



STADT BAD WINDSHEIM; ORTSTEIL ICKELHEIM LANDKREIS NEUSTADT A. D. AISCH / BAD WINDSHEIM BEBAUUNGSPLAN NR. 38 "AN DER LACH II"

ZEICHENERKLÄRUNG

für die Festsetzungen zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Nr. 38 "An der Lach II" in Bad Windsheim, Ortsteil Ickelheim

- WA** Art der baulichen Nutzung; § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Allgemeines Wohngebiet; § 4 BauNVO**
Ergänzung im Textteil Ziff. D. 1.1.
- Maß der baulichen Nutzung; § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO**
Ergänzung im Textteil Ziff. D. 1.2.
- Zahl der Geschosse Z; § 20 (1) BauNVO i.V.m. Art 2 (5) BayBO
- Es wird ein Vollgeschoss und ein anrechenbares Vollgeschoss im Dachgeschoss als Höchstmaß festgesetzt.
- Bauweise; § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO sowie Art 6 und 7 BayBO**
Ergänzung im Textteil Ziff. D. 1.3.
- offene Bauweise; § 22 (2) BauNVO
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen; § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 BauNVO sowie Art 6 (8) und (9) Art 7 (1) BayBO**
- Baugrenze festgesetzt; § 23 (3) BauNVO
- Stellung baulicher Anlagen; § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- Stellung der baulichen Anlagen mit der Firstrichtung in Pfeilrichtung festgesetzt.
- Stellung der baulichen Anlagen in angegebenen Pfeilrichtungen zugelassen.
- Dachform und Dachneigung**
Ergänzung im Textteil Ziff. D. 1.1.
- Satteldach, mit einer Dachneigung von 35°-45° festgesetzt.
- Flächen für Nebenanlagen; § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 (5) BauNVO**
Ergänzung im Textteil Ziff. D. 1.1.
- Fläche für Garagen und sonstige zugelassene Nebenanlagen.
- Garage
- Grundstückzufahrt (Vorschlag)
- Verkehrsflächen; § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenbegrenzungslinie
- Gehweg
- Fahrbahn mit Mittelachse
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Flächen für Versorgungsanlagen; § 9 (1) Nr. 12, 13 und 14 BauGB**
Ergänzung im Textteil Ziff. D. 1.5.
- Elektrizität
- Öffentliche und private Grünflächen; § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
Ergänzung im Textteil Ziff. D. 1.7.
- öffentliche Grünfläche
- Wasserfläche (Vorschlag)

- Grünordnung**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB
Ergänzung im Textteil Ziff. D. 1.7.
- Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern**
- Pflanzgebiet für Einzelbäume
- Pflanzgebiet für dichte Baum- und Strauchbepflanzung.
- Pflanzgebotzone I**
Ergänzung im Textteil Ziff. D. 1.7.1.
- Pflanzgebotzone II**
Ergänzung im Textteil Ziff. D. 1.7.2.
- Pflanzgebotzone III**
Ergänzung im Textteil Ziff. D. 1.7.3.
- Sonstige Festsetzungen**
- Mit Leitungsrechten belastete Flächen
- Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind; § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes; § 9 (7) BauGB

- Hinweise**
- Füllschema der Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Geschosse |
|---------------------------|---------------------------|
| GRZ (Grundflächenzahl) | GFZ (Geschossflächenzahl) |
| Bauweise | Dachform Dachneigung |

- Höhensichtlinien im Abstand 0,5 m
- Höhenkote in Metern ü. NN
- Vorhandene Grundstücksgrenze die aufzulassen ist.
- Projektierte Grundstücksgrenze (Neuordnungsvorschlag)
- Maßkette mit Maßangabe in Metern.
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind; § 9 (5) Nr. 1 und (6) BauGB
Ergänzung im Textteil unter Hinweis Ziff. D. 1.8.

TEXTTEIL

Zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Nr. 38 "An der Lach II" in Bad Windsheim, Ortsteil Ickelheim
(Stand 01.09.2000)

- Satzung**
- für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 38 samt textlichen Festsetzungen und Begründung für das Gebiet "An der Lach II" Bad Windsheim, Ortsteil Ickelheim, Landkreis Neustadt / Aisch - Bad Windsheim
- A. Rechtsgrundlagen**
- Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die BauNutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO) sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in ihrer jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
- B. Räumlicher Geltungsbereich**
- Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.
- Maßgebend ist die Abgrenzung im Lageplan 1:1000 vom 14. Dezember 1999
- Sämtliche innerhalb dieses Geltungsbereiches bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Bad Windsheim bzw. der früheren Gemeinde Ickelheim werden aufgehoben.

- C. Planungsinhalt**
- Der Bebauungsplan regelt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben in seinem Geltungsbereich.
Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulich und grünordnerisch gewünschten Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 12 Abs. 2 BayNatSchG. Somit ist die Grünordnungsplanung in den Bebauungsplan integriert.
- D. Textliche Festsetzungen**
- In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- WA; § 4 BauNVO
- Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sind i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- Grundflächenzahl 0,3; § 19 BauNVO
Geschossflächenzahl 0,5; § 20 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 5 BayBO
- Die Zahl der Vollgeschosse; § 20 BauNVO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 BayBO, wird auf zwei festgesetzt. Davon ist das obere Geschoss als Dachgeschoss auszubilden.
Der Kniestock im Bereich des Dachgeschosses darf maximal 30 cm betragen.
- 3. Bauweise**
- Es wird eine offene Bauweise; § 22 Abs. 2 BauNVO, vorgeschrieben.
Es dürfen ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.
- 4. Überbaubare Flächen**
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen; § 23 Abs. 3 BauNVO, festgesetzt.
Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung; § 14 BauNVO, sind im Plangebiet zulässig.
- 5. Versorgungsleitungen**
- Alle der Versorgung des Plangebietes dienenden Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Telekommunikation etc.) sind unterirdisch zu verlegen.
- 6. Grünflächen**
- Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.
Kleinere Grünflächen in Verbindung mit Verkehrsanlagen bzw. Parkplätze (Verkehrsgrün) sind mit niederen, bodendeckenden Pflanzen auszuführen.
- 7. Grünordnung**
- Die Grünordnung des Plangebietes wird wie folgt festgelegt:
 - 7.1. Pflanzgebotzone I Straßenbegleitende Bepflanzung auf öffentlichen Verkehrsflächen**

| Hochstämme | Winterlinde (Tilia cordata) | Sommerlinde (Tilia platyphyllos) | Erlche (Alnus glutinosa) | Esche (Fraxinus excelsior) | Bergahorn (Acer pseudoplatanus) |
|------------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| Sträucher | Silberweide (Salix alba) | Korbweide (Salix viminalis) | Hasel (Corylus avellana) | Schlehe (Prunus spinosa) | Weißdorn (Caryophyllus monogyna) |

 - 7.2. Pflanzgebotzone II Bepflanzung in öffentlichen Grünflächen**

| Hochstämme | Winterlinde (Tilia cordata) | Sommerlinde (Tilia platyphyllos) | Erlche (Alnus glutinosa) | Esche (Fraxinus excelsior) | Bergahorn (Acer pseudoplatanus) | Spitzahorn (Acer platanoides) |
|------------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Sträucher | Silberweide (Salix alba) | Korbweide (Salix viminalis) | Hasel (Corylus avellana) | Schlehe (Prunus spinosa) | Weißdorn (Caryophyllus monogyna) | Holunder (Sambucus nigra) |

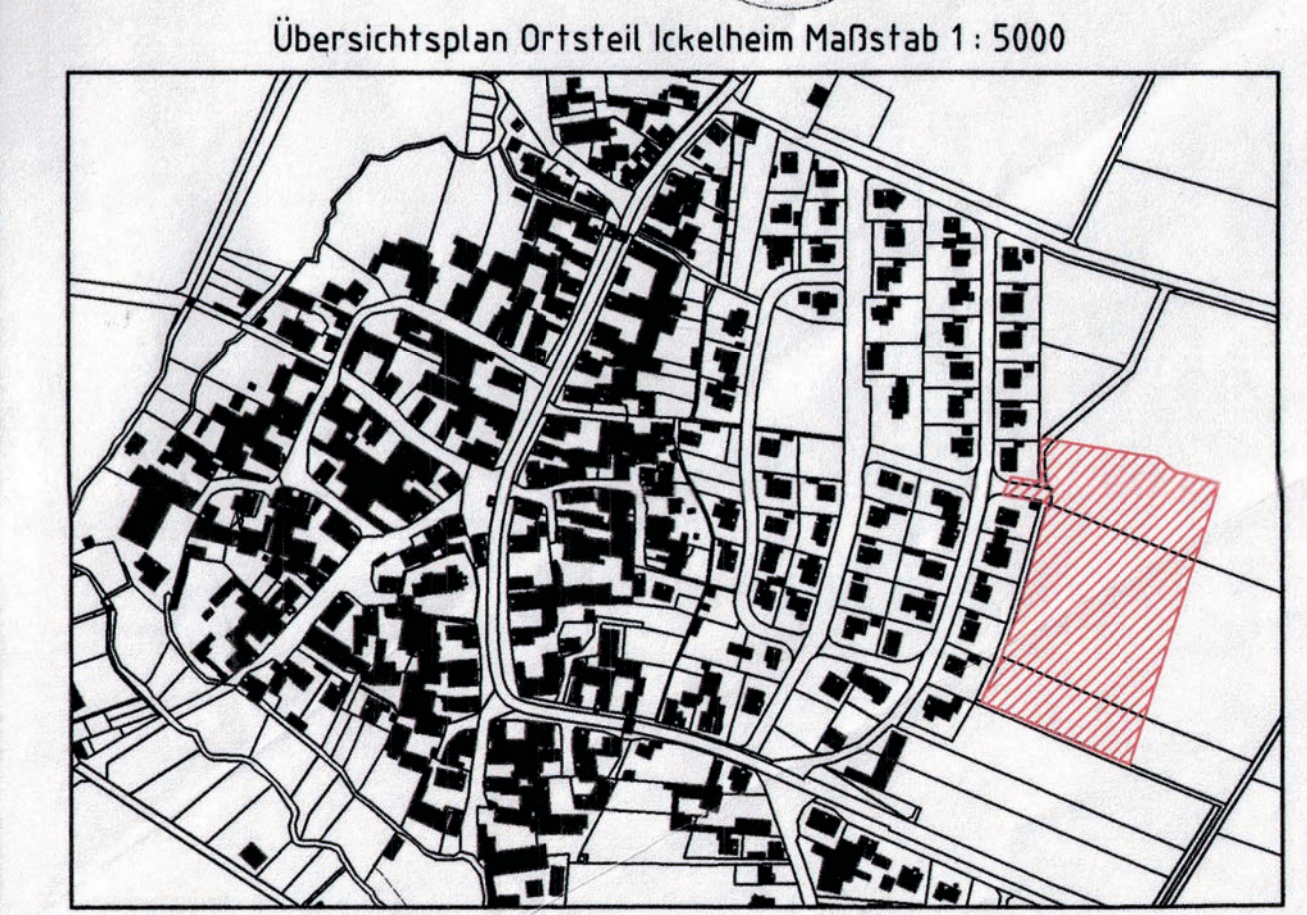
 - 7.3. Pflanzgebotzone III Bepflanzung auf privaten Flächen**

| Hochstämme | Winterlinde (Tilia cordata) | Sommerlinde (Tilia platyphyllos) | Stieleiche (Quercus robur) | Esche (Fraxinus excelsior) | Spitzahorn (Acer platanoides) | Obstbäume |
|------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| Sträucher | Silberweide (Salix alba) | Korbweide (Salix viminalis) | Hasel (Corylus avellana) | Schlehe (Prunus spinosa) | Weißdorn (Caryophyllus monogyna) | Holunder (Sambucus nigra) |

- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Dachgestaltung / Nutzung der Sonnenenergie**
- Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° auszubilden. Sie sind mit rotglänzenden Ziegeln einzudecken. Dauerhaft glänzende Materialien sind für die Dachdeckung nicht zulässig. Von diesen Festsetzungen sind eingeschossige Anbauten wie z.B. Windfänge, Pergolen oder Wintergärten ausgenommen. Eine Abweichung von der festgesetzten Dachdeckung aus Gründen der aktiven Solarenergienutzung ist, soweit dies zur effizienten Energiegewinnung notwendig ist, möglich. Von der festgelegten Hauptfirstrichtung darf um bis zu 10° abgewichen werden. Die zulässige Fläche für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen wird mit maximal 18 m² festgesetzt.
- 1.1. Garagen und überdachte Stellplätze**
- sind mit geneigten Dächern auszustatten. Die Dachneigung muß mindestens 25° betragen und darf höchstens identisch mit der Dachneigung des Hauptgebäudes sein. Bei Dachbegrünung ist ein Flachdach zulässig.
- 2. Gestaltung der Gebäude**
- Die Gebäude sind nach Art. 11 BayBO so zu gestalten, daß sie mit dem Landschaftsbild in Einklang stehen. Sie sind dem besonderen dörflichen Charakter des Ortes Ickelheim entsprechend zu gestalten. Zur Gliederung der Baukörper sind insbesondere Sichtmauerwerk, Sichtbeton und Holz zugelassen.
- Baustoffe und Anstriche in grellen Farben oder mit dauerhaft glänzenden Oberflächen, ausgenommen Glas bei Wintergärten o. ä., sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.
- 3. Höhe der Gebäude**
- Die Firsthöhe der Gebäude, gemessen von der im Zeitpunkt des Erlasses des Bebauungsplanes als Satzung bestehenden natürlichen Geländeoberfläche, darf 9 m nicht übersteigen.
Die Höhenlage der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß wird auf max. 60 cm über der Oberkante der Rabatte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.
- 4. Antennenanlagen**
- Je Gebäude ist eine Antenne zulässig.
- 5. Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen**
- Im gesamten Baugebiet sind zwischen Nachbarn und zu öffentlichen Grünflächen Einfriedungen bis max. 1 m Höhe in Form von Maschendrahtzäunen oder senkrechten Holzlatenzäunen ohne Sockel zulässig.
Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Einfriedungen bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Sie dürfen nur aus Sträuchern hinter Steinfassungen von max. 0,30 m Höhe über der Straßenebene, aus Holzlatenzäunen oder aus künstlichen Einfriedungen bestehen, wenn Hecken in gleicher Höhe vorgepflanzt werden. Das künstliche Material darf nicht dauerhaft glänzend sein.
Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind gegen die Erschließungsstraße offenzuhalten. Nicht überdachte Stellplätze und Vorplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengittersteine) herzustellen.
Das natürliche Gelände darf nur so weit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Erschließung und Errichtung der Gebäude unbedingt nötig ist.
Höhendifferenzen zwischen privaten Grundstücksflächen untereinander sowie zwischen privaten und öffentlichen Flächen sind durch sanfte Geländeverzüge oder Böschungen auszugleichen. Stützmauern sind unzulässig.
- 6. Verwendung des auf befestigten Flächen anfallenden Regenwassers**
- Hinsichtlich des Grundwasserschutzes ist dafür Sorge zu tragen, daß auf den Privatgrundstücken anfallendes Regenwasser (v.a. Dachflächenwasser) zur Gartenbewässerung gesammelt wird bzw. breitflächig auf dem Grundstück versickert.
- 7. Werbeanlagen**
- Werbeanlagen in Dachflächen- und Giebelbereich sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht sind unzulässig.
- 8. Hinweise**
- Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb einer Konzessionsfläche des Staates zur Gewinnung von Salzsäure und Sole.
Östlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Vorrangfläche zur Gewinnung von Gips. Mögliche Beeinträchtigungen durch einen zeitlich befristeten Rohstoffabbau sind von den Anwohnern zu dulden.
Grundstücke, die an auch künftig landwirtschaftlich genutzte Grundstücke angrenzen, müssen Grenzabstände gem. Art. 4.7 und 4.8 Bayer. Ausführungsgesetz zum BGB einhalten.

Verfahrensvermerke Bebauungsplan Nr. 38 "An der Lach II"

- Aufstellungsbeschluss**
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 "An der Lach II" wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat mit Beschluß Nr. 727 vom 15.07.1999 beschlossen.
Bad Windsheim, den 15.07.99
Wolfgang Eckardt
Erster Bürgermeister
- Vorgezogene Bürgerbeteiligung**
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung und Anhörung fand vom 07.02.2000 bis 18.02.2000 statt.
Bekanntmachung durch Anschlag an der Bekanntmachungs- und durch Hinweis in der WZ vom 05.02.2000
Bad Windsheim, den 05.02.2000
Wolfgang Eckardt
Erster Bürgermeister
- Öffentlich Auslegung**
- Die öffentliche Auslegung Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 05.06.2000 bis 04.07.2000 statt.
Bekanntmachung durch Anschlag an der Bekanntmachungs- und durch Hinweis in der WZ vom 23.05.2000
Bad Windsheim, den 04.07.2000
Wolfgang Eckardt
Erster Bürgermeister
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 26.05.2000 durchgeführt.
- Satzungsbeschluss**
- Der Stadtrat hat den Bebauungsplan Nr. 38 "An der Lach II" mit Beschluß Nr. 812 vom 21.03.2000 als Satzung beschlossen.
Bad Windsheim, den 21.03.2000
Wolfgang Eckardt
Erster Bürgermeister
- Genehmigung/Anzeige**
- Das Landratsamt Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim hat die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 "An der Lach II" mit Schreiben vom 02.02.2001 gemäß § 19 Abs. 2 BauGB bestätigt.
Neustadt a.d. Aisch, den 02.02.2001
Wolfgang Eckardt
Erster Bürgermeister
- Bekanntmachung**
- Der Bebauungsplan Nr. 38 "An der Lach II" liegt vom 03.07.00 bis einschließlich 23.09.00 in Stadtbaumeisteramt Bad Windsheim zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Genehmigung und die Auslegung werden gemäß § 19 Abs. 2 BauGB gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung ist die Satzung in Kraft.
Bad Windsheim, den 03.07.00
Wolfgang Eckardt
Erster Bürgermeister



Stadt Bad Windsheim
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
NR. 38 "An der Lach II" Bad Windsheim, Ortsteil Ickelheim

Maßstab: 1:1000
Entwurfsverfasser: **Stadtbaumeisteramt Bad Windsheim**
Marktplatz 1
91438 Bad Windsheim

Änderungen:
14.12.99 Planerst.
23.05.00 vorgez. Bürgerb.
30.07.00 Träger öff. Bel.