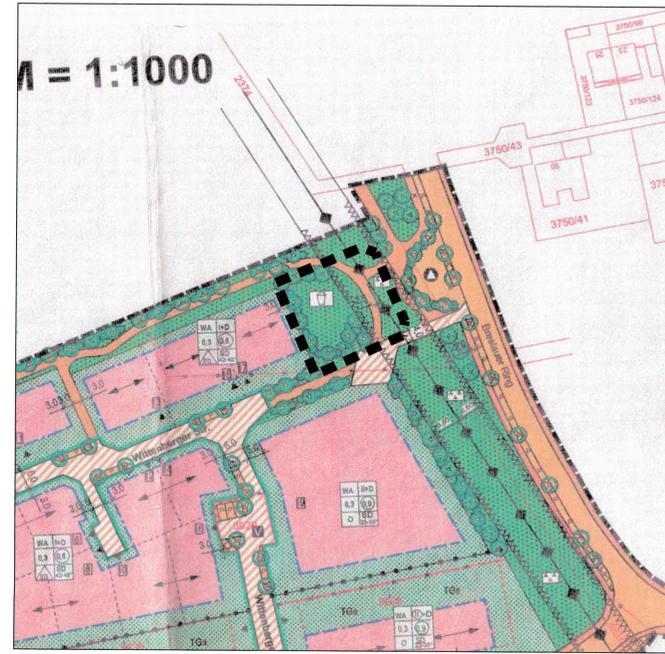
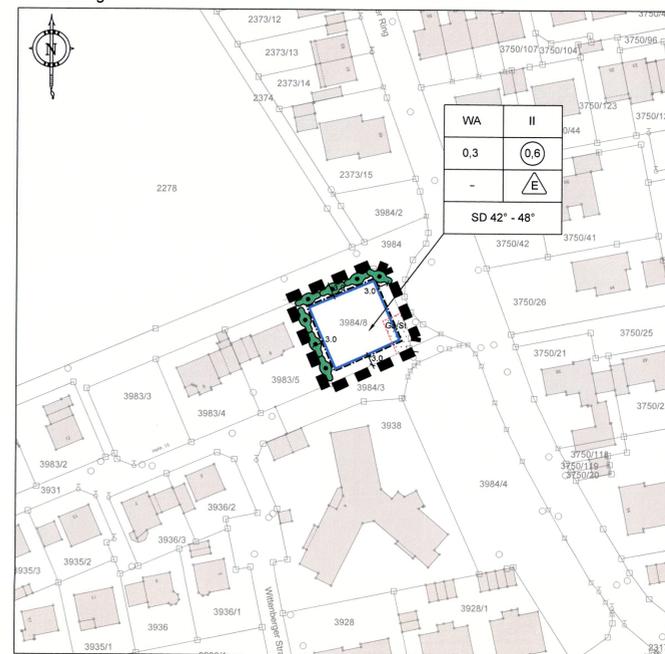


Rechtskräftiger Bebauungsplan (Ausschnitt)



2. Änderung



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (§ 9 BauGB)

- § 9 Abs. 7 BauGB: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB: Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung
- § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB: Erhaltungsgebot für Hecken
- § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO: Allgemeines Wohngebiet
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO: Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze
- § 17 BauNVO: Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO: Geschößflächenzahl als Höchstgrenze
- § 9 BauGB, § 22 BauNVO: nur Einzelhäuser zulässig
- § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO: Dachform und -neigung, hier Satteldach mit maximaler Dachneigung
- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO: Baugrenze
- § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB: Fläche für Garagen und Stellplätze

- Sonstige Planzeichnung
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
 - Bestehende Bebauung

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

- Städtebauliche Festsetzungen (Rechtsgrundlage in Klammer)
- Die Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO sind einzuhalten (§ 9 (1) Nr. 2 i.V.m. Art 6 BayBO).
 - Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Anlagen für regenerative Energien als untergeordnete Bauteile sowie eingebaute Mülltonnensammelplätze sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig (§ 9 (1) Nr. 2a i.V.m. Art 6 BayBO).
 - Für Garagen, Carport und Nebengebäude sind auch Dächer als Pultdächer und Flachdächer mit Neigung bis 15° zulässig. Pultdächer sind mit der niedrigeren Seite überwiegend nach Süden, Osten oder Westen hin auszurichten. Dächer bis 15° Neigung sind als „blaugrüne“ Dächer herzustellen, d.h. ein Teil des Regenwassers ist zurückzuhalten und verzögert abzuleiten. Ausnahmen von der Begrünung gelten für Dächer, die zu 80% oder mehr mit Photovoltaikanlagen parallel zur Dachhaut genutzt werden. Bei aufgeständerten Photovoltaikanlagen ist die Dachfläche vollständig zu begrünen (§ 9 (1a) i.V.m. § 1a (3) BauGB und Art. 81 (1) Nr. 1.).
 - Als Dacheindeckung für Hauptgebäude sind Farben in hellgrau, naturrot und braun zulässig. Glänzende Materialien (z.B. edel-englubierte Ziegel) sind unzulässig (Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO).
 - Fassaden sind farblich hell zu gestalten. Es muss ein Rückstrahlungswert (Albedo) von mindestens 0,80 erreicht werden (§ 9 (1a) i.V.m. § 1a (3) BauGB und Art. 81 (1) Nr. 1.).
 - Einfriedungen sind als transparente Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen hin in einer Gesamthöhe von 1,20 m ohne Sockel (gemittelte straßenseitige Ansichtshöhe) zulässig. Zäune müssen einen Abstand von mindestens 15 cm zwischen Zaununterkante und natürlichem Boden aufweisen. Es sind transparente Zäune (z.B. Maschendraht, Holzlaten, Metallgitter) zulässig. Frei stehende Mauern oder Gabionen als Einfriedungen sind unzulässig (§ 9 (1a) i.V.m. § 1a (3) BauGB und Art. 81 (1) Nr. 1.).
 - Garagenzufahrten und PKW-Stellplätze dürfen bis zu einem Anteil von höchstens 50% befestigt oder versiegelt werden (§ 9 (1a) i.V.m. § 1a (3) BauGB und Art. 81 (1) Nr. 1.).
 - Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) sind unbefestigte oder nur teilweise befestigte Stellplätze oder Fahrlflächen mit einem Abflussbewert von mindestens 0,5 (z.B. Rasenpflaster, -gittersteine) unbeachtlich (§ 9 (1a) i.V.m. § 1a (3) BauGB und § 19 BauNVO).
 - Je Baugrundstück ist mindestens eine Retentionszisterne oder Rigole mit einer empfohlenen Mindestspeichermenge von 6-8 m³ für die Aufnahme von Niederschlagswasser von Dachflächen vorzusehen. Der Überlauf ist an das öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen (§ 9 (1a) i.V.m. § 1a (3) BauGB).
 - Die Außenbeleuchtung ist insektenfreundlich herzustellen. (LED-Lampen, max. 2.700 K, abgeschlossene Lampengehäuse; Abschirmwinkel max. 70°). Die Beleuchtungszeit soll minimiert werden, es sollen Bewegungsmelder eingebaut werden (§ 9 (1) Nr. 20).

Hinweise

- Durch geeignete Untergrunduntersuchungen soll abgeklärt werden, wie hoch Grundwasser ansteht. Bei hohen Grundwasserständen sind Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.
- Zum Schutz vor Starkregenereignissen sind Hausöffnungen (z.B. Kellerschächte, Eingänge) etwas erhöht von der Umgebung auszuführen.
- Auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG wird verwiesen.
- Durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzungen bzw. die Bewirtschaftung angrenzender Flächen können Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch, usw. auftreten. Diese sind von den zukünftigen Anwohnern zu jeder Tages- und Nachtzeit (auch an Sonn- und Feiertagen) zu dulden.
- Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, ist zu beachten.

Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen

1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB
 Dem Ausgleichsbedarf wird folgende naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

Lage und Fläche
 Die Ausgleichsmaßnahme umfasst eine noch nicht zugeordnete Teilfläche des Flurstücks 3127, Gemarkung Bad Windsheim (Okokontofläche der Stadt Bad Windsheim). Der Flächenumfang der Maßnahme beträgt 320 qm.



Übersicht unmaßstäblich (Quelle: BayernAtlas plus)

Ausgangszustand

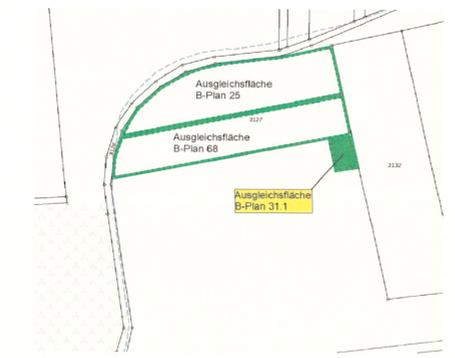
Die Einstufung des Ausgangszustands erfolgt nach Leitfaden in Kategorie I oben (Intensivgrünland). Die Einstufung der Maßnahme erfolgt in Kategorie II oben (Feldgehölz).

Maßnahmen

- Anpflanzung eine Feldgehölzes aus standortheimischen Gehölzen.
- Mehrrheilige Pflanzungen mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,5 m.
- Pflanzqualität und Gehölzarten: Heister, v., o.B., Höhe mind. 100 - 150 cm (Feldahorn, Vogelkirsche), Sträucher: v., o.B., Höhe 60 - 100 cm (Hasel, Weißdorn, Schlehe, Wildrose).

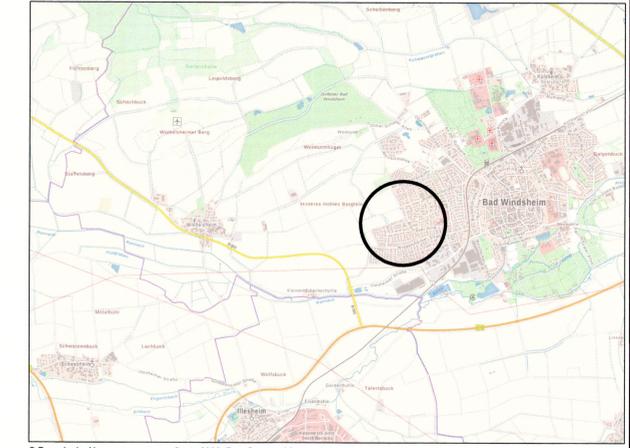
Pflege

- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.
- Abschnittsweiser Rückschnitt nach ca. 10-15 Jahren außerhalb der Vogelbrutzeit (01. Oktober bis 28. Februar).



Lage unmaßstäblich (Quelle: BayernAtlas plus)

Übersichtsplan, unmaßstäblich



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, EuroGeographics

2. Erhalt von Gehölzen

Die bestehende Heckenpflanzung an der Westgrenze des Geltungsbereich sowie der Erdwall mit Heckenpflanzung an der Nordgrenze des Geltungsbereiches sind zu erhalten

3. Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung im Bereich des Privatgrundstücks

Innerhalb des Grundstücks sind 2 klein- bis mittelkronige heimische Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen. Pflanzgröße Stammumfang 16-18 cm.

4. Grenzabstände

Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Hinweise zur Grünordnung

Bei der gärtnerischen Gestaltung der Grundstücke sind standortgerechte heimische Gehölzarten zu verwenden.

Stadt Bad Windsheim
 Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim

Bebauungsplan Nr. 31.1., 2. Änderung
 "Nördlich Wiebelsheimer Straße"

Fertigung: Stand 04.07.2024
 Maßstab 1 : 1000



Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
 Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU), Stadtplanner ByAK, SRL
 91484 Sugenheim, Krassolzheim 39
 Tel: 09165 95 98 31 mobil: 0160 700 19 17
 matthias.ruehl@t-online.de www.stadtundland.net

<p>1. Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Stadtrat der Stadt Bad Windsheim hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am 27.01.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31.1., 2. Änderung, "Nördlich Wiebelsheimer Straße", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Bad Windsheim, den 02.08.2024</p> <p>Jürgen Heckel, Erster Bürgermeister</p>	<p>2. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31.1., 2. Änderung, "Nördlich Wiebelsheimer Straße" mit der Begründung in der Fassung vom 14.11.2023 mit integrierter Grünordnung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2024 bis einschließlich 26.04.2024 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.</p> <p>Bad Windsheim, den 02.08.2024</p> <p>Jürgen Heckel, Erster Bürgermeister</p>	<p>3. Satzungsbeschluss</p> <p>Die Stadt Bad Windsheim hat mit Beschluss des Stadtrates vom 04.07.2024 den Bebauungsplan Nr. 31.1., 2. Änderung, "Nördlich Wiebelsheimer Straße" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.07.2024 als Satzung beschlossen.</p> <p>Bad Windsheim, den 02.08.2024</p> <p>Jürgen Heckel, Erster Bürgermeister</p>	<p>4. In-Kraft-Treten</p> <p>Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 31.1., 2. Änderung, "Nördlich Wiebelsheimer Straße" wurde am 02.08.2024 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung einschl. Textteil, und Begründung zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.</p> <p>Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 31.1., 2. Änderung, "Nördlich Wiebelsheimer Straße" am 02.08.2024 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB).</p> <p>Bad Windsheim, den 02.08.2024</p> <p>Jürgen Heckel, Erster Bürgermeister</p>	<p>Rechtsgrundlagen</p> <ol style="list-style-type: none"> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 1057) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bay. Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch §§ 1 u. 2 des Gesetzes vom 8.11.2022 (GVBl. S. 650)
---	---	--	--	---

Hinweise: Die Darstellung Flurkarte (DFK) entspricht dem Stand vom 01.08.2022

Dieses (r) ist/waren (r) ohne vorherige Genehmigung des Erstellers nicht veröffentlicht, vervielfältigt oder in anderer Weise an andere Bauvorhaben genutzt werden, als für das auf dem Plankopf/Betreff angegeben