

Bebauungsplan Nr. 77 "Pommernstraße"

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2017, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (§ 9 BauGB)

- GELTUNGSBEREICH**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - MI** Mischgebiet gem. § 8 BauNVO, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungstätten sind nicht zulässig
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 0.40** Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0.40
 - 0.7** Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0.7 bzw. 1.2
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
 - Baugrenze (Baufenster)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - I** Die Zahl der Vollgeschosse ist auf insgesamt eins begrenzt
 - II** Im EG+1 oder EG+DG oder EG+OG können Vollgeschosse entstehen. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf insgesamt zwei begrenzt
 - III-IV** Minimale bis maximale Anzahl der Vollgeschosse
 - O** offene Bauweise
 - △** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- VERKEHRSFLÄCHEN, VER- UND ENTSORGUNG**
 - öffentliche Verkehrsfläche (Straße) mit Angabe der Querschnittsbreite in Metern
 - öffentliche Verkehrsfläche (Mehrzweckstreifen) mit Angabe der Querschnittsbreite in Metern
 - öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg) mit Angabe der Querschnittsbreite in Metern
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung Elektrizität
- GRÜNFLÄCHEN**
 - öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün
 - öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche
- ALTLASTEN AUS DER GIPS-PRODUKTION**
 - sanierter Öffentliche (abgeschlossen 2003) aus vermutlich ehemaligen Benzin-, Diesel- und Schwerölgeräten während der Gipsproduktion. Andere Altlasten sind nicht bekannt
 - Mineralölbelastung im GW-Schwankungsbereich (interpollert) Gem. Planunterlagen HPC AG vom 25.01.2015
- SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSERGEWINNUNG**
 - Qualitative Schutzzone "III/2" Quantitative Schutzzone "Äußere Zone B". Die Auflagen des Schutzzonekataloges sind in der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage enthalten und für alle Bauherren verbindlich einzuhalten.
 - Abgrenzung des Heilquellenschutzgebietes
 - Abgrenzung der Schutzzonen innerhalb des Heilquellenschutzgebietes
 - Flächenanteil des Heilquellenschutzgebietes mit Angabe des Schutzbereiches

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (Art. 81 BayBO)

NUTZUNGS-SCHABLONE

Vollgeschosse Bauweise
II O
0.40 (0.7)
Grundflächenzahl Geschossflächenzahl

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im EG+1 oder EG+DG oder EG+OG können Vollgeschosse entstehen. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf insgesamt zwei begrenzt.

Vollgeschosse Bauweise
III O
0.40 (1.2)
Grundflächenzahl Geschossflächenzahl

Minimale bis maximale Anzahl der Vollgeschosse.

DACHNEIGUNG
Alle Dachformen sind zulässig. Flachdächer sollen als Grunddach hergestellt werden. Die Dachneigung beträgt 0° - 50°.

DACHGAUBEN
sind ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Summe der Dachgaubenflächen dürfen 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 1,00 m betragen. Die Gauben sind in der unteren Dachhälfte anzuordnen. Dabei ist von der Traufe bis zur Gaubenbrüstung ein Abstand von 3 Ziegeln, mind. jedoch 0,50 m einzuhalten. Vom First und Ortsgang zur Gaube ist ein Mindestabstand 2,50 m einzuhalten.

DACHGESTALTUNG
Die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind mit Dachziegeln und Betondecksteinen in rot bis rötlichen sowie anthrazit oder grauen Farbtönen zu gestalten. Andere Farbtöne sind nicht zulässig.
Metaldachdeckung aus Zink- und Kupferblech sind zulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind dachparallel zulässig. Ausnahmen sind bei Flachdächern möglich.

BEZUGSPUNKT DER GEBÄUDE

Bezugspunkt Firsthöhe: Oberkante Dachhaut bzw. Attika

Bezugspunkt Wandhöhe: Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut

Bezugspunkt: OK Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie

Bezugspunkt Mittelachse Gebäude

Bezugspunkt: Höhe Grundstücksgrenze / öffentliche Verkehrsfläche vor der Mitte des Hauptgebäudes

ABSTANDS-FLÄCHEN
Für die Berechnung der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO.

FASSADEN-GESTALTUNG
Für die Farbgebung sind gedeckte FarbTöne d.h. keine rein weißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden.
Grelle fernwirkende Farben sind unzulässig.
Die Gebäude sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.

NEBENGEBAUDE, GARAGEN UND CARPORTS
die an die Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sollen in ihrer Gestaltung aufeinander abgestimmt werden.
Die Firstrichtung muss identisch zu Hauptgebäude sein.
Freistehende Garagen, Carports und Nebengebäude sind in Dachform und Gestaltung dem dazugehörigen Hauptgebäude anzupassen.
Garagen und Nebengebäude können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht hinter den rückwärtigen Baugrenzen.
Bei öffentlichen Fußwegeverbindungen beträgt der Mindestabstand 3,0 m.
Der Mindestabstand bei Garagen, Nebenanlagen und Carports beträgt zur öffentlichen Verkehrsfläche 5,00 m.

GELÄNDEVER-ÄNDERUNGEN
Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.
Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind.
Aufschüttungen für Terrassen sind nur bis maximal 0,80 m zulässig.
Zwischen Gebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Auffüllungen nur bis maximal 0,30 m über Oberkante öffentliche Verkehrsfläche zulässig.
Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

AUFSCHÜTTUNGEN UND ABTRÄGUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPER (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

UNZULÄSSIGE ANLAGEN

HÖHENEINSTELLUNG Die Firsthöhe beträgt DER GEBÄUDE

- bei Pultdächern 8,0 m
- bei anderen Dachformen mit bis zu zwei Vollgeschossen 10,0 m
- bei drei bis vier Vollgeschossen 13,0 m

Wandhöhe für Objekte bis zwei Vollgeschosse:
Wenn das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt, beträgt die zulässige Wandhöhe maximal 4,50 m, ansonsten beträgt sie maximal 6,50 m.

Wandhöhe für EIN Vollgeschoss im EG



Wandhöhe für EG + DG



Wandhöhe für EG + OG



Wandhöhe für Pultdächer



Firsthöhe für DREI Vollgeschosse



Firsthöhe für DREI BIS VIER Vollgeschosse



- BEZUGSPUNKT DER GEBÄUDE**
- Bezugspunkt Firsthöhe: Oberkante Dachhaut bzw. Attika
- Bezugspunkt Wandhöhe: Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut
- Bezugspunkt: OK Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie
- Bezugspunkt Mittelachse Gebäude
- Bezugspunkt: Höhe Grundstücksgrenze / öffentliche Verkehrsfläche vor der Mitte des Hauptgebäudes
- ANWAND- UND FELDWEGE**
sind keine Erschließungsanlagen gem. BayBO und BauGB.
- GRÜNDUNGSTIEFE**
Die Gründungstiefe von 315,00 mNN (OK Grenzlot) darf an keiner Stelle unterschritten werden.
- DICHTHEITS-PRÜFUNGEN KANALNETZ**
Die Regelungen zur Herstellung, Prüfung und Überwachung des Kanalnetzes sind entsprechend der gültigen Entwässerungssatzung und Schutzgebietsverordnung der Heilquellen (Anhang der Begründung) der Stadt Bad Windsheim einzuhalten.
- GRÜNORDNUNG**
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsflächen, eigenständige Unterlage)
Die Ausgleichsflächen A1 und A2 liegen außerhalb des Geltungsbereiches (Details siehe Ausgleichsflächenplan) Gemarkung Bad Windsheim
Ziele:
- Neuanlage von Hecken und Pflanzungen von Einzelbäumen
- Neuanlage einer Streuobstwiese
- Entwicklung von artreichen, extensiv genutzten Gras- und Krautfluren bzw. Wiesenstreifen
Maßnahmen:
- Pflanzung von hochstämmigen Laub- bzw. Obstbäumen (II./III. Ordnung)
- Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Extensivwiesen
Hecken- und Baumarten sind in der Begründung in der Anlage 1 - Pflanzschemata detailliert aufgeführt.
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**
Alleebepflanzung mit Angabe der festgesetzten Baumart:
1. Pommernstraße / Obertiefer Straße Silberlinde - Tilia tomentosa Winterlinde - Tilia cordata
2. Zum Adonirschen / StraÙe 1 / StraÙe 2 Feldhorn - Acer campestre
Für die Pflanzung von Bäumen in den Hauptschließungsstraßen sind folgende Pflanzgrößen festgesetzt:
Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12-14 cm.
Auf den festgesetzten privaten Grünflächen dürfen keine aufgehenden, geländeverändernden Objekte (z.B. Mauern, Gartenhütten, Wasserflächen) errichtet werden.
Als Straßenbegleitgrün sind auf den Baugrundstücken alle 8 bis 10 m ein heimischer, hochstämmiger und großkroniger Baum (z.B. Winterlinden, Spitz- oder Bergahorn sowie Obstbäume) pflanzen.
Auf den Grundstücken ist innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle zusätzlich mind. je angefangener 350 m² Grundstücksfäche ein hochstämmiger Baum bodenständiger Art zu pflanzen und zu erhalten (in Betracht kommen z.B. Buche, Ahorn, Eiche, Bergulme oder auch Nutzbäume).
Baumarten sind in der Begründung in der Anlage 1 - Pflanzschemata detailliert aufgeführt.
best. Einzelbaum (einzelne Standorte werden erhalten)
Straßenbegleitgrün, dargestellte Baumstandorte sind unverbindlich
private Baumpflanzung, der dargestellte Standort ist unverbindlich
Standortfremde Nadelgehölze sind nicht zulässig. Die Auswahl der Arten orientiert sich in erster Linie an der natürlichen Vegetation, d.h. Landschaftsgeprägte Pflanzungen sind am besten dazu geeignet, ein harmonisches Erscheinungsbild herzustellen.
Hecken- und Baumarten sind in der Begründung in der Anlage 1 - Pflanzschemata detailliert aufgeführt.
- UNZULÄSSIGE ANLAGEN**
- Unzulässig sind:
- nach § 6 BauNVO i.d.F.v. 23.01.1990 geändert 13.05.2017:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungstätten
 - Gründungsflächen größer 315,00 mNN (OK Grenzlot), insbesondere bei der Errichtung von Kellergeschossen
 - Blechgaragen und provisorische Gebäude
 - Fassaden: äußere Verwendung von glänzenden oder geprägten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen
 - Böschungen steiler als 1:1,5
 - Stützmauern größer 60 cm
 - Sockel als Einfriedung
 - Bodeneingriffe und Bohrungen, z.B. Erdwärmesonden und Gartenbrunnen

- EINFRIEDUNGEN**
Zulässig sind:
- Keine Einzäunung
- Hecken (Laubgehölze)
- Holz (ausgenommen Jägerzaun)
- Metall (ausgenommen Stacheldraht)
Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit einem Heckenpflanzstreifen aus heimischen Gehölzen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Zaunanlage zulässig.
Die Höhe beträgt max. 1,20 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, max. 1,50 m zu den übrigen Grenzen.
Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind um 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- BEPFLANZUNG**
Die Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen und nachzuweisen.
Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Bewuchs zu fördern, zu pflegen. Die Pflanzmaßnahmen sind im Baugesuch darzustellen.
Die Grünordnung mit den Pflanzboten ist zu beachten.
- NIEDERSCHLAGS-WASSER**
Die Verwendung von versickerungsfördernden Oberflächenbepflanzungen zur Minimierung des Versickerungsgrades wird dem Bauherren empfohlen. Ebenso das Sammeln von Oberflächenwasser zur Gartenbewässerung.
Für eine nachhaltige und ökologische Regenwasserbewirtschaftung werden Zisternen mit einer Mindestgröße von 5000 l (5,0m³) auf den Privatgrundstücken empfohlen.
Private Drainageleitungen dürfen nicht in den Schutzwasserkanal eingeleitet werden. Das Einleiten von Hang- und Schichtenwasser in den Schutzwasserkanal ist ebenfalls verboten.
Private Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwege sind wasserdrüchsig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfügete Pflaster).
- Es gilt die städtische Entwässerungssatzung.
- ANWAND- UND FELDWEGE**
sind keine Erschließungsanlagen gem. BayBO und BauGB.
- GRÜNDUNGSTIEFE**
Die Gründungstiefe von 315,00 mNN (OK Grenzlot) darf an keiner Stelle unterschritten werden.
- DICHTHEITS-PRÜFUNGEN KANALNETZ**
Die Regelungen zur Herstellung, Prüfung und Überwachung des Kanalnetzes sind entsprechend der gültigen Entwässerungssatzung und Schutzgebietsverordnung der Heilquellen (Anhang der Begründung) der Stadt Bad Windsheim einzuhalten.
- GRÜNORDNUNG**
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsflächen, eigenständige Unterlage)
Die Ausgleichsflächen A1 und A2 liegen außerhalb des Geltungsbereiches (Details siehe Ausgleichsflächenplan) Gemarkung Bad Windsheim
Ziele:
- Neuanlage von Hecken und Pflanzungen von Einzelbäumen
- Neuanlage einer Streuobstwiese
- Entwicklung von artreichen, extensiv genutzten Gras- und Krautfluren bzw. Wiesenstreifen
Maßnahmen:
- Pflanzung von hochstämmigen Laub- bzw. Obstbäumen (II./III. Ordnung)
- Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Extensivwiesen
Hecken- und Baumarten sind in der Begründung in der Anlage 1 - Pflanzschemata detailliert aufgeführt.
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**
Alleebepflanzung mit Angabe der festgesetzten Baumart:
1. Pommernstraße / Obertiefer Straße Silberlinde - Tilia tomentosa Winterlinde - Tilia cordata
2. Zum Adonirschen / StraÙe 1 / StraÙe 2 Feldhorn - Acer campestre
Für die Pflanzung von Bäumen in den Hauptschließungsstraßen sind folgende Pflanzgrößen festgesetzt:
Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12-14 cm.
Auf den festgesetzten privaten Grünflächen dürfen keine aufgehenden, geländeverändernden Objekte (z.B. Mauern, Gartenhütten, Wasserflächen) errichtet werden.
Als Straßenbegleitgrün sind auf den Baugrundstücken alle 8 bis 10 m ein heimischer, hochstämmiger und großkroniger Baum (z.B. Winterlinden, Spitz- oder Bergahorn sowie Obstbäume) pflanzen.
Auf den Grundstücken ist innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle zusätzlich mind. je angefangener 350 m² Grundstücksfäche ein hochstämmiger Baum bodenständiger Art zu pflanzen und zu erhalten (in Betracht kommen z.B. Buche, Ahorn, Eiche, Bergulme oder auch Nutzbäume).
Baumarten sind in der Begründung in der Anlage 1 - Pflanzschemata detailliert aufgeführt.
best. Einzelbaum (einzelne Standorte werden erhalten)
Straßenbegleitgrün, dargestellte Baumstandorte sind unverbindlich
private Baumpflanzung, der dargestellte Standort ist unverbindlich
Standortfremde Nadelgehölze sind nicht zulässig. Die Auswahl der Arten orientiert sich in erster Linie an der natürlichen Vegetation, d.h. Landschaftsgeprägte Pflanzungen sind am besten dazu geeignet, ein harmonisches Erscheinungsbild herzustellen.
Hecken- und Baumarten sind in der Begründung in der Anlage 1 - Pflanzschemata detailliert aufgeführt.
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE**
Auf den festgesetzten privaten Grünflächen dürfen keine aufgehenden, geländeverändernden Objekte (z.B. Mauern, Gartenhütten, Wasserflächen) errichtet werden.
Als Straßenbegleitgrün sind auf den Baugrundstücken alle 8 bis 10 m ein heimischer, hochstämmiger und großkroniger Baum (z.B. Winterlinden, Spitz- oder Bergahorn sowie Obstbäume) pflanzen.
Auf den Grundstücken ist innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle zusätzlich mind. je angefangener 350 m² Grundstücksfäche ein hochstämmiger Baum bodenständiger Art zu pflanzen und zu erhalten (in Betracht kommen z.B. Buche, Ahorn, Eiche, Bergulme oder auch Nutzbäume).
Baumarten sind in der Begründung in der Anlage 1 - Pflanzschemata detailliert aufgeführt.
best. Einzelbaum (einzelne Standorte werden erhalten)
Straßenbegleitgrün, dargestellte Baumstandorte sind unverbindlich
private Baumpflanzung, der dargestellte Standort ist unverbindlich
Standortfremde Nadelgehölze sind nicht zulässig. Die Auswahl der Arten orientiert sich in erster Linie an der natürlichen Vegetation, d.h. Landschaftsgeprägte Pflanzungen sind am besten dazu geeignet, ein harmonisches Erscheinungsbild herzustellen.
Hecken- und Baumarten sind in der Begründung in der Anlage 1 - Pflanzschemata detailliert aufgeführt.

- HINWEISE**
- Höhenschichtlinien (0,5m - Raster)
- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgesehene Grundstücksgrenzen
- Flurnummer
- vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- Maßangaben in Metern
- ehem. bauliche Anlage ggf. mit Rückständen im Untergrund
- Grundwassermeßstellen
- ALLGEMEIN**
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
Hinichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Marblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsplanung, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
Die Löschwasserbereitstellung erfolgt nach DVGW-Arbeitsblatt W 405, vom Februar 2006.
Der Mindestabstand zwischen evtl. geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen beträgt gemäß DVGW-Merkblatt GW 125: 2,50 m.
- VERSICKERUNGS-EINRICHTUNGEN**
Für Versickerungseinrichtungen ist die Niederschlagsfreistellungverordnung (NVFrei) vom 01. Januar 2000 mit Änderung vom 01.10.2008 zu beachten.
- BEGRÜNDUNG**
Grünstreifen und Randbegrünungen sind von jeglicher sonstiger Nutzung freizuhalten.
- BAUGESUCH**
In den Plänen sind die derzeit erforderlichen Unterlagen wie die vorhandene Bodenbeurteilung, die geplante Einfriedung, die geplante Firstrichtung, die Art und Anordnung der festgesetzten bzw. geplanten Bepflanzung, die Anschlußhöhen an die Erschließungsanlagen, eine mögliche Versickerungseinrichtung, das vorhandene Gelände und die geplanten Geländeänderungen durch nivellierte Geländeschnitte, die Gebäudehöhen und die Gebäudegestaltung nachzuweisen.
- FUNDAMENTE**
Fundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksfächen erforderlich werden, durch auf den privaten Grundstücksfächen bis zu einer Breite von 50 cm hergestellt werden. Gleiches gilt für Fundamente der Straßenbeleuchtung.
- STELLPLÄTZE**
Je Wohneinheit ist ein Stellplatz auf dem Grundstück herzustellen.
- DENKMÄLER**
Gemäß Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSCHG) sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen (Art. 3, Abs. 2 DSHG).
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalfachliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSCHG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- EINSATZ VON KRÄNEN**
Sollte es bei Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1 d. Flughafenstraße 1, 51127 Köln-Wahn einzurichten (Antragsformular über Stadt Bad Windsheim).
- FLUGLÄRM**
Je nach Windstärke und Windrichtung kann es zu erhöhten Schallmissionen (Fluglärm) durch den Flugplatz Ansbach-Illesheim kommen.
Für die Errichtung von Gebäuden / Anlagen mit dem Einsatz eines Baukrans, ist gemäß § 15 i.V.m., § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Unterlagen benötigt:
- Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek) des Kranstandortes
- Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN - Standardzeit
Die Genehmigung ist vom Bauherren rechtzeitig vor Beginn (mind. 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.
Anschritt militärische Luftfahrtbehörde:
Luftfahrtamt der Bundeswehr Abteilung Referat 1 d Luftwaffenkasernen Wahn Postfach 91 61 10 / 529 51127 Köln
- KONFLIKT-VERMEIDENDE MASSNAHMEN**
Beginn der Erschließungsarbeiten (Baufeldvorbereitung) nach Abschluss der CEF-Maßnahmen (siehe Ausgleichsflächenplan).
Baufeldbräunung mit Gehölzfernung im Eingriffsbereich vor Beginn der Bräunung im Zeitraum Oktober bis Ende Februar.
Keine Installation von Außenbeleuchtungsanlagen mit der nachtaktive Fauna stark anlockenden Lichtquellen; Verwendung der umweltverträglichsten neuesten Techniken von insektenfreundlichen Leuchteanlagen im Außenbereich des gesamten Wohngebietes.
Grundsätzlich sind für Amphibien und Reptilien nicht überwindbaren Barrieren bzw. Fallgruben (z.B. Kellerschächte) zu vermeiden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
Der Stadtrat der Stadt Bad Windsheim hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am 01.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 "Pommernstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 07.03.2017 gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 20.03.2017 bis einschließlich 21.04.2017 stattgefunden.
- Frühzeitige Behördenbeteiligung (Scoping) nach § 4 Abs. 1 BauGB**
Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 20.03.2017 bis einschließlich 21.04.2017 stattgefunden.
- Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB**
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 77 "Pommernstraße" mit der Begründung in der Fassung vom 24.10.2017 mit integrierter Grünordnung sowie die zum Auslegungzeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2017 bis einschließlich 19.01.2018 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
- Satzungsbeschluss**
Der Stadtrat der Stadt Bad Windsheim hat mit Beschluss des Stadtrates vom 17.04.2018 den Bebauungsplan Nr. 77 "Pommernstraße" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.04.2018 als Satzung beschlossen.
- In-Kraft-Treten**
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 77 "Pommernstraße" wurde am 28.11.2018 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan einschl. Textteil, Begründung und Erklärung zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 77 "Pommernstraße" am 28.11.2018 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB).

Bad Windsheim, den 28.11.2018

Jürgen Heckel, Erster Bürgermeister

PROJ.NR.	M16014S	PROJEKTBAUGRUNDSTÜCK	Stadt Bad Windsheim
FUGENNR.	LA01	VERANLAGER	Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim
INDEX		Bebauungsplan Nr. 77 "Pommernstraße"	
TAGESNR.		VERANLAGER	Stadt Bad Windsheim Marktplatz 1 91438 Bad Windsheim Telefon: 09461 - 66840 info@bad-windsheim.de
PROJ.NR.		VERFAHRENSTRÄGER	Stadt Bad Windsheim Marktplatz 1, 91438 Bad Windsheim vertreten durch Jürgen Heckel Erster Bürgermeister
PROJ.NR.		ARCHITEKT	ro 10 Ingenieure gmbh 87082 Würzburg Mullerstraße 7 Telefon: 0931-3040-0 Telefax: 0931-3040-28 info@ro-ingenieur.de www.ro-ingenieur.de
MAßSTAB	1:1000	PLANNUMPHASE	Beschlussfassung
GRUNDLAGE	Begründung Version 1-0-0	PLANVORL.	Bebauungsplan Nr. 77 "Pommernstraße" mit integrierter Grünordnung
BAUFEHRL.		Fortsetzung	
ZEITRAUM	17.04.2018	Index	Version
BEARBEITER	M. Prosser	100	24.11.20
PRÜFER	C. Meier	Bemerkungen	Verfahrensträger
GEPRÜFT	M. Wieland	100	24.11.20
DATEI-NR.	M_LMP12016M16014S		
STREIFEN			

M.LMP12016M16014SACCAD06 Genehmigung Sitzung/06_LA01-100

1:100 = 0,84 = 0,95 m
Layout: BBP_03

Das(r) Unterlage(n) Plan(d) ohne vorherige Genehmigung des Ersetzers nicht veröffentlicht, vervielfältigt oder geändert, noch für ein anderes Bauvorhaben genutzt werden, als für das auf dem Plansp/Betriff ausgewiesen ist.
rö ingenieur gmbh 97082 Würzburg 0931/304580 24.11.2020