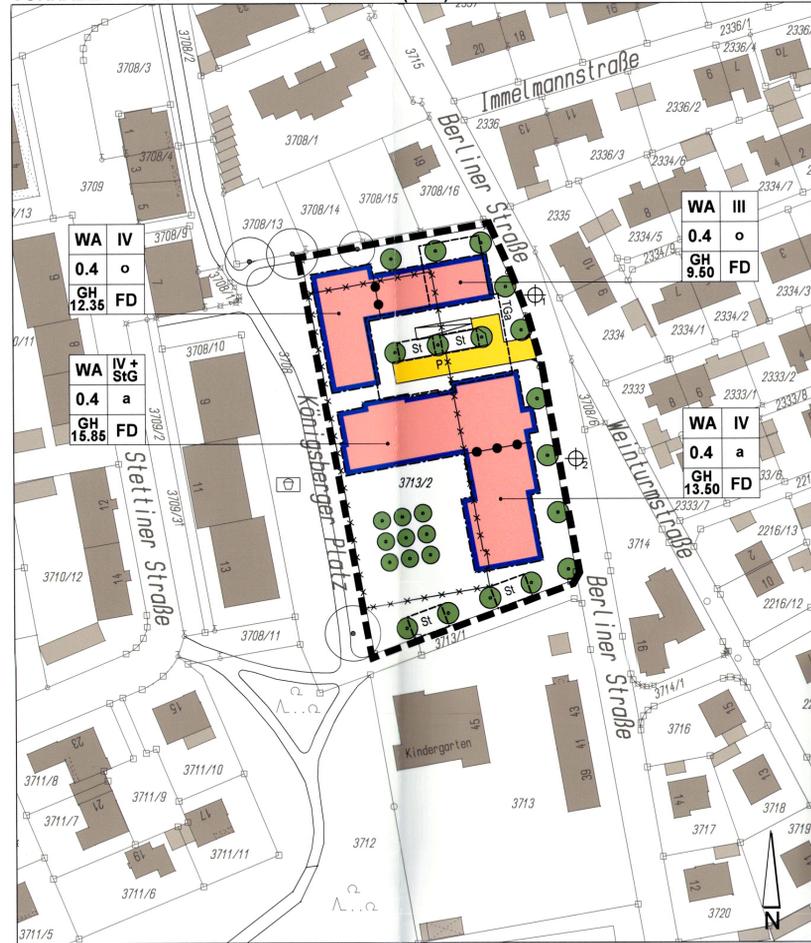


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN (VBP) PLANZEICHNUNG



I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES (VBP)

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA	Überbaubare Fläche
	Nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

III, IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0.4	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
StG	Staffelgeschoss
GH	Höhe der Gebäude als Höchstmaß über dem jeweiligen Bezugspunkt

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
—	Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 11 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

P	Private Verkehrsfläche
▼	Ein- und Ausfahrtbereich

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

○	Anpflanzen von Bäumen
---	-----------------------

6. Festsetzungen nach § 12 BauGB i.V.m. § 9 (4) BauGB und Art. 81 (2) BayVO

FD	Flachdach
----	-----------

7. Sonstige Planzeichen

—	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 12 BauGB i.V.m. § 1 (1) Nr. 4 BauGB, § 16 BauNVO)
St	Stellplätze
TG _a	Tiefgarage
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 (4) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 (7) BauGB)
⊕ ₁	Bezugspunkt für die Höhe des nördlichen Gebäudes
⊕ ₂	Bezugspunkt für die Höhe des südlichen Gebäudes
11	Bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
—	Durchgang/Loggia
3713/2	Flurstücksnummer
—	Flurstücksgrenze
—	Geplante Rampe / Zufahrt zur TG _a
—	Abbruch Bestandsgebäude

II. PLANZEICHENERKLÄRUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLISSUNGSPLANES (VEP)

■	Private Grünfläche
■	Private Grünfläche, befestigt
■	Gebäudefläche
○	Großkronige Laubbäume
□	Verkehrsflächen und Stellplätze

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig: Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18 BauNVO)

2.1 Bezugspunkt ist die Fahrhahnmittelle der Berliner Straße mittig zum jeweiligen Gebäude.

2.2 Im gesamten Planungsgebiet dürfen die Erdgeschosse (Oberkante Fertigfußboden) um maximal 0,5 m gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen der Berliner Straße angehoben werden. Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden bezieht sich auf die Höhenkoten der angrenzenden Verkehrsfläche im Planteil.

3. Bauweise (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

3.1 Für den südlichen Baukörper wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge darf maximal 60,0 m betragen.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 12, 14, 17 BauNVO)

4.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für Spiel, Freizeit und Erholung sowie für die Herstellung von privaten Kinderspielflächen und zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser zulässig.

4.3 Im Bereich der Berliner Straße ist auf der Fl.Nr. 3713/2 ist als Nebenanlage ein Buswarteausweichen zulässig.

4.4 Nebenanlagen für die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Energie sind zulässig.

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Die nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Hauszugänge, Terrassen und Zufahrten sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Gesteinsflächen sind nicht zulässig.

5.2 Es sind ausschließlich standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher/Hecken zu pflanzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind großkronige Bäume der 1. und 2. Ordnung zu verwenden.

5.3 Entlang der Berliner Straße sind großkronige Bäume 1. Ordnung zu pflanzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

5.4 Die Abstände zwischen den Bäumen der Baumreihe entlang des nördlich der Gebäude liegenden Grünflächenweges dürfen maximal 15 m betragen.

5.5 Je vier oberirdisch liegende Stellplätze ist ein großkroniger Baum zu pflanzen. Deren Standorte sind so zu wählen, dass eine weitest gehende Beschattung der Stellplatzfläche erfolgen kann.

IV. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayVO)

1. Dächer

1.1 Zulässig sind ausschließlich Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung bis max. 5 Grad.

1.2 Staffelgeschosse sind mit ihren Außenwänden mindestens 1,50 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosse zurückzusetzen.

1.3 Flachdächer sind mit Ausnahme der Bereiche, die von Solar- und Photovoltaikanlagen überdeckt werden, zu begrünen.

2. Fassaden

2.1 Reflektierende Materialien und grelle Farben sind bei der Fassadengestaltung nicht zulässig.

3. Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

3.1 Für Carports und Nebenanlagen sind Flach- oder flach geneigte Pultdächer bis max. 10 Grad zulässig.

3.2 Aneinandergereihte und/oder angrenzende Carports und Nebenanlagen müssen identische Dachformen, -neigungen, Höhenlagen und Materialitäten aufweisen.

3.3 Flachdächer von Carports und Nebenanlagen sind ganzflächig mit Dachbegrünung zu versehen (Leerkies entlang der Dachränder).

3.4 Private Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wasserdurchlässige Pflaster, Schotterrasen) herzustellen, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwasser möglich ist.

4. Solar- und Solarstromanlagen

4.1 Auf den Hauptgebäuden mit Flachdach sind Solar- und Solarstromanlagen nur zulässig, wenn aufgeständerte Anlagen nicht mehr als 25 cm über Attikahöhe emporstehen und die Anlagen mindestens 1,50 m von den Außenwänden zurückversetzt sind.

5. Einfriedungen

5.1 Bei Einfriedungen sind durchlaufende Sockel nicht zulässig.

BEARBEITUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung der Darstellung mit dem Katasternachweis und die geometrisch eindeutige Festlegung der Planungsfestsetzungen werden bescheinigt.

Die Planunterlagen haben den Stand vom:

Bad Windsheim, den

.....

Bernhard Kisch, Erster Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.05.2017 (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 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Art 39 b Abs. 20 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 230)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 26.07.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.08.18... ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 26.07.2018 die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 05.08.18... ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.08.18... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.18... bis 24.08.18... öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.08.18... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.18... bis 24.08.18... beteiligt.
- Die Stadt Bad Windsheim hat mit Beschluss des Stadtrats vom 22.11.18... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.08.18... als Sitzung beschlossen.

Bad Windsheim, den 05.12.2018

Bernhard Kisch, Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 20.03.19... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bad Windsheim, den 11.03.2019

Bernhard Kisch, Erster Bürgermeister

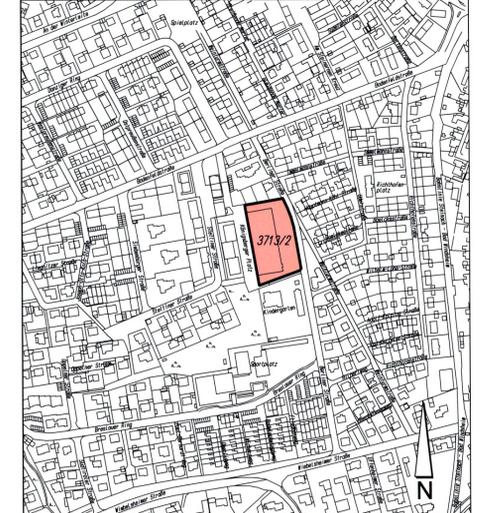
STADT BAD WINDSHEIM
Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 72.1

Wohnanlage an der Berliner Strasse
(Verfahren nach § 13a BauGB)

Gemarkung: Bad Windsheim Flur: 3713/2 Maßstab: 1:1000

Übersichtsplan 1:5000



Planung: ENGELHA RDTARCH IKTEN Stand: 16.07.2018

Engelhardt Architekten GmbH
Hörslerstraße 13
91126 Schwabach
Tel: 09122/9350-0
Fax: 09122/9350-23
Email: info@engelhardt-architekten.com