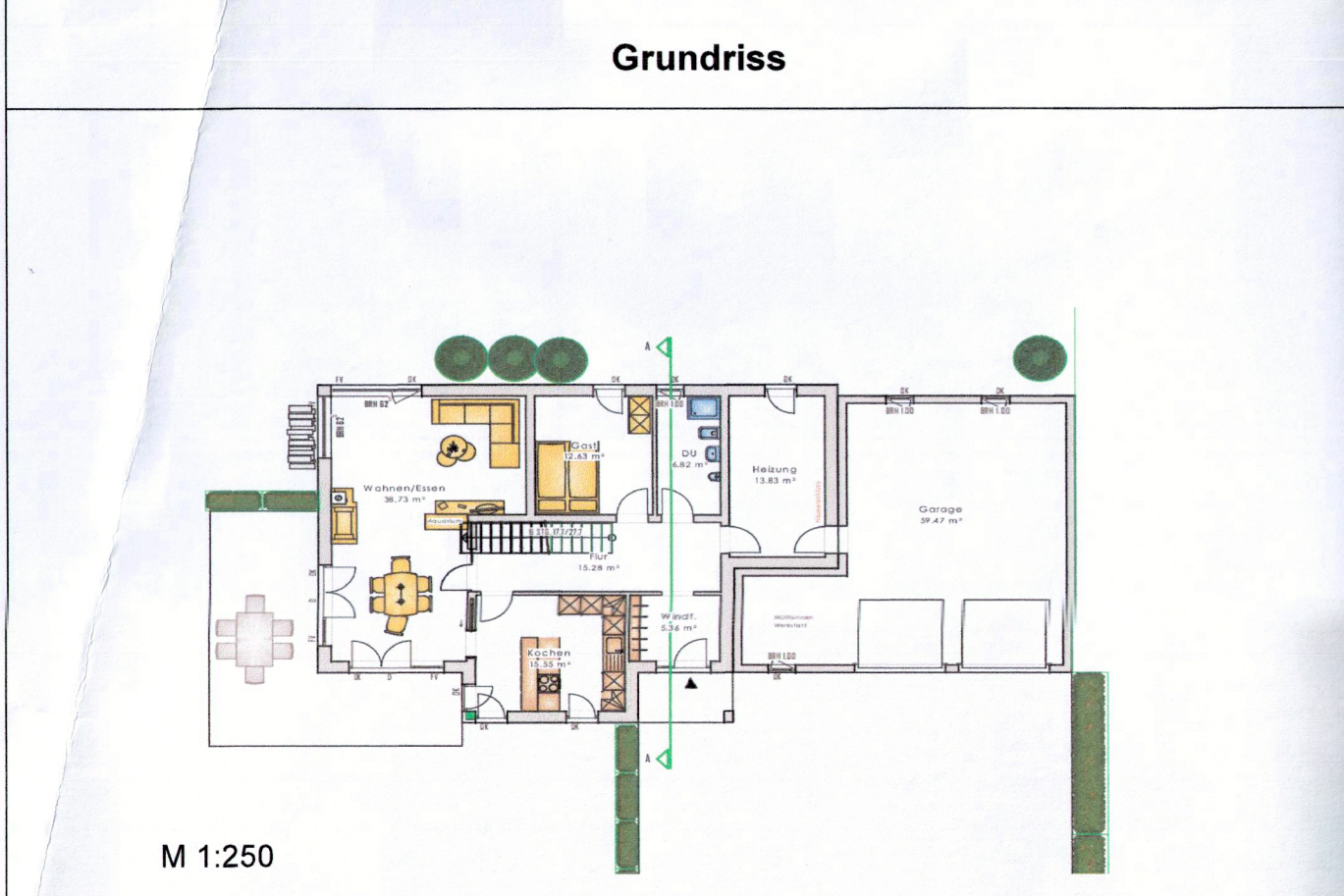
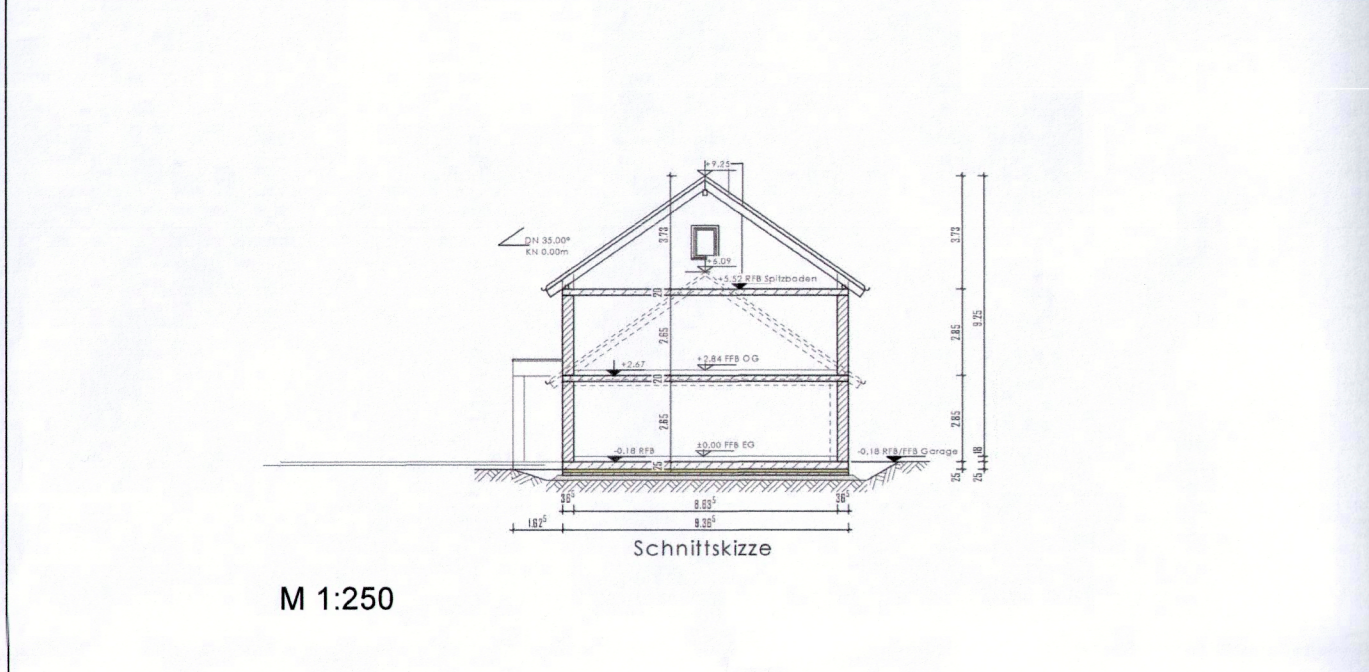


Geplante Bebauung westliches Grundstück



Schnitt



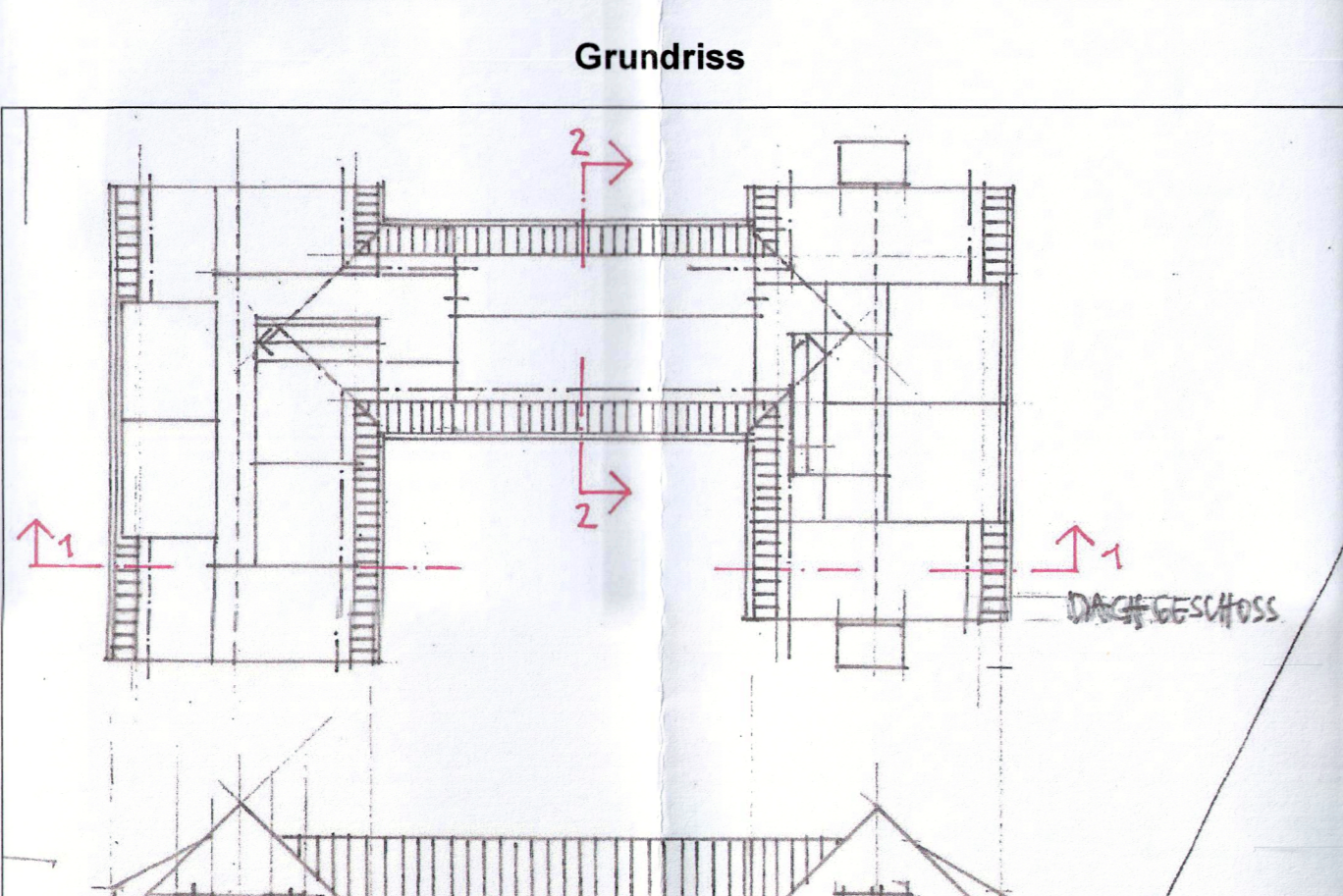
Ansicht Süd-Ost



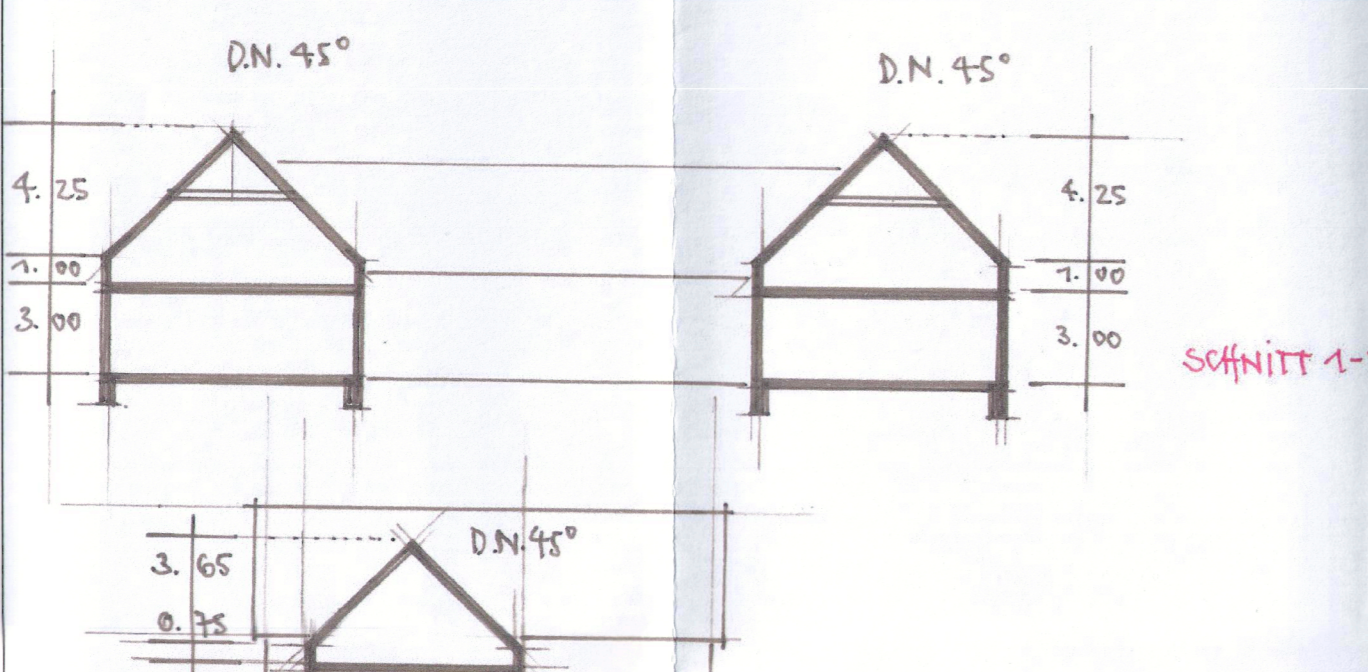
Ansicht Süd-West



Geplante Bebauung östliches Grundstück



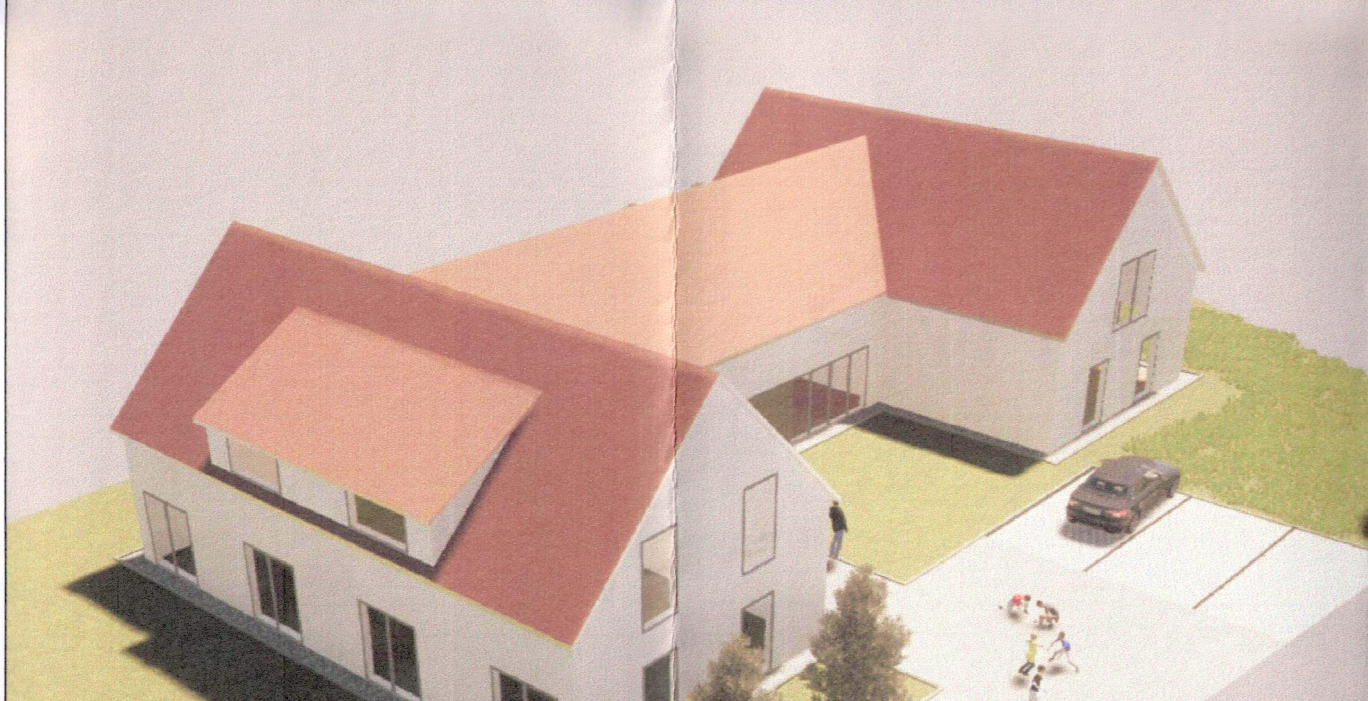
Schnitt



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Süd-West



I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DES VBP

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
- | Nutzungsschablone | | Anzahl der max. zuläss. Vollgeschosse | |
|-------------------|-------------------------|---------------------------------------|--|
| WA max. II | Baugebiet (Nutzungsart) | max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) | max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) |
| GRZ max. 0,4 | | Bauweise, Hausformen | max. zuläss. Firsthöhe |
| GFZ max. 0,8 | | Dachform (SD = Satteldach) | Dachneigung |
| max. FH 9,5 m | | | |
| SD 35° - 45° | | | |
- 3. Bauweise, Baugrenzen** (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- offene Bauweise
 - Einzelhäuser
 - Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen** (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)
- private Verkehrsfläche mit Einfahrt
- 5. Grünflächen** (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- private Grünfläche
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Ausgleichsfläche
 - Anpflanzung Sträucher
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 7. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG
- 8. Nachrichtliche Übernahmen**
- Bauverbotszone an der Staatsstraße St 2253: 20,0 m
 - Baubeschränkungszone an der Staatsstraße St 2253: 40,0 m
 - Reduzierte Baubeschränkungszone, für das Flurstück Fl.Nr.: 164, an der Staatsstraße St 2253: 10,5 m
 - Ortsdurchfahrtsgrenze
- 9. Hinweise**
- Maßangabe in Metern

II. PLANZEICHENERKLÄRUNG DES VEP

- private Verkehrsfläche mit Einfahrt
- Stellplätze
- geplante Gebäude

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)
- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Wohngebäude zulässig.
- Entgegen § 4 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.
- 1.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sind nicht zulässig.
- 2. Festsetzung der Höhenlage** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)
- 2.1 Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 9,50 m (max. FH 9,50 m) festgesetzt.
- 2.2 Als unterer Bezugspunkt für die max. zulässige Firsthöhe wird der neu gesetzte Grenzstein zwischen den Grundstücken Fl.-Nr. 164, 164/2 und 164/3 festgelegt, als oberer Bezugspunkt gilt der Dachfirst.
- 3. Stellplätze und Garagen** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)
- 3.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
- 4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 4.1 Für das östliche Baugrundstück sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Schutzbedürftige Räume wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sind so anzuordnen, dass diese auf der straßenabgewandten Seite liegen.
- 4.2 Sofern eine Anordnung von schutzbedürftigen Räumen auf der straßenabgewandten Seite nicht möglich ist, sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen. Zudem sind diese Fenster in Schlafräumen mit mechanischen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

IV. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
- 1. Dächer** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
- 1.1 Die Dachflächen von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen.
- 1.2 Für die Dacheindeckung sind Ton- oder Betonziegel in den Farbtonen rot oder rotbraun zulässig.
- 1.3 Photovoltaikanlagen oder Anlagen für Solarthermie sind nur auf den südexponierten Dachflächen zulässig.
- 2. Fassadengestaltung** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
- Grelle oder fernwirkende Fassadenfarben und -gestaltungen sind nicht zulässig.
- 3. Einfriedungen** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
- 3.1 Die Abgrenzung zwischen privaten Grundstücken kann - ohne Einzäunung - mit Hecken (ausschließlich heimische Gehölze) - mit Zäunen (Holz- oder Metallzäune) ausgeführt werden. Hecken und Zäune sind bis zu einer max. Höhe von 1,4 m zulässig.
- 3.2 Sockelmauerwerk ist nicht zulässig.
- 3.3 Massive Einfriedungen (Mauern) oder Gabionen sind nicht zulässig.
- 3.4 Einfriedungen entlang von landwirtschaftlichen Nutzflächen sind mind. 0,5 m hinter die Grundstücksgrenze zu setzen.
- 4. Geländeveränderungen** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
- 4.1 Geländeveränderungen sind nur insoweit zulässig, als diese im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäude oder baulichen Anlagen erforderlich sind, jedoch max. 0,50 m abweichend vom natürlichen Gelände.
- 4.2 Die Übergänge zur natürlichen Geländeoberflächen sind als Böschungen herzustellen.
- 4.3 Die Geländeveränderungen sind in den Antragsunterlagen zum Bauantrags-/Genehmigungsverfahren darzustellen.
- 5. Befestigung der Stellplätze und Fahrwege** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
- Für die Befestigung von Stellplätzen und den Zufahrten auf den Privatgrundstücken sind - soweit keine gesetzlichen Vorgaben entgegenstehen - versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

V. GRÜNDORDERNERISCHE FESTSETZUNGEN

- (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB)
- 1. Private Grünflächen** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 1.1 Auf den im Planteil als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzung mit zweireihigen Strauchhecken zu pflanzen. Zu verwenden sind heimische standortgerechte Straucharten der Artenliste A.
- 2. Artenliste A (Sträucher)**
- | | |
|---------------------|---------------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hambuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus laevigata | Zweigflügeliger Weissdorn |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weissdorn |
| Euonymus europaeus | Pflaflenhütchen |
| Frangula alnus | Faulbaum |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus catharticus | Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rosa rubiginosa | Wein-Rose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wölliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
- Mindestqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, 80/100 cm
- 1.3 Auf der privaten Grünfläche im Osten entlang der Staatsstraße St2253 ist neben der Strauchpflanzung auf der Westseite der Fläche die verbleibende Fläche mit einer regionalen Saatgutmischung für dauerhafte Krautsäume anzusäen. Die weiteren Vorgaben hierzu sind im Umweltbericht zur Begründung enthalten und sind zu beachten.
- 1.4 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgerecht zu gestalten. Bei Baum- oder Strauchpflanzungen sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.
- 1.5 Auf den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen dürfen keine „Schottergärten“ oder „Kiesgärten“ angelegt werden, bei denen die Flächen mit Schotter, Kies, Splitt oder anderem losen Gesteinsmaterial gestaltet werden.
- 1.6 Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.
- 1.7 Der Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und zur Wiederverwendung separat zu lagern. Die gesetzlichen Vorschriften sind zu beachten.

VI. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB werden Ausgleichsflächen im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt. Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen sowie die detaillierten Maßnahmenbeschreibungen sind aus dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.
- 1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)
- 1.1 Ausgleichsfläche A 1 Pflanzung von Obstbaumhochstämmen und Extensivierung des Maßenflächenflächens (Fl.-Nr. 62 (Teilfläche) - Gmkg. Ohrenbach, Gemeinde Ohrenbach, Lkr. Ansbach ca. 1.100 m²
- 1.3 Die Ausgleichsfläche darf nicht eingezäunt werden oder als Lager- oder Gartenfläche oder als Fahweg benutzt werden.

VII. ARTENSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind folgende zum Artenschutz nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG erforderliche Maßnahmen festzusetzen und zu beachten bzw. umzusetzen. Hierzu wird auf die detaillierten Erläuterungen der Maßnahmen im Umweltbericht verwiesen, die zu beachten sind.

- 1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 1a BauGB und § 44 Abs. 5 BNatSchG)
- 1.1 Vermeidungsmaßnahmen
- Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung M01
Keine Nachbustelle zwischen dem 1. April und dem 1. November
- Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung M02
Entfernen der Heckenstrukturen ausschließlich zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar
- 1.2 Die Außenbeleuchtung ist insektenfreundlich auszuführen:
Verwendung von energiesparenden LED-Lampen mit einem geringen UV-Anteil im Lichtspektrum (max 2.700 K)
Ausrichtung der Beleuchtung nach unten (keine Abstrahlung nach oben, keine Beleuchtung von Wandflächen)
Bedarfsorientierte Beleuchtung je nach Jahreszeit und Lichtverhältnissen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Wasserwirtschaft**
- Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt werden.
- 2. Schutzzonen / Baubeschränkungen**
- 2.1 Entlang der Staatsstraße St2253 besteht eine Bauverbotszone (BVZ) mit einer Tiefe von 20,0 m und daran anschließend eine Baubeschränkungszone (BBZ) mit einer Tiefe von ebenfalls 20,0 m, gemessen jeweils vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, die beide im Planteil zeichnerisch dargestellt sind. Die zuständige Behörde hat eine Reduzierung der Bauverbotszone (BVZ) auf 10,5 m zugestimmt, daher ist weiter eine reduzierte Bauverbotszone im Planteil eingetragen (siehe Planteil).
- 2.2 Der Straßenbausträger ist nicht verpflichtet, Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. Gegenüber dem Straßenbausträger können keine Ansprüche wegen Lärm oder Geruchsbelästigung geltend gemacht werden.
- 3. Grenzabstand von Pflanzen**
- Auf Nachbargrundstücken sind die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) zu beachten.
Danach ist bei der Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Weinstöcken und Hopfenstöcken ein Abstand von 2,0 m zur Grenze des Grundstücks einzuhalten, wenn die Pflanzen höher als 2,0 m werden. Für Pflanzen mit einer Höhe bis 2,0 m ist ein Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze ausreichend.
Gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.
- 4. Meldung der Ausgleichsfläche**
- Die Sicherung und Meldung der Ausgleichsfläche A 1 ist vom Vorhabenträger mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.
- 5. Denkmalpflege**
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde (Landratsamt Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim) zu beantragen ist.

HINWEISE

- 1. Emissionen aus der Landwirtschaft**
- Emissionen, vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Fläche entstehen und sich nachteilig auf das Baugebiet auswirken könnten, sind zu dulden.
- 2. Schutzzonen bei Baumpflanzungen**
- Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist zu beachten, dass Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen, Fernmeldeanlagen, Kabeltrassen u. ä. gepflanzt werden.
- 3. Baumbestand auf dem Nachbargrundstück**
- Die gesetzlichen und fachlichen Vorgaben zum Schutz von vorhandenem Baumbestand (auf dem nördlichen Nachbargrundstück) sind zu beachten.
Sofern evtl. eine vorübergehende Inanspruchnahme des nördlichen Nachbargrundstückes mit dem Grundstückseigentümer vereinbart wird, ist in diesem Fall der dort befindliche Baumbestand durch einen Holzzaun vor Beschädigung zu schützen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Die Stadt Bad Windsheim erlässt aufgrund
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
 - der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286),
 - des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908),
 - Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74)

diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat Bad Windsheim hat in der Sitzung am 07.05.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 „Wohnbebauung nördlich von Ickelheim“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 „Wohnbebauung nördlich von Ickelheim“ in der Fassung vom 11.03.2021 hat in der Zeit vom 06.04.2021 bis 07.05.2021 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 „Wohnbebauung nördlich von Ickelheim“ in der Fassung vom 11.03.2021 hat in der Zeit vom 06.04.2021 bis 07.05.2021 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 „Wohnbebauung nördlich von Ickelheim“ in der Fassung vom 15.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2021 bis 30.09.2021 öffentlich ausgestellt.
- e) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 „Wohnbebauung nördlich von Ickelheim“ in der Fassung vom 15.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2021 bis 30.09.2021 beteiligt.
- f) Der Stadtrat Bad Windsheim hat mit Beschluss vom 23.01.2022 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 „Wohnbebauung nördlich von Ickelheim“ in der Fassung vom 23.01.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Windsheim, den 28.01.2022

Jürgen Heckel
Jürgen Heckel, Erster Bürgermeister

Bad Windsheim, den 25.01.2022

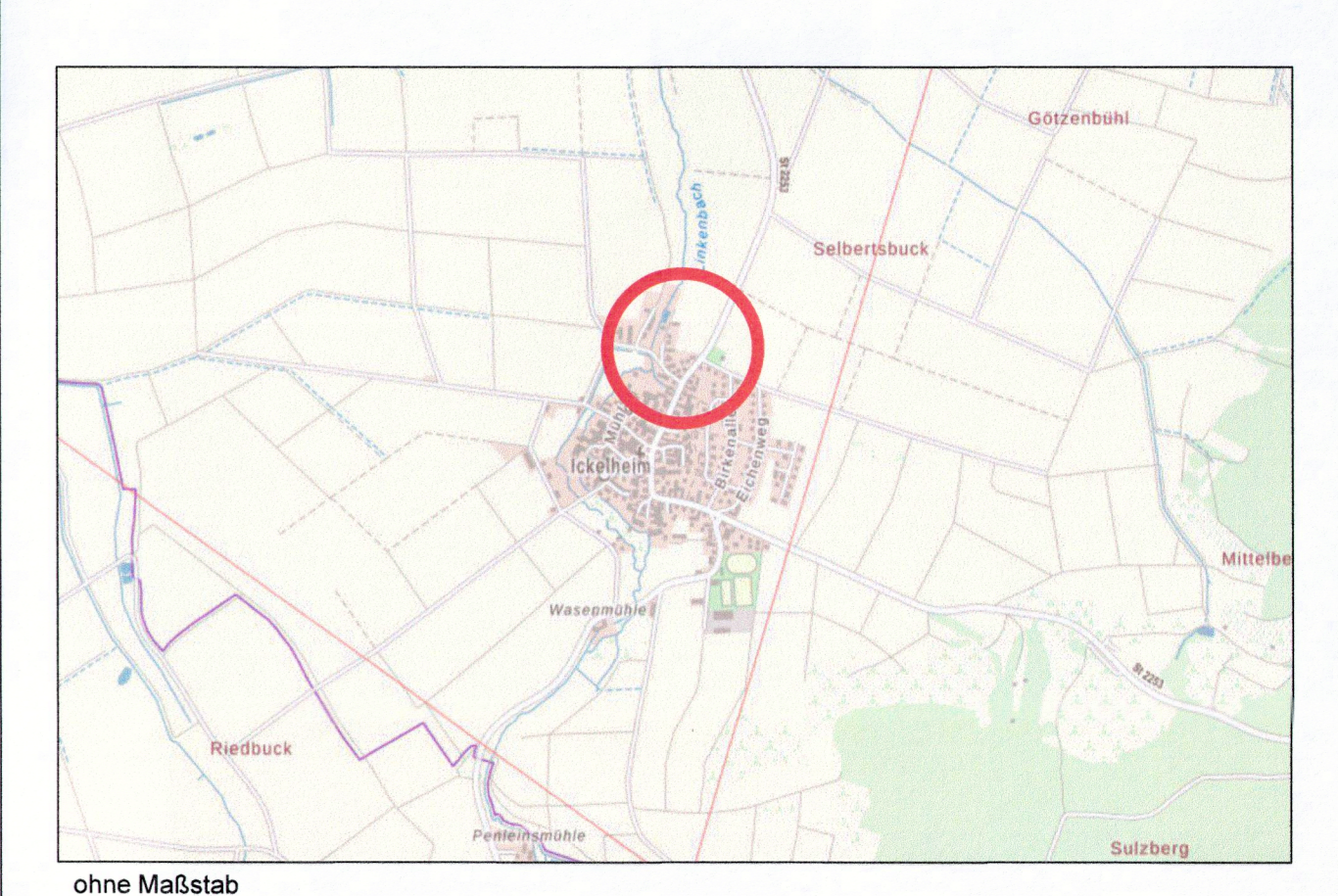
Jürgen Heckel
Jürgen Heckel, Erster Bürgermeister

Bad Windsheim, den 02.01.2022

Jürgen Heckel
Jürgen Heckel, Erster Bürgermeister

Stadt Bad Windsheim
Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83
„Wohnbebauung nördlich von Ickelheim“
mit Grünordnungsplan und Umweltbericht



Fassung vom 27.01.2022
(Satzungsbeschluss)

Datum	Name
07/2021	Dell
07/2021	Eckert
07/2021	Hartfelder

Vorhabenträger: **Stadt Bad Windsheim**
Landkreis: **Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim**

Bad Windsheim, den 02.08.2022

Jürgen Heckel
Unterschrift, Siegel

HÄRTFELDERT GmbH
1025 Hauptstraße, 91054 Neustadt a. d. Aisch
Tel. 09181/9098-4 Fax 09181/9098-4
E-Mail: info@haertfelder.de