

571226016

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 16  
mit integrierter Grünordnung

„An der Ansbacher Str.“

91575 Windsbach

# Festsetzungen durch Planzeichen

## 1. Geltungsbereich



## 2. Art der baulichen Nutzung

SO Einkaufsmarkt

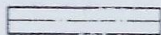
## 3. Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse

GRZ 0,6 Grundflächenzahl

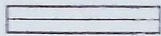
GFZ 0,8 Geschosßflächenzahl

## 4. Bauweise, Baugrenze



Baugrenze

## 5. Verkehrsflächen



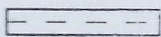
Fahrbahn, Stellplätze



Sichtdreieck

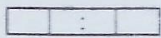


Bauverbotszone FStr6



Baubeschränkungszone FStr6

## 6. Hauptversorgung Strom



Freileitung mit Schutzzone

## 7. Grünflächen



Grünfläche



Grünfläche zum Ausgleich von Eingriffen



Pflanzgebot (Sträucher und Bäume)

## 8. Sonstige Planzeichen



Grenzstein vorhanden

Aufgeste  
geändert

## Vollzug des Baugesetzbuches

### Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 „An der Ansbacher Straße“ mit integrierter Grünordnung in der Stadt Windsbach

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2241) sowie des Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl. S. 433), beschließt die Stadt Windsbach den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB mit der fortlaufenden Nr. 16 „An der Ansbacher Straße“ als Satzung mit folgenden Festsetzungen

## **Satzung**

### **§ 1**

Für den Geltungsbereich der Satzung gilt die vom Architekt Joachim Müller ausgearbeiteten Planzeichnungen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 15.1.2003, zuletzt überarbeitet vom 11.4.2003, die mit den weiteren Festsetzungen die Satzung bildet. Die Satzung wurde auf Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Windsbach entwickelt.

### **§ 2**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ im Sinne des § 11 der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 festgesetzt.

### **§ 3 Bauweise**

Für den Geltungsbereich der Satzung wird die offene Bauweise festgesetzt.

### **§ 4 Maß der baulichen Nutzung**

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt eingetragenen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen, soweit nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche oder den Geschosszahlen sich ein geringeres Maß der zulässigen baulichen Nutzung ergibt.

Die Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt wird entsprechend den Zielen des Landesentwicklungsprogramms mit max. 700 qm Verkaufsfläche, die Verkaufsflächen für Fleisch-/Wurst-/Backwaren werden mit max. 120 qm festgelegt.

### **§ 5 sonstige Nebengebäude**

Nebengebäude und Garagen sind auch als Einzelbaukörper außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Bestimmungen des Art. 7 Abs. 4 BayBO sind einzuhalten. Es werden Flachdächer zugelassen. Diese sind jeweils als extensiv begrünte Dächer auszuführen.

### **§ 6 Gestaltung der Gebäude, Abstandsflächen**

Die Dachneigung beträgt 5 Grad bis 25 Grad. Es sind Satteldächer und Pultdächer zulässig. Ausnahmen können im Einzelfall für herausragende Gestaltungen im Einvernehmen mit dem Landratsamt Ansbach als Genehmigungsbehörde festgelegt werden.

Für Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer gemäß § 5 dieser Satzung zulässig.

Dachüberstände und Vordächer sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Abstandsflächen sind entsprechend den Vorschriften in Art. 6 Abs. 4 BayBO für GE festzulegen.

## § 7 Grünordnung

Die Grünfläche im Süden der Baugrundstücke ist außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen als Ausgleich zur Bebauung von intensiven Nutzungen freizuhalten.

Für die privaten Grünflächen sind vollversiegelte Flächen zu vermeiden.

## § 8 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung obliegt dem Fränkischen Überlandwerk.

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert durch die Stadt Windsbach.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch eine Ableitung des Schmutzwasser in den öffentlichen Kanal.

Niederschlagswasser von Dachflächen soll über eine Zisterne für Gartenbewässerung genutzt werden. Der Überlauf wird einer Versickerung zugeführt.

Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche der Ansbacher Str. (St 2223). Die Planung der Zufahrt erfolgt in Abstimmung und nach Vorgabe des Straßenbauamt Ansbach.

## § 9 Bekanntmachung

Die Satzung tritt mit dem Tag der Bekanntmachung am ~~.....~~ <sup>22.10.04</sup> nach § 13 BauGB in Kraft.

aufgestellt am 15.1.2003

geändert am:  
11.4.2003

Joachim Müller  
Architekt  
Rudolf-Virchow-Str. 6b  
91710 Gunzenhausen



Der Stadtrat der Stadt Windsbach hat in der Sitzung vom 12.02.2003 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 "An der Ansbacher Str." beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschuß wurde im Amtsblatt am 24.02.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.01.2003 hat in der Zeit vom 03.03.2003 bis 17.03.2003 stattgefunden.


Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.04.2003 wurde mit dem Erläuterungsbericht und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.05.2003 bis 05.06.2003 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.04.2003 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 24.04.2003 bis 30.05.2003 beteiligt.

Der Stadtrat der Stadt Windsbach hat mit Beschluß vom 11.06.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.04.2003 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschuß wurde am 22.10.2004 gemäß § 10 Abs. 3 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Windsbach, den 22.10.2004

  
.....  
W. Seidel  
1. Bürgermeister