

# Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

## A Zeichnerische Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- 1.1 **MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
  - 1.2 **GRZ 0,6** Grundflächenzahl maximal zulässig (hier: 0,6)
  - 1.3 **GFZ 1,2** Geschossflächenzahl maximal zulässig (hier: 1,2)
  - 1.4 **III** Maximal zulässige Zahl der Geschosse (hier: drei Geschosse)
  - 1.5 **WHmax 10m** Maximal zulässige Wandhöhe (hier: 10 m)
  - 1.6 **EG DL / EH / G** Im Erdgeschoss sind nur folgende Nutzungen zulässig: Dienstleistung / Einzelhandel / Gastronomie
2. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- 2.1 **a** Baugrenze
  - 2.2 **a** Baulinie
  - 2.3 **a** abweichende Bauweise

3. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- 3.1 **Grünflächen** Private Grünflächen
- 3.2 **Grünflächen** Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- 3.3 **Elektrizität**
- 3.4 **Sonstige Planzeichen**
- 3.5 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs.7 BauGB)
- 3.6 **Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung** innerhalb eines Baugebietes
- 3.7 **Zulässige Dachneigung** <45°

## Nachrichtliche Übernahme

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)

- D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

## B Textliche Festsetzungen

- 1 **Bauweise** Festgesetzt wird die abweichende Bauweise. Dabei sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig.
- 2 **Höhe der Gebäude** Als maximale Wandhöhen sind die Höchstwerte gemäß Planeintrag einzuhalten. Als unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Wandhöhe dient der höchste Schnittpunkt der Wand mit dem Gehweg bzw. der Straße. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika als oberer Abschluss der Wand.
- 3 **Dachform** Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 45°. In Bereichen, die nicht vom öffentlichen Raum eingesehen werden können, sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig. Diese sind zu begrünen.
- 4 **Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete MI 1 und MI 2 ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze bis zu einem Wert von 0,95 zulässig.**
- 5 **Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer überschritten werden.**

## C Grünordnerische Festsetzungen

- 1 **Grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund / privater Grünfläche**
- 1.1 **Pflanzung Laubbaum (ohne Standortbindung)**
- 1.2 **Bepflanzung mit heimischen Laubgehölzen**
- 1.3 **Pflanzung eines heimischen Laubbaumhochstammes ohne Standortvorgabe bzw. in privaten Grünflächen gemäß Darstellung (Mindestqualität H 3xv StU 18-20 cm). Das Lichttraumprofil von mind. 4,50 m im öffentlichen Straßenraum ist einzuhalten bzw. zu entwickeln.**
- 1.4 **Die privaten Grünflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern naturnah zu gestalten (siehe Pflanzenliste).**

### Pflanzenliste

Unter folgenden Gehölzarten besteht u.a. Auswahl:

- Bäume:**
- Acer campestre
  - Acer platanoides
  - Carpinus betulus
  - Cydonia oblonga
  - Malus sylvestris
  - Morus alba
  - Prunus avium
  - Pyrus communis
  - Pyrus pyrastra
  - Sorbus aucuparia
  - Sorbus torminalis

- Sträucher:**
- Cornus sanguinea
  - Corylus avellana
  - Cotinus coggygria
  - Crataegus laevigata
  - Crataegus monogyna
  - Euonymus europaeus
  - Ligustrum vulgare
  - Lonicera xylosteum
  - Rosa canina
  - Rosa glauca
  - Sambucus nigra
  - Syringa vulgaris
  - Viburnum opulus

Liste mit einheimischen und standortgerechten Arten erweiterbar. Sofern Bezugsmöglichkeiten gegeben sind und keine besonderen Standort- oder Gestaltungsanforderungen vorliegen sind gebietseigene (autochthone) Sorten, Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 des Bundesamts für Naturschutz, zu verwenden.

- 2 **Artenschutz**
- 2.1 **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**
- 2.1.1 **Baufeldbeschränkung** Der Versiegelungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu beschränken. Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu beschränken. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereiches anzulegen.

- 2.1.2 **Vermeidungsmaßnahme Vögel** Entfernen der vorhandenen Vegetation ist nur zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel zulässig, jedoch zeitnah zum Baubeginn. Für das Entfernen der Vegetation ist eine gutachterliche Kontrolle erforderlich, die eine Belegung durch brütende Vogelarten ausschließt.
- 2.1.3 **Baufeldräumung** Vor Beginn der Bauarbeiten, insbesondere vor Abriss von vorhandenen Gebäuden muss sichergestellt sein, dass keine aktuellen Bruten von Gebäudebrütern (Vögel und Fledermäuse) im Plangebiet vorhanden sind.
- 2.1.4 **Bauliche Vermeidungsmaßnahme** Nächtliche Baumaßnahmen sind unzulässig. Gebäudegestaltung: Die Verwendung spiegelfelder Materialien an der Außenfassade und auf Dächern ist unzulässig. Im Außenbereich sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtkörper zu verwenden und eine Abstrahlung nach oben zu vermeiden.

- 2.2 **Kompensatorische Maßnahmen zum Ausgleich des Verlusts von Lebensstätten und Quartieren**
- 2.2.1 **Herstellen von Vegetationsstrukturen im Plangebiet:** Anpflanzung standortgerechter und heimischer Gehölze in den öffentlichen bzw. privaten Grünflächen gem. Grünordnung.
- 2.2.2 **Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Herbizide:** Es gilt ein ganzjähriger Verzicht auf die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Herbiziden im gesamten Plangebiet. Ausnahmen können von der unteren Naturschutzbehörde zugelassen werden.

## D Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

- 1 **Das Schalltechnische Gutachten wird Bestandteil des Bebauungsplans.**
- 2 **Die Fassade von Aufenthaltsräumen an der Johanniterstraße muss ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens  $R_{w, res} = 35$  dB(A) aufweisen.**
- 3 **Die Zufahrt zum Parkplatz im Innenhof ist im Nachtzeitraum für gewerbliche Nutzer durch technische Maßnahmen zu beschränken.**

## E Zeichnerische Hinweise

- 1 **Bestehende Flurstücksgrenzen**
- 2 **1241/1 Flurstücksnummer**
- 3 **Bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude**
- 4 **Geplante Stellplätze**

## F Textliche Hinweise

- 1 **Die Baugestaltungsverordnung der Stadt Bad Windsheim in der jeweils gültigen Fassung ist einzuhalten, soweit in diesem Bebauungsplan keine davon abweichenden Festsetzungen gemacht worden sind.**
- 2 **Anzeigespflichtig** Der gesamte Geltungsbereich (A.7.1) befindet sich innerhalb des Strukturresees Altstadt Bad Windsheim und ist zudem als Bodendenkmal kartiert. Gemäß Art 7 BayDSchG bedürfen jegliche Veränderungen der denkmalrechtlichen Erlaubnis. Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen u.ä. auftreten, sind die Zufallsfunde an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, zu melden (Art.8 Abs.1 DSchG). Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art.8 Abs.2 DSchG).
- 3 **Bei der Errichtung von Baumscheiben sind die "FLL - Empfehlungen für Baumpflanzungen" Teil 1 und Teil 2 zu beachten.**
- 4 **Die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen auf den Parkplatzflächen wird empfohlen.**
- 5 **Soweit sich bei Abriss oder Umbaumaßnahmen Hinweise auf eine Besiedelung von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen ergeben oder bei Arbeiten Tiere entdeckt werden, ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.**

## Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat Bad Windsheim hat in der Sitzung vom 02.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Johanniterstraße" beschlossen. Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 BauGB durchgeführt.
2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 "Johanniterstraße" in der Fassung vom 09.02.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2017 bis 25.08.2017 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.02.2017 wurde mit der Begründung und weiteren Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2017 bis 25.08.2017 öffentlich ausgelegt.
5. Die Stadtrat Bad Windsheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.09.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.09.2017 als Satzung beschlossen.

Bad Windsheim, den 28.09.17 (Siegel)

Bernhard Kisch, Erster Bürgermeister

Bad Windsheim, den 28.09.17 (Siegel)

Bernhard Kisch, Erster Bürgermeister

Stadt: Bad Windsheim  
Kreis: Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim



## Bebauungsplan Nr. 75 mit integriertem Grünordnungsplan "Johanniterstraße" gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren



Ingenieure | Architekten | Stadtplaner

**Auktor**  
**INGENIEUR**  
GmbH

Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931-79 44-0 | Fax 0931-79 44-30 | Web www.r-auktor.de | Mail info@r-auktor.de

Bearbeitung: Hennlich  
Prüfung: Roppel  
BaWi 16-0001

Datum: 09.02.2017  
nachrichtlich ergänzt am: 28.09.2017

