

II. Textteil

Bebauungsplan Nr. 68 Baugebiet Kilsheim

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 24.06.2004 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2003 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.04.1997 (GVBl. 1993, S. 434), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2003 diesen Bebauungsplan als

Satzung Teil I

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der Bebauungsplan Nr. 68 Baugebiet Kilsheim mit der dazugehörigen Begründung und den textlichen Festsetzungen umfasst für das Gebiet Kilsheim östl. der Wagnergasse und nördl. des Ipsheimer Weges der Gemarkung Kilsheim einen Teilbereich der Flurstücksnummern 519 und 525.

§ 2 BESTANDTEILE

Der Bebauungsplan besteht aus dem zeichnerischen Teil und dem Textteil.

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEIT

Mit Geldbuße bis zu 5.000,00 Euro 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 2.500,00 Euro erkannt werden.

§ 4 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Satzung Teil II

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der Bebauungsplan Nr. 68 Baugebiet Kilsheim mit der dazugehörigen Begründung und den textlichen Festsetzungen umfasst für das Gebiet Kilsheim östl. der Wagnergasse und nördl. des Ipsheimer Weges der Gemarkung Kilsheim einen Teilbereich der Flurstücksnummern 519, 518/1, 525 und 73.

§ 2 BESTANDTEILE

Der Bebauungsplan besteht aus dem zeichnerischen Teil und dem Textteil.

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEIT

Mit Geldbuße bis zu 5.000,00 Euro 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 2.500,00 Euro erkannt werden.

§ 4 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

A. FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNGEN

Für Teil I und II:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)

allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. 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
2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,8

I - II
Zulässig sind I bis II Vollgeschosse

FH 9,50 m
2.3 Firsthöhe
Die maximale Firsthöhe beträgt 9,50 m. Die Höhenfestsetzungen sind auf das mittlere Straßeniveau im Bereich der Gebäudeflucht bezogen, die der erschließenden Straße zugewandt ist

0° - 50°
2.4 Dachneigung
zulässige Dachneigung zwischen 0° und 50°

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

Einzelhäuser zulässig

Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (Garagen und Carports)
(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 (5) BauNVO)

4.1 Flächen für Nebenanlagen
wie Garagen oder Carports sind nur innerhalb überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

4.2 Flächen für PKW-Stellplätze
und Zufahrtbereiche sind mit versickerungsfähigen Materialien wie offenfugigem Großplaster, wassergebundenen Deckschichten oder Schotterrasen zu versehen

4.3 Stellplatznachweis
Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen

5. WEITERE FESTSETZUNGEN

5.1 Dächer der Haupt- und Nebengebäude

5.1.1 Es sind Sattel-, Pult- und Walmdächer zugelassen

5.2 Firstrichtungen

5.2.1 Firstrichtung ist frei wählbar

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Hinweis: Die bestehenden Verkehrsflächen bleiben unverändert.

Straßenverkehrsfläche

Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich im Sinne der Straßenverkehrsordnung § 42

7. Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot für Einzelbäume,
mind. 1 Großbaum je Grundstück.
Nadelbäume sind nicht gestattet.

zu erhaltene Hecke

öffentliche Grünfläche
mit Pflanzgebot für die Anpflanzung von Gehölzern.

8. ÖRTLICHE BAUGESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Dächer: - Dacheindeckungen mit rottonigem Dachziegel oder -stein

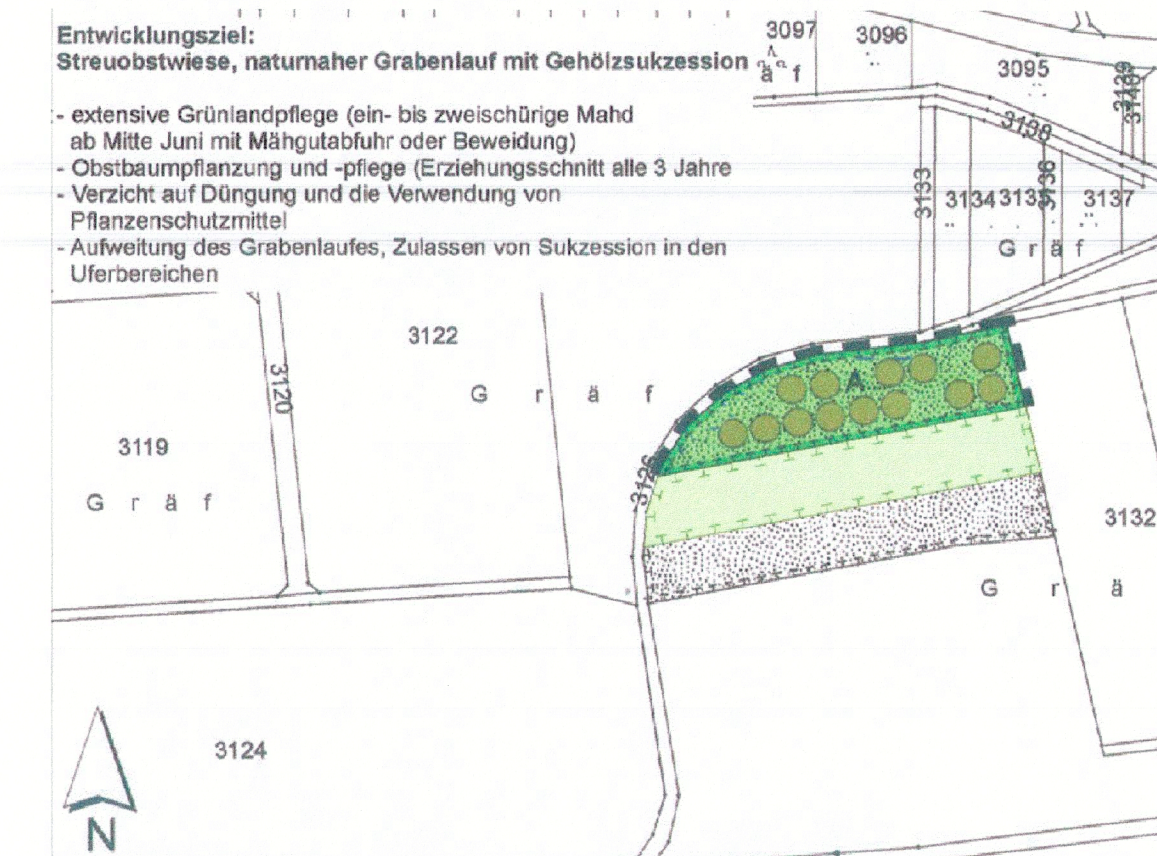
Gauben: - Dachgauben sind bis zu einer maximalen Gaubenbreite von 1/3 der Trauffläche der zugehörigen Dachfläche erlaubt

Zaune: - Einfriedungen als senkrechte Lattenzäune. Höhe der Zäune an den Wohnstraßen 1,00 m

Zink- oder Kupferblecheindeckungen sowie farbige Dachsteine in nichtglänzendem grauen oder schwarzbraunen Farbton sind zulässig.

B. AUSGLEICHSMAßNAHMEN

1. Die notwendige Ausgleichsmaßnahme für die Teilfläche des Fl.-Nr. 519 kann vom Okokonto der Stadt Bad Windsheim genommen werden.



Gewannname "Gräf", Fl.-Nr. 3127 Gemarkung Bad Windsheim

Teilfläche von 3.578 m²

2. Ausgleichsfläche für Zauneidchse, Fl.-Nr. 413 Gemarkung Kilsheim



3. Für den Neubau des Einfamilienhauses im Westen (Teilfläche Flur.-Nr. 812)



Als Ausgleichsfläche wird der Unterhang mit Streuobstbäumen festgesetzt. Auf der vorhandenen Freifläche im Norden der Ausgleichsfläche sind ergänzend 3 Streuobstbäume (Hochstamm, StU 10 - 12) mit einem Pflanzabstand von ca. 10 m zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Pflanzausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Die vorhandenen Altbäume sind zu erhalten, eine bestandserhaltende Pflege ist zulässig. Weitergehende Maßnahmen sind im Vorfeld mit der UNB abzustimmen. Die Ausgleichsfläche ist einmal jährlich ab Mitte Juli zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. Alternativ ist auch eine Beweidung mit Schafen als Triebweide möglich.

(Sortenauswahl siehe GOP)

C. HINWEISE

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

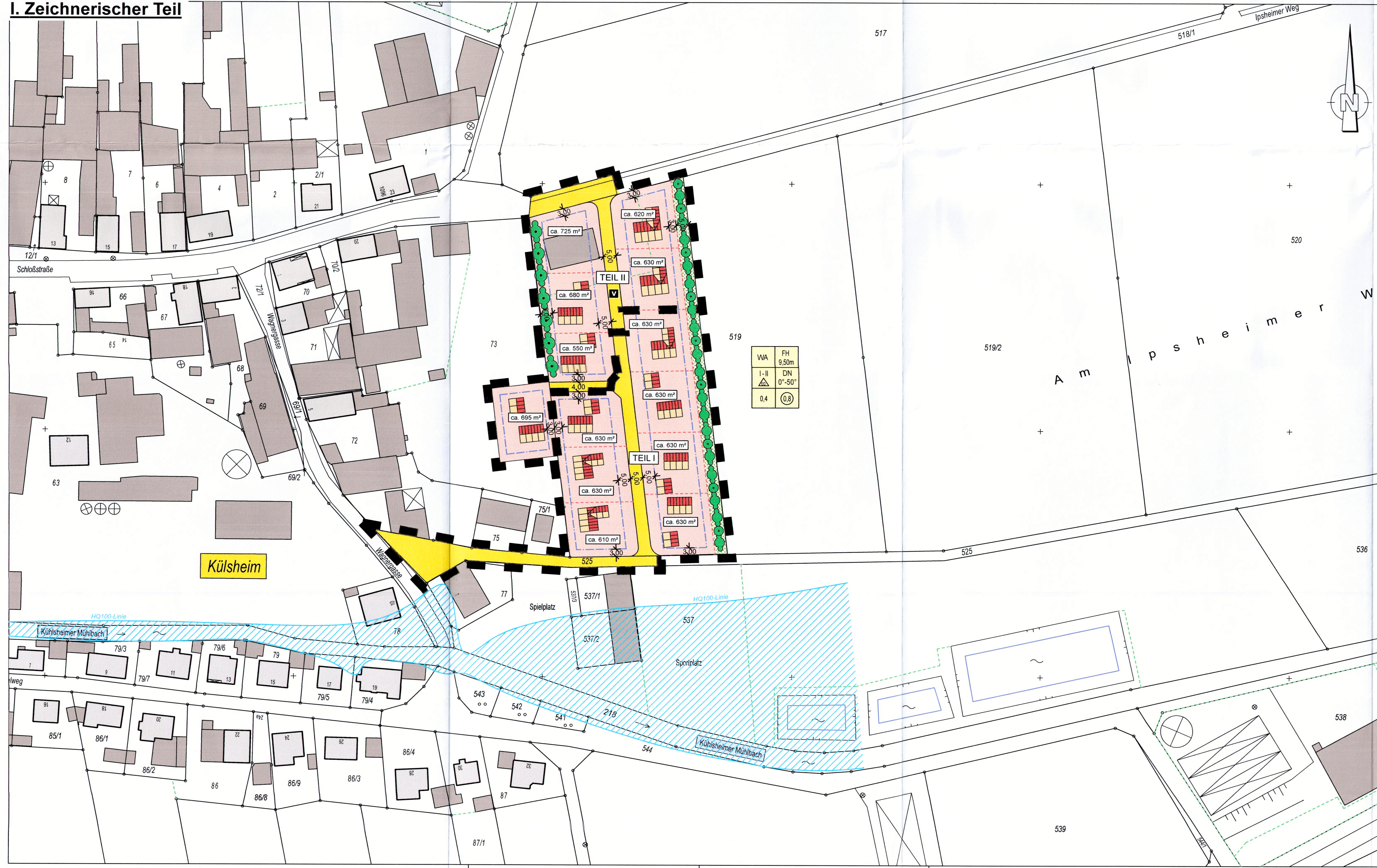
- für den Bebauungsplan
- geplante Grundstücksgrenze
- der Standort für die Gebäude ist innerhalb der Baufenster frei wählbar

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
Bauweise	Dachneigung
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig

I. Zeichnerischer Teil



D. VERFAHRENSMERKMALE Teil I

- a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.11.2013 (Beschlussnummer 1017) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Baugebiet Kilsheim" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 68 "Baugebiet Kilsheim" - Teil I gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.01.2014 bis 26.02.2014 stattgefunden.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68 "Baugebiet Kilsheim" in der Fassung vom 04.02.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2015 bis 23.03.2015 öffentlich ausgelegt.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.02.2015 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 23.02.2015 bis 23.03.2015 beteiligt.
- e) Die Stadt Bad Windsheim hat mit Beschluss des Bau- u. Umweltausschusses vom 14.06.2016 den Bebauungsplan Nr. 68 "Baugebiet Kilsheim" - Teil I gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.09.2015 als Satzung beschlossen.

Bad Windsheim, den 07. Juni 2022
Jürgen Heckel
Erster Bürgermeister

- f) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Baugebiet Kilsheim" - Teil I, Bad Windsheim wurde am 07. Juni 2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.

Bad Windsheim, den 07. Juni 2022
Jürgen Heckel
Erster Bürgermeister

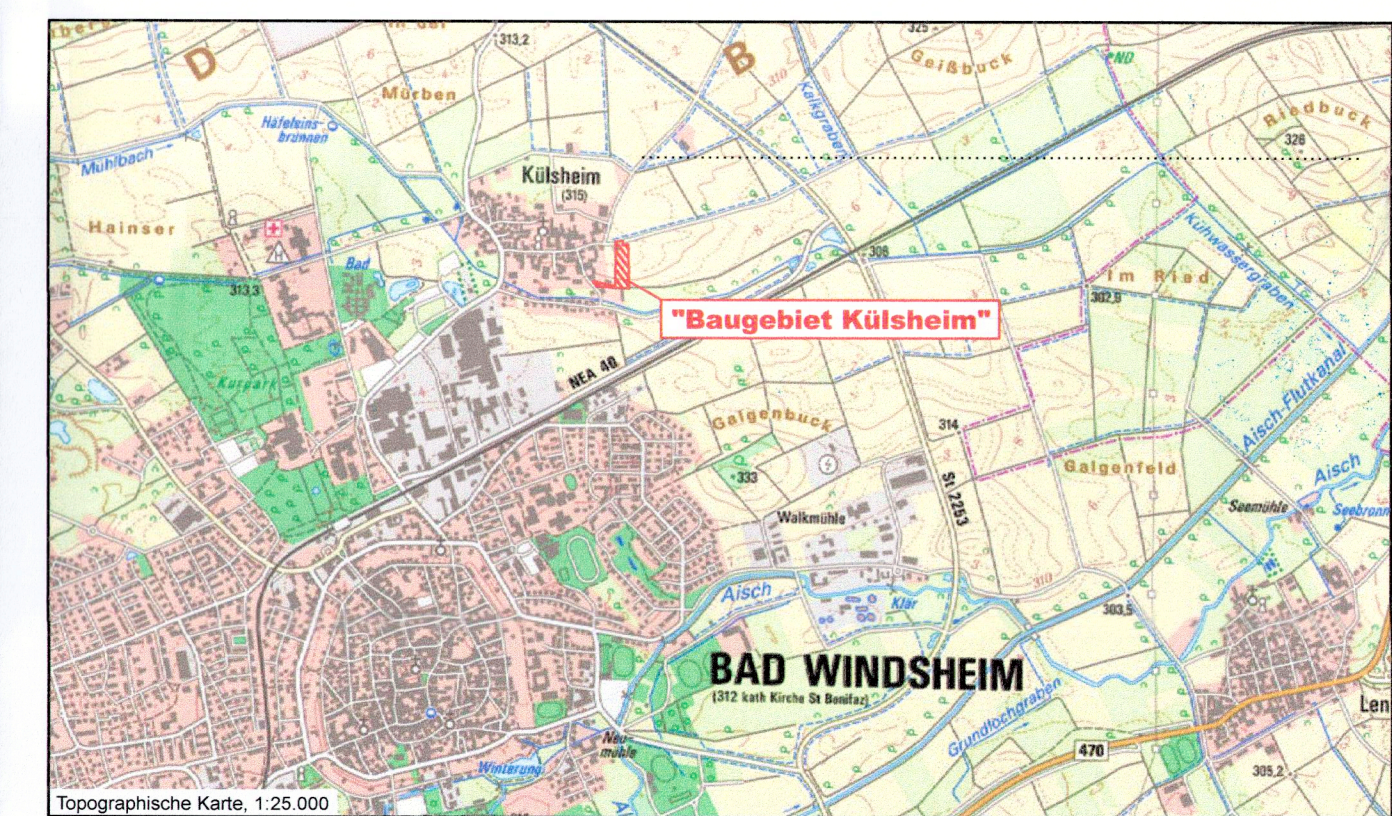
D. VERFAHRENSMERKMALE Teil II

- a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.11.2013 (Beschlussnummer 1017) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Baugebiet Kilsheim" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 68 "Baugebiet Kilsheim" in der Fassung vom Januar 2014 hat in der Zeit vom 27.01.2014 bis 26.02.2014 stattgefunden.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68 "Baugebiet Kilsheim" in der Fassung vom 04.02.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2015 bis 23.03.2015 öffentlich ausgelegt.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.02.2015 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 23.02.2015 bis 23.03.2015 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68 "Baugebiet Kilsheim" - Teil II wurde in der Fassung vom 12.09.2016 mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2016 bis 18.10.2016 erneut öffentlich ausgelegt.
- f) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68 "Baugebiet Kilsheim" - Teil II wurden in der Fassung vom 12.09.2016 die Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.10.2016 bis 18.10.2016 erneut beteiligt.
- g) Die Stadt Bad Windsheim hat mit Beschluss des Stadtrates Nr. 329 vom 15.11.2016 den Bebauungsplan Nr. 68 "Baugebiet Kilsheim" - Teil II gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.09.2016 als Satzung beschlossen.

Bad Windsheim, den 07. Juni 2022
Jürgen Heckel
Erster Bürgermeister

- h) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Baugebiet Kilsheim" - Teil II, Bad Windsheim wurde am 07. Juni 2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.

Bad Windsheim, den 07. Juni 2022
Jürgen Heckel
Erster Bürgermeister



Stadt Bad Windsheim
Landkreis Neustadt / Aisch - Bad Windsheim

Bebauungsplan Nr. 68
"Baugebiet Kilsheim"