

571226015

STADT WINDSBACH  
LANDKREIS ANSBACH

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGSPLAN "AM GALGENBERG I"

# AUSGLEICHSFLÄCHEN



# ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

WA

1. Art der baulichen Nutzung  
(Ergänzungen siehe Textteil Pkt.1)

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

II

2. Maß der baulichen Nutzung  
(Ergänzungen siehe Textteil Pkt.2)

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze  
davon 1 Vollgeschoss im Erdgeschoss  
1 Vollgeschoss im Kellergeschoss  
oder im Dachgeschoss

0,35

Grundflächenzahl max. 0,35

0,7

Geschossflächenzahl max. 0,7

3. Bauweise (§22 BauNVO)  
(Ergänzungen siehe Textteil Pkt.3)

O

offene Bauweise

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Die Abstandsflächen nach Art.6 und 7 der BayBO sind einzuhalten. Garagen jedoch, dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Je Wohneinheit sind 2, und für sonstige Nutzungen sind zusätzlich Stellplätze laut textlichen Festsetzungen auf dem Grundstück nachzuweisen

4. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen  
(Ergänzungen siehe Textteil Pkt.4)

- 4.1. Gestaltung der Dächer

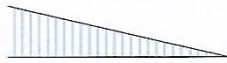
Für Gebäude einschließlich der Garagen und Nebengebäude wird festgesetzt:

35-48°

Dachneigung 35-48

## 5. Verkehrsflächen

(Ergänzungen siehe Textteil Pkt.5)



Sichtfelder mit Maßzahlen



Erschließungsstraße / Fahrbahn



Befahrbare Wohnwege



Wirtschaftsweg



Fußweg / Gehweg



Parken

## 6. Versorgungsanlagen, Entsorgung

(Ergänzungen siehe Textteil Pkt.6)

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen soll in Zisternen (mit Überlauf an das Kanalnetz) zwischengespeichert und für die Bewässerung der Gärten und Grünanlagen verwendet werden.

## 7. Sonstige Festsetzungen

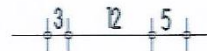
(Ergänzungen siehe Textteil Pkt.7)



Vorschlag für zu errichtende Gebäude



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Maßzahlen in Metern

## 8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



218

Flurnummer

## 9. Grünordnung

(Ergänzungen siehe Textteil Pkt.9)

## 9.1 Grünflächen



öffentliche Grünfläche bzw.  
öffentlicher Grünstreifen mit Zufahrten



private Grünfläche mit Pflanzgebot

## 9.2 Vegetation



Bäume und Sträucher vorhanden und zu erhalten



Bäume und Sträucher zu pflanzen,  
lagemäßig nicht festgelegt

Die Stadt Windsbach erläßt aufgrund des §2, Abs. 1 Satz 1 und des §10 des Baugesetzbuches - BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141 ber. BGBl. I 1998 S. 137/ Neubekanntmachung des BauGB idF der Bek. v. 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der ab 01.01.1998 geltenden Fassung) des Art. 89, Abs. 1, Nr. 17 und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung den Bebauungsplan "Am Galgenberg I" als Satzung (§ 10, Abs. 1 BauGB).

## Satzung

§1 Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von Weiss, Hohe + Partner Entwurf und Planung GmbH Hospitalstraße 11 91522 Ansbach vom 24.11.1999 ausgearbeitete Bebauungsplan, in der Fassung vom 26.11.2001 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen. Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, dem Textteil sowie der Begründung.

§2 Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung des Beschlusses (§10 Abs.1 BauGB) gemäß §10 Abs.3 BauGB rechtsverbindlich

# **BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „AM GALGENBERG I“ (allgemeines Wohngebiet)**

## Textteil

zum Bebauungsplan „Am Galgenberg I“ in Windsbach

### A. Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I 1998 S. 137 / Neubekanntmachung des BauGB idF der bek. V. 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der ab 01.01.1998 geltenden Fassung), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 123, geändert durch EVertr. v. 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1124 und Art. 3 des Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetzes v. 22.04.1993 BGBl. I S. 466), die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434, ber. 1998 S. 270, Neubekanntmachung der BayBO. v. 1.8.1962 (GVBl. S. 179 ber, S. 250) in der ab 1.1.1998 geltenden Fassung / geändert durch Art. 45 Gesetz v. 10.7.1998 (GVBl. 389), Gesetz v. 24.7.1998 (GVBl. S. 439), § 15 Gesetz v. 16.12.1999 (GVBl. S. 521) und § 7 Gesetz v. 27.12.1999 (GVBl. S. 532)

### B. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 (7) BauGB).

Durch den Bebauungsplan sind folgende Flurstücke der Gemarkung Windsbach mit einer Gesamtfläche von ca. 12.020 qm (vermessungsrechtlich ungeprüft) erfasst:

Gem. Windsbach Fl.Nr. 670/40, 693/3, 733/1, 734/4 und Teilflächen aus 556/9 (Mitteleschenbacher Str.), 670/41, 692, 733 und 734/2.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und baurechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Maßgebend ist der Lageplan im M. 1 : 1000  
Stand der Kartengrundlage Januar 1999

## C. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung mit Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

### Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB)

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

##### 1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 4 (2) 1 BauNVO)

##### 1.1.2 Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 (2) 2 BauNVO),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 (2) 3 BauNVO)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB i. V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

##### 2.1 Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 (3) 2 und 20 (1) BauNVO)

Die im Plan angegebene Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

##### 2.3 Grundflächenzahl GRZ (§ 9 (1) 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Die im Plan angegebene Grundflächenzahl wird als Höchstwert festgesetzt.

##### 2.4 Geschoßflächenzahl GFZ (§9 (1) 1 BauGB, § 20 (2) BauNVO)

Die im Plan angegebene Geschossflächenzahl wird als Höchstwert festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Geschossflächen (§ 20 (2) BauNVO) bleiben die Flächen der Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a (4) 3 BauNVO).

### 3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (1) (2) BauNVO)

3.1 Im Bebauungsplan wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Als Hausformen sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.3 Gebäude, dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden (Ausnahmen siehe 3.5.1). ✓

Die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 der BayBO sind einzuhalten.

### 3.4 Garagen (§ 12 BauNVO)

3.4.1 Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Für andere Gebäude oder Nutzungen sind zusätzlich die durch die „Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze“ vom BStMI geforderte Anzahl der Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.  
Berechnungsgrundlage ist die zum Zeitpunkt der Antragsstellung gültige Fassung der „Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze“.

3.4.2 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden (§ 12 (6) BauNVO).

### 3.5 Nebengebäude (§14 BauNVO)

3.5.1 Nebengebäude ohne Feuerstätten bis 20 qm Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

3.5.2 Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind gem. § 14 (1) BauNVO auf der gesamten Grundstücksfläche unzulässig.



## 4. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

### 4.1 Gestaltung der Dächer

#### 4.1.1 Für alle Gebäude einschließlich der Garagen und Nebengebäude wird festgesetzt:

- Die im Plan angegebene Dachneigung ist zwingend einzuhalten.
- Bei Doppelhäusern sind je Hausgruppe gleiche Dachformen und Dachneigungen herzustellen.
- Garagen sind, soweit sie nicht unter das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, mit geneigten Dächern in der Dachneigung des Hauptgebäudes zu errichten.
- Für die Dachdeckung geneigter Dächer ist rottoniges Dachziegelmaterial zu verwenden.
- Stellplätze mit Schutzdächern (Carpport) dürfen ausnahmsweise auch mit Flachdächern überdeckt werden

#### 4.1.2 Dachaufbauten sind in der Form von Schleppegauben oder Giebelgauben zulässig, ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamtrauflänge des Gebäudes je Seite nicht überschreiten. Die maximale Gaubeneinzelbreite beträgt 1,50 m. Ausnahmsweise ist je Dachseite auch eine breitere Gaube (1,50 - 3,00 m) zulässig.

### 4.2 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

#### 4.2.1 Die Kniestockhöhe bei Wohngebäuden darf maximal 60 cm von Oberkante Rohfußboden bis Unterkante Dachsparren, gemessen an der Außenseite der Außenwand, betragen.

### 4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

#### 4.3.1 Das natürliche Gelände ist möglichst unverändert zu belassen. Auffüllungen sind im Einvernehmen mit der Stadt und dem Landratsamt vorzunehmen.

#### 4.3.2 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m gemessen von Geländeoberkante zulässig; Zur Straße hin sind nur Holzzäune erlaubt.

Geschlossene Einfriedungen wie z. B. Mauern, Bretterzäune usw. sind nicht zulässig, ebenso wie Zaunsockel.

Maschendraht- und Flachstahlmattenzäune sind zu hinterpflanzen.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Erschließung offen zu halten.

## 5 Verkehrsflächen

Innerhalb der Sichtdreiecke (Sichtfelder) dürfen außer Zäunen, Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, soweit sie sich um mehr als 80 cm über einer durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

## 6. Versorgungsanlagen, Entsorgung

- 6.1 Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen (Wohngebäude und Garagen) soll aus ökologischen Gesichtspunkten in Zisternen (mit Überlauf an das Kanalnetz) zwischengespeichert und zur Nutzung als Brauchwasser im Haushalt oder für die Bewässerung der Gärten und Grünanlagen verwendet werden.

## 7. Sonstige Festsetzungen

- 7.1 Bei direkt an die Kreisstraße AN 15 angrenzenden Wohngebäuden sind die Ruheräume (Wohn- und insbesondere Schlafräume, Kinderzimmer) an der straßenabgewandten Seite anzuordnen, bzw. zur Straße hin Schallschutzfenster und -türen der Klasse 2 nach VDI 2719 vorzusehen.

Des weiteren gelten die im Plan festgesetzten Richtlinien, bzw. Zeichenerklärungen.

## 8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 8.1 Mit zeitweiser Lärm- und Geruchsimmission aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen ist zu rechnen.

Des weiteren gelten die im Plan festgesetzten Richtlinien, bzw. Zeichenerklärungen.

## 9. Grünordnung

### 9.1 Grünflächen

9.1.1 Es gelten die im Plan festgesetzten Richtlinien, bzw. Zeichenerklärungen.

### 9.2 Vegetation

9.2.1 Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Vegetationsbeständen gem. §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die im Plan gekennzeichneten, zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft und wirksam gegen Beschädigungen zu schützen. Dies gilt vor allem während der Baumaßnahmen und betrifft insbesondere die Verhinderung von Verletzungen der Stämme, des Befahrens ihres Wurzelbereiches sowie von Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich.

9.2.2 Gebote für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Im Geltungsbereich sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Pflanzung einer Baumreihe entlang der Stichstrasse
- Punktuelle Abpflanzungen des Planungsgebietes mit Bäumen und Sträuchern in der Dargestellten Fläche (PGF) entlang der südwestlichen Grenze des Baugebietes
- Begleitpflanzung entlang des Fußweges mit Bäumen und Sträuchern an der östlichen Grenze des Baugebietes
- Pflanzung und Unterhaltung mindestens eines Laubbaumes in den privaten Freiflächen je 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche.
- Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese auf der für die Eingriffe vorgesehenen Ausgleichsfläche Fl. Nr. 692.

Als private Grünflächen gelten die nicht überbauten Teile der Grundstücke. Sie sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Bei der Auswahl der Gehölzbepflanzung ist die im Anhang beigefügte Pflanzenliste zu beachten.

Alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

### 9.3 Freiflächenplan

In einem Freiflächenplan zum Bauplan sind die grünordnerischen Festsetzungen für jedes Grundstück in geeigneter Form nachzuweisen.

### 9.4 Oberflächengestaltung der Straßen, Plätze, Höfe und Zufahrten

#### 9.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Erschließungsstraße: Asphaltdecke  
Befahrbare Wohnwege: Asphaltdecke, Betonpflaster oder Platten  
Gehwege: Betonpflaster oder Platten

#### 9.4.2 Private Zufahrten und Wege:

Eine Versiegelung der Garagenzufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist nicht zulässig, sie sind als offenes Rasenpflaster, Schotterrasen, Spurplatten mit min. 2 cm Fugenbreite etc. zu gestalten. Stellplätze und Wege innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sollen ebenfalls nicht versiegelt werden.

# Verfahren

- a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom **11.04.01** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am **25.05.01** ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.11.99 hat in der Zeit vom 05.06.01 bis 18.06.01 stattgefunden.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.01 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.01 bis 05.09.01 öffentlich ausgelegt. Erneute Auslegung in der Fassung vom 10.10.01 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05.11.01 bis 19.11.01
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.01 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 06.08.01 bis 05.09.01 beteiligt. Erneute Beteiligung in der Fassung vom 10.10.01 gemäß § 4 Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 05.11.01 bis 19.11.01
- e) Die Stadt hat mit Beschluß des Stadtrats vom 19.12.01 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.11.01 als Satzung beschlossen.
- f) Der Satzungsbeschuß zu dem Bebauungsplan wurden am 25.01.02 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

**Rechtskräftiges Exemplar**

Windsbach, den **25.01.02**

(Siegel)



(Seidel 1. Bürgermeister)