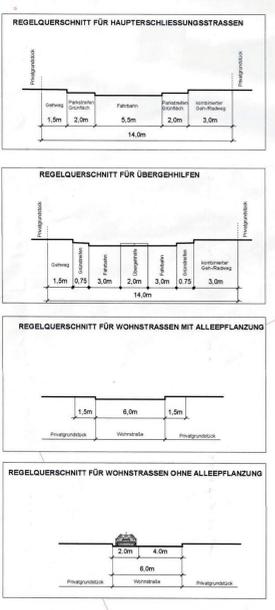


# I. ZEICHNERISCHER TEIL M = 1:1000



## REGELQUERSCHNITTE



# II. TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNDUNGSPLAN NR. 40.1 'WOHNPAK SÜDLICH WEINTURM' IN BAD WINDSHEIM

Die Stadt Bad Windsheim erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 177), zuletzt geändert durch Gesetz am 22.04.1993 gemäß Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. 1993, S. 65) und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.04.1997 (GVBl. S. 434), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1999 diesen Bebauungsplan als

## SATZUNG

**§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**  
Der Bebauungsplan Nr. 40.1 "Wohnpark Südlich Weinturm - 1. BA" der Arbeitsgemeinschaft Deiner + Strauß + Geboth, Bad Windsheim, mit der dazugehörigen Begründung und dem textlichen Festsetzungen umfasst für das Gebiet nördlich der Pommerstraße, westlich der Oberrichter Straße in der Gemarkung "Gleibende Märlar" in der Gemarkung Bad Windsheim die Flurnummern der Gemarkung Bad Windsheim:

Teil von 2352, Teil von 2415, 2425, 2426, 2427, Teil von 2428, Teil von 2429, Teil von 2430, Teil von 2431, Teil von 2432, Teil von 2433, 2434, 2435, 2436, Teil von 2437, Teil von 2438, Teil von 2439, Teil von 2440, Teil von 2473, 2441, Teil von 2443, 2448, Teil von 2450, Teil von 2451, 2452, 2453, 2460, 2470, Teil von 2471, Teil von 2480 und 2485/4.

**§ 2 BESTANDTEILE**  
Der Bebauungsplan besteht aus dem Textteil, der Begründung und dem "Umweltbericht nach § 2 a BauGB und UVPG" der arch. gruppe landschaftsarchitekten Wirth - Rentsch - Fuchs - Schaffner.

**§ 3 ORDNUNGSGEMÄßHEIT**  
Mit Geldebuße bis zu 5.000,00 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder auf dem Plan abgedruckten Bauvorschriften zuwiderhandelt. Wird die Tat fahrlässig begangen, so kann auf eine Geldebuße bis zu 2.500,00 Euro erkannt werden.

**§ 4 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES**  
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Bad Windsheim, den 18.12.2003

Wolfgang Eckardt, Dipl.-Ing.  
Erster Bürgermeister

# A. FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)
  - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
  - 0,4 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4
  - 0,8/1,2 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) von max 0,8 bzw 1,2
  - 2.3 Firsthöhe 10 m
  - 2.4 Wandhöhe und Dachneigung zwingend festgesetzt
    - zwingend vorgeschriebene Wandhöhe beträgt 0,25 m (Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachtraufe)
    - zwingend vorgeschriebene Dachneigung 30°
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Nur Einzelhäuser zulässig
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze (die Abstandsflächenregelung der Landesbauordnung hat Vorrang vor der Baugrenze. Die Abstandsflächen sind entsprechend einzuhalten)
  - Baulinie
- FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (Garagen, Carports)** (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 23(5) BauNVO)
  - 4.1 Flächen für Nebenanlagen wie Carports und Garagen außerhalb der Baugrenzen. Garagen oder Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf dem im Lageplan dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.
  - 4.2 Flächen für Garagen und Carports
  - 4.3 Für PKW - Stellplätze und für den Zufahrtbereich sind versickerungsfähige Materialien wie offenes Kies, Splitt, wasserdurchlässige Deckschichten oder Schotterrasen zu verwenden.
- WEITERE FESTSETZUNGEN**
  - 5.1 DÄCHER DER HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE
    - 5.1.1 Es sind Sattel-, Putt- oder Walmdächer zugelassen.
    - 5.1.2 Dächer von Garagen oder Nebengebäuden sind als Flachdach zulässig wenn sie begrünt werden.
    - 5.1.3 Im Gebiet mit dem Maß der baulichen Nutzung "H = 10m" besteht keine Festsetzung der Dachneigung und Dachform
  - 5.2 FIRSTRICHTUNGEN
    - 5.2.1 Firstrichtung vorgeschrieben
    - 5.2.2 Firstrichtung wählbar parallel oder rechtwinklig zur Straßenecke
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.1 Strassenverkehrsflächen
  - 6.2 Strassenbegrenzungslinie und Abgrenzung privater Grundflächen
  - 6.3 Öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün
  - 6.4 Fußwege in Begleitung der Hauptschließungsstraßen 1,50 m breit.
  - 6.5 Fuß- und Radwege kombiniert 3 m breit.
  - 6.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Wohnstraße
    - 6.6.1 Zweckbestimmung als Wohnstraße. PKW-Stellplätze werden nur in gesonderten Parkflächen ausgewiesen. Das Parken innerhalb des Straßenkörpers ist zusätzlich möglich.
    - 6.6.2 Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich im Sinne der Straßenverkehrsordnung § 42
    - 6.6.3 Zweckbestimmung als öffentlicher PKW-Stellplatz
  - 6.4 zwingende Grundstückszufahrt
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)
  - 7.1 Öffentliche Grünflächen mit Pflanzgebot für die Anpflanzung von Gehölzen.
  - 7.1.1 Alleebepflanzung mit Angabe der festgesetzten Baumart. Es sind folgende Baumarten festgesetzt:
    - Robinie
    - Blaugrünbaum
    - Ginkgo
    - Sauerhahnbluche
    - Silberlinde
    - Platanen
    - Tulpenbaum
  - 7.1.2 Für die Pflanzungen von Blumen in den Hauptschließungsstraßen folgende Pflanzarten festgesetzt: Hochstamm, mind. 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 25-30 cm.

## ERLÄUTERUNGSSKIZZE



- SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB sowie Abschnitt 4. und 5. des BNatSchG)
  - 8.1 Geschützter Landschaftsbestandteil nach Art. 12 BayNatSchG.
  - 8.2 Erhalt von bestehenden Grünflächen einschl. des Baumbestandes
  - 8.3 Erhalt von Trocken- und Magerstandorten, 2 m mit Feilbindern zur Sicherung des Lebensraumes von vorhandenen Kleinlebewesen. Die unmittelbar angrenzenden öffentlichen Grünflächen sind extensiv zu pflegen und zu bepflanzen.
  - 8.4 zu erhaltende Solitäräume
  - 8.5 zu erhaltende Sträucher
  - 8.6 Flächen und Massnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft i.S.d. § 9 und §a BNatSchG. In Verbindung mit § 1a BauGB (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).
  - 8.6.1 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
  - 8.6.2 Mass: Anlage einer Streubstriebe
  - 8.6.3 Mass: Regenrückhalteleiche
  - 8.6.4 Mass: Zugangssperren zum geschützten Landschaftsbestandteil
  - 8.6.5 Mass: Trocken- und Magerstellenfläche
  - 8.6.6 Mass: Extensive Pflege öffentlicher Grünflächen zur Biotopgestaltung für Kleinlebewesen (Wechsellöcher)
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT** (§ 9 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
  - 9.1 Wasserflächen
  - 9.2 Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
    - Qualitative Schutzzone "III/2" - "Quantitative Schutzzone "Auferzone B"
    - Die Aufgaben des Schutzzonekataloges sind in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten und für alle Bauherren verbindlich einzuhalten.
    - 9.2.1 Abgrenzung des Heilquellenschutzgebietes
    - 9.2.2 Abgrenzung der Schutzzone innerhalb des Heilquellenschutzgebietes
    - 9.2.3 Flächenanteil des Heilquellenschutzgebietes mit Angabe des Schutzzonebereiches
- HINWEISE**
  - 10.1 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan
  - abweichender Geltungsbereich des übergeordneten Rahmenplanes
  - 10.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - 10.3 Nutzungsschablone
    - Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung
    - Bauweise, Dachneigung
    - Grundflächenzahl, Geschosflächenzahl
  - 10.4 Ver- und Entsorgungsanlagen
    - 10.4.1 Hauptversorgung oberirdisch
    - 10.4.2 Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind, Schutzstreifen für Leitungsröhre
    - 10.4.3 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
    - 10.4.4 Zweckbestimmung für Ver- und Entsorgungsanlagen
      - Elektrizität
      - Abfallentsorgung
      - Gas
      - Pumpleitung
  - 10.5 vorhandene Grundstücksgrenzen
  - 10.6 aufzulassende Grundstücksgrenzen
  - 10.7 Höhenlinien
  - 10.8 Flächen ehemaliger Produktions- und Abbauflächen der Bad Windsheimer Gipsabbaugesellschaft
    - 10.8.1 ehemalige Produktionsfläche (nach Luftbild eingearbeitet) Bei einigen ehemaligen Produktionsstätten können unterirdisch noch Gebäudereste auffindbar sein. Diese behindern Bautätigkeiten nicht und sind diesbezüglich von Bauherren zu klären.
    - 10.8.2 andere Anlagen zur Gipsproduktion mit Funktionsbenennung
    - 10.8.3 ehemalige Gipsabbauflächen im Zeitraum 1953 bis 1979
  - 10.9 Altlastenflächen aus der Gipsproduktion
    - 10.9.1 Örtlichkeiten aus vermutlich ehemaligen Benzin-, Diesel- und Schwerölgarständen während der Gipsproduktion. Andere Altlasten sind nicht bekannt
    - 10.9.2 bereits beseitigte Altlastenflächen

### 11. ORTLICHE BAUGESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Stellplätze - Der Stellplatzbedarf ist nach den Richtzahlen des BSIM, in der jeweiligen Fassung, zu ermitteln

Dächer - Dacheindeckung mit rottem Ziegeldach oder Dachsteinen.  
- Alternativ sind auch begrünte Dächer zulässig.  
- Dauerhaft glänzende Materialien sind für die Dacheindeckung nicht zugelassen.  
- Im Gebiet mit dem Maß der baulichen Nutzung "WA max. 10 m" ist auch eine Zink- oder Kupferblechdeckung zulässig sowie farbige Dachsteine in nichtglänzendem grauem oder schwarzbraunem Farbton

Gauben - Dachgauben sind bis zu einer maximalen Gaubebreite von 1/3 der Traufbreite der zugehörigen Dachfläche erlaubt

Zäune - Einfriedungen als senkrechte Latenzäune. Schmiedeeiserne Zäune sind in schlichter, senkrechter Stabausführung zugelassen. Höhe der Zäune an den Haupteinfriedungsstraßen 1,00 m, im Bereich der Wohnstraßen bis 0,60 m (Sichtverhältnisse von Autofahrern zu spielenden Kindern).  
- Einfriedungen im Gebiet mit dem Maß der baulichen Nutzung H = 10m sind straßenseitig nur auf der Baugrenze zulässig.

### C. VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20. Januar 2000 (Beschlussnummer 840) die Aufteilung des Bebauungsplanes "Wohnpark Südlich Weinturm" beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 05.06. Februar 2000 ortsüblich in der Windsheimer Zeitung bekannt gemacht.

b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Wohnpark Südlich Weinturm" in der Fassung vom 11.09.2000 hat in der Zeit vom 17.09.2001 bis 16.10.2001 stattgefunden

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnpark Südlich Weinturm" in der Fassung vom 26.08.2002 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.09.2002 bis zum 29.10.2002 öffentlich ausgestellt.

d) Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.08.2002 wurde die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 30.09.2002 bis 18.11.2002 beteiligt.

e) Der Stadtrat hat mit Beschluss des Stadtrates Nr. 100 vom 03.12.2002 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.12.2002 als Satzung beschlossen.

Bad Windsheim, den 18.12.2003

Wolfgang Eckardt, Dipl.-Ing.  
Erster Bürgermeister

1) Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 16.05.2003 Nr. 43-610023-M0 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

2) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 23.05.2003 gemäß § 10 Abs. 3 Absatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bad Windsheim, den 08.07.2003

Wolfgang Eckardt, Dipl.-Ing.  
Erster Bürgermeister

Landkreis Neustadt/ Aisch - Bad Windsheim

### BEBAUUNGSPLAN Nr. 40.1- BA I mit integriertem Gründungsplan "WOHNPAK SÜDLICH WEINTURM"

ENTWURFSPLANFASUNG 11. SEPTEMBER 2000 MASSSTAB 1:1000  
 AUSLEBENDIGPLANFASUNG 28. AUGUST 2002 ARBEITSGEMEINSCHAFT  
 ENDOFTLICHE PLANFASUNG 02. DEZEMBER 2002 UWE STRAUß + GEBOTH  
 GEFERTIGT VON DIETER SEIBOTH

ARBEITSGEMEINSCHAFT  
 DENNER + STRAUß + GEBOTH  
 erg. grü. Kitzinger  
 Ergeshöher Straße 8  
 91438 Bad Windsheim  
 Fon 09841/65 15 33  
 FAX 09841/65 15 32

ARBEITSGEMEINSCHAFT  
 BIRGT DENNER  
 UWE STRAUß  
 DIETER SEIBOTH  
 arg grü