 3.4 Baugrenze
- 3.5 Überbaubare Grundstücksfläche

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (Garagen, Carports)

(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 23(5) BauNVO)

- 4.1 Flächen für Carports, Garagen, Tiefgaragen und sonstige nach Ziffer 1.4 zugelassenen Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf dem im Lageplan dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Ga 4.2 Flächen für Garagen und Carports.
- TGa 4.3 Flächen für Tiefgaragen.
- 4.4 Der Abstand von Garagen und Carports zur Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) muß bei direkter Zufahrt min. 5m betragen.
- 4.5 Stellplätze für Kfz und ihre Vorplätze vor Garagen sind stets gegen die Erschließungsstraße offen zu halten. Nicht überdachte Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Schotterterrassen, Rasenpflaster) herzustellen.
- 4.6 Die Garagenhöhe von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Traufe darf 2,75 m nicht übersteigen. Garagen als Grenzbau können in das Dach eines eingeschossigen Hauptgebäudes an der Traufseite einbezogen werden. In diesem Fall ist eine Überschreitung der Garagenhöhe innerhalb des Grenzabstandes möglich.
- 4.7 Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind gem. § 14 BauNVO auf der gesamten Grundstücksfläche unzulässig.

5. WEITERE FESTSETZUNGEN

- 5.1 DÄCHER DER HAUPT- UND NEBENGEBAUDE
 - 5.1.1 Satteldach mit einer Dachneigung von 22° bis 35° festgesetzt.
 - 5.1.2 Satteldach mit einer Dachneigung von 42° bis 48° festgesetzt.
 - 5.1.3 Stellung der baulichen Anlage mir Firstrichtung in Pfeilrichtung festgesetzt.
 - 5.1.4 Geneigte Dächer über 20° Neigung sind mit rottonigen Dachsteinen einzudecken.
 - 5.1.5 Dauerhaft glänzende Materialien sind für die Dacheindeckung nicht zugelassen.
 - 5.1.6 Von dieser Festsetzung sind Dächer von eingeschossigen Anbauten, wie z. B. Windfänge, Wintergärten, Vordächer u. a. ausgenommen.
 - 5.1.7 Garagen und überdachte Stellplätze sind, soweit sie nicht unter das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, sind mit geneigten Dächern in Dachneigung des Hauptgebäudes zu erstellen oder als begrünte Flachdächer auszuführen.
 - 5.1.8 Dachaufbauten in der Form von Schleppegauben oder Gleibalgauen sind zugelassen. Ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der gesamten Traulänge des Gebäudes nicht überschreiten. Die max. Gaubeneinzeltiefe beträgt 1,50 m. Ausnahmsweise ist je Dachseite auch eine breitere Gaube 1,50m-3,00 m zulässig.
 - 5.1.9 Der First- bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muß unter dem First des Hauptdaches liegen.
 - 5.1.10 Dachflächenfenster bzw. Dachaufbauten für Solarheizungen sind zulässig wenn sie in die Dachfläche integriert sind.
- 5.2 KNIESTOCK
 - 5.2.1 Der Kniestock darf max. 25 cm betragen
- 5.3. SOCKEL
 - 5.3.1 Für alle Gebäude, mit Ausnahme der Geschoßbauten (III + D), darf die Oberkante des fertigen Fußbodens max. 0,50 m über der Oberkante öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
- 5.4. EINFRIEDUNGEN
 - 5.4.1 Im gesamten Baugebiet sind zwischen Nachbarn und öffentlichen Flächen Einfriedungen bis max 1 m Höhe inklusive Sockel, Sockelhöhe max. 0,25 m zulässig. Zu öffentlichen Flächen dürfen diese nur in Form von fränkischen Holzlattenzäunen mit senkrechter Lattung oder als freiwachsende Hecken ausgeführt werden.

6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 Strassenverkehrsflächen mit Stellplätzen, Gehwegen und Begleitgrün
- 6.2 Gehwege
- P 6.3 Öffentliche Parkfläche
- 6.3 Straßenbegleitgrün
- 6.4 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- V 6.5 Zweckbestimmung verkehrsbehuldigter Bereich
- 6.6 Straßenbegrenzungslinie
- 6.7 Grundstückszufahrt

7. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)

- 7.1 Öffentliches Grün
- 7.2 Öffentlicher Spielplatz
- 7.3 Parkanlage
- 7.4 Private Grünflächen: nicht überbaubare Flächen sind als Grünflächen anzulegen und gemäß 8.4 zu bepflanzen.

8. GRÜNORDNUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 25 BauGB

- 8.1 Pflanzgebot für Einzelbäume, Standorte von Einzelbäumen in Verkehrsflächen gelten als Hinweise.
- 8.2 Pflanzgebot für dichte Baum- und Strauchbepflanzung
- 8.3 Straßenbegleitende Bepflanzung auf öffentlichen Flächen.
 - Hochstämme: Sommerlinde (Tilia platyphyllos) Winterlinde (Tilia Cordata)
- 8.4 Bepflanzung im öffentlichen und im privatem Grünbereich
 - Hochstämme: Esche (Fraxinus excelsior) Erle (Alnus glutinosa) Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Spitzahorn (Acer platanoides) Sommerlinde (Tilia platyphyllos) Winterlinde (Tilia cordata) Stieleiche (Quercus robur) Obstbäume
 - Heister: Feldahorn (Acer campestre) Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Straucher: Silberweide (Salix alba) Korbweide (Salix viminalis) Hasel (Corylus avellana) Schlehe (Prunus spinosa) Weißdorn (Crataegus monogyna) Holunder (Sambucus nigra) Hartrieel (Cornus sanguinea) Pfaffenhütchen (Eunomus)
- 8.5 Tiefgaragendächer sind zu begrünen
- 8.6 Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Erschließung und Errichtung der Gebäude unumgänglich ist.

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 9.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 9.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 9.3 Projektierte Grundstücksabgrenzung
- 9.4 Abfall und Wertstoffsammelstelle
- 9.5 Entlang der 20 KW -Leitungstrasse des FÜW ist entsprechend der Eintragungen im Lageplan beidseitig der Leitungssache ein Schutzstreifen von jeweils 8,60 m Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- 9.6 Hauptversorgung Strom oberirdisch (20-KW-Leitungstrasse)
- 9.7 vorhandene Grundstücksgrenzen
- 9.8 aufzulassende Grundstücksgrenzen
- 9.9 vorgesehene Hausnummern
- 9.10 Flurstücksnummern

10. HINWEISE

- 10.1 Nutzungsschablone
- 10.2 Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz-, Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen.
- 10.4 Höhendifferenzen zwischen privaten Grundstücksflächen untereinander sowie zwischen privaten und öffentlichen Flächen sind durch sanfte Geländeverzüge oder Böschungen auszugleichen. Stützmauern sind nicht zugelassen.
- 10.5 Werbeanlagen sind nur bis Oberkante Brüstung 1.OG eines Gebäudes zulässig.
- 10.6 Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb der 4 km Zone des Militärluftplatzes Illesheim der US Streitkräfte und des beschränkten Bauschutzbereich des Sonderlandsplatzes Bad Windsheim (Wiebelsheim)
- 10.7 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen Grundstücksteilungen gemäß Satzung der Stadt Bad Windsheim über die Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen (Teilungsgenehmigungssatzung) vom 01. Februar 2001 zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Stadt. Dies gilt nicht für die in § 19 Abs. 4 BauGB aufgeführten Fälle.

B . BEGRÜNDUNG

In Bad Windsheim besteht zur Zeit keine Nachfrage nach Reihenhausbauung. Dem gegenüber können zur Zeit keine Einfamilienhausgrundstücke zur Verfügung gestellt werden. Hinter der straßenständigen Bauung wurden deshalb die Grundstücke, die Erschließung und das Maß der baulichen Nutzung dem jetzigen Bedarf entsprechend geändert.

Die verdichtete Bebauung entlang der Dresdner- / Leipziger Straße erweist sich mit der vier geschossigen Festsitzung in der Praxis als problematisch und städtebaulich nicht zwingend erforderlich. Deshalb wird östlich der Ringstraßen das zwingende Maß der baulichen Nutzung um ein Geschos reduziert.

Das Maß der baulichen Nutzung mit zwingend III + D wird somit um den Kreisverkehr an der Dresdener-/Leipziger Straße begrenzt und findet dort einen sinnvollen städtebaulichen Abschluß.

Die Sonderfläche für Kindergarten entfällt, da der Bedarf für die nächsten Jahre in Bad Windsheim gedeckt ist und u. U. das Angebot an Kindergartenplätzen sogar verkleinert werden muß. Eine Sonderfläche für Kindergarten wird jedoch bereits in einem neuen in Vorbereitung befindlichen Bebauungsplan aufgenommen, der den Zeitraum der nächsten ein bis zwei Dekaden abdecken soll.

In dieser Verbindung wird auch die großzügige Parkanlage verkleinert, das vorgesehene Fußwegenetz bleibt jedoch unverändert erhalten. Dadurch können auch weitere Einfamilienhausgrundstücke zur Verfügung gestellt werden.

Durch die vorgenommenen Änderungen werden Ansatz und Ziele, die Grundzüge der Städtebaulichen Konzeption und die Siedlung und Landschaft nicht wesentlich beeinflusst.

C. VERFAHRENSVERMERKE

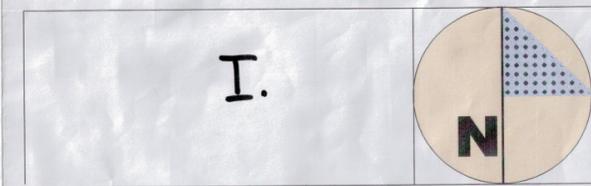
Aufstellungsbeschuß des Stadtrates Nr. 841 vom 20.01.2000
 Ortsübliche Bekanntmachung vom 03.02.2000 bis 20.02.2000
 Stadt Bad Windsheim
 Eckardt 1. Bürgermeister

Auslegungsbeschuß des Stadtrats Nr. 955 vom ...21.09.2000.
 Ortsübliche Bekanntmachung vom 03.11.2000 bis 13.12.2000
 Öffentliche Bürgerbeteiligung vom 13.11.2000 bis 12.12.2000
 Stadt Bad Windsheim
 Eckardt 1. Bürgermeister

Beschluß des Stadtrates über Bedenken und Anregungen Nr. 1036 vom 21.03.2001
 Stadt Bad Windsheim
 Eckardt 1. Bürgermeister

Satzungsbeschuß des Stadtrates Nr 1037 vom 21.03.2001
 Stadt Bad Windsheim
 Eckardt 1. Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung vom 30.03.2001 bis 02.05.2001
 Stadt Bad Windsheim
 Eckardt 1. Bürgermeister



STADT BAD WINDSHEIM
 Landkreis Neustadt/ Aisch - Bad Windsheim

BEBAUUNGSPLAN Nr. 31.1
 mit integriertem Grünordnungsplan
 " NÖRDLICH DER WIEBELSHEIMER STRASSE
 ÄNDERUNGSBEREICH"

Entwurfsplanung	am 22.11.1999 / bd	M 1: 1000
Auslegungsplanung	am 30.03.2000 / bd	
Entgültige Planung	am 09.03.2001 / ds	
gefertigt von	bd / ds	

ARBEITSGEMEINSCHAFT DEHNER + STRAUB + SEIBOTH
 Ergersheimer Straße 8
 91438 Bad Windsheim
 Fon 09841 / 65 15 33
 Fax 09841 / 65 15 32

ARBEITSGEMEINSCHAFT
 BIRGIT DEHNER
 UWE STRAUB
 DIETER SEIBOTH