



Die Stadt Windsbach erläßt aufgrund § 2, Abs. 1, § 9 und § 10 Baugesetzbuch, - BauGB -, Art. 98 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - BayGO - die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Gründe" in der Fassung der 2. Änderung vom 08.09.1999 als Satzung mit folgenden weiteren

Textlichen Festsetzungen

1. **Maß der baulichen Nutzung:**
 - 1.1. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Baugrenze und der Anzahl der Vollgeschosse, dabei dürfen die Obergrenzen nach § 17 BauNVO nicht überschritten werden.
2. **Bauweise:**
 - 2.1. Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
 - 2.2. Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.
3. **Gestaltung der Baukörper:**
 - 3.1. Es sind klare und einfache Baukörper mit geneigten Dächern und mittigem First zu errichten. Zusammengebaute bauliche Anlagen sind einheitlich aufeinander abzustimmen.
 - 3.2. Zwerchhäuser und Dachgauben dürfen insgesamt pro Dachseite höchstens 1/3 der Fassadenbreite haben; der Abstand vom Ortsgang muß mindestens 1,5 m betragen.
 - 3.3. Dachneigung und Dachform bei den Hauptgebäuden:

Gebäudehöhe:	Dachneigung:	Kniestock:	Wandhöhe an der Traufe:
I+D	38-50 Grad	max. 0,50 m	max.: 3,90 m bis OK Dachhaut
II	20-28 Grad	max. 0,50 m	max.: 6,70 m bis OK Dachhaut
II+D	38-50 Grad	max. 0,50 m	max.: 6,70 m bis OK Dachhaut

Diese Werte gelten für die zulässige Wandhöhe an der Traufe im Sinne des Art. 6, Abs. 3, Satz 2 der BayBO; Sie gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen.
 - 3.4. Materialien, Formate und Farbgebung sind aufeinander abzustimmen. Nicht zulässig sind weiße, schwarze oder grellbunte Fassadenfarben.
 - 3.5. Fenster- und Türöffnungen sind als stehende Formate auszubilden und senkrecht zu unterteilen.
 - 3.6. Balkongeländer sind nur in filigraner Konstruktion zulässig; Balkonbrüstungen aus Beton, auch in Verbindung mit Pflanztrögen aus Beton, sind nicht zulässig.
4. **Garagen, Carports und Stellplätze:**
 - 4.1. Stauräume, Stellplätze und Zufahrten dürfen zur Straße und zur gemeinsamen Grundstücksgrenze weder eingezäunt noch in anderer Weise abgeschlossen werden.
 - 4.2. Stellplätze und Zufahrten sind möglichst nur mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. rasenverfügtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, etc. zu befestigen. Nicht zulässig sind Asphalt- und Betonflächen.
 - 4.3. Vor Garagen oder Carports mit Toren wird ein Stauraum von 5 m festgesetzt.
5. **Nebenanlagen:**
 - 5.1. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne des § 23, Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen; dies gilt auch für Garagen, etc.
 - 5.2. Ausnahmen von 5.1. sind möglich, wenn Nebenanlagen mit einem umbauten Raum bis 50 m³ (an der Straßenseite mit einem umbauten Raum bis 20 m³) sich der vorhandenen Bebauung anpassen und ins Stedlungsbild einfügen.
 - 5.3. Die Ausführung von Nebengebäuden ist in Holzbauweise oder in Mauerwerk zulässig. Als Bedachung sind nur Ziegel oder Holzschalung mit besonderer Bitumendachbahn zulässig.
6. **Einfriedrungen:**
 - 6.1. Die Einfriedung der Grundstücke zur Erschließungsstraße hin hat mit senkrechten Lattenzäunen von max. 1 m Höhe über OK Gelände zu erfolgen (gehobelte Vierkantlatten 20x40 mm). Alternativ zulässig sind Zäune aus senkrechten Hohlhelmen (halbrunde Stangen). Pfosten sind so an der Innenseite (Privatgrundstück) anzubringen, daß sie vom Straßen- oder Landschaftsraum aus nicht sichtbar sind und das Zaunbild nicht unterbrechen. Die restlichen Grundstücksgrenzen können mit Maschendrahtzaun bzw. einer Heckenpflanzung in der vorgenannten Höhe eingefriedet werden. Im Bereich der Sichtdreiecke zur Staatsstraße siehe zeichnerische Festsetzung Nr. 17.
7. **Außenanlagen:**
 - 7.1. Die nicht überbauten Flächen (Gärten, Grünanlagen) sind der Eigenart der umgebenden Landschaft entsprechend zu bepflanzen.
 - 7.2. Die Versiegelung der Freiflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Bei nicht ständig befahrenen Wegen sind wasserdurchlässige Beläge wie in 4.2. zu verwenden.
 - 7.3. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Telekom erforderlich.
 - 7.4. Bei der Bebauung der Teilfläche des Flurstückes 537 ist aufgrund der Höhenverhältnisse ein Freiflächen-gestaltungsplan mit Höhenangaben und der Darstellung von Böschungen und Stützmauern erforderlich.
8. **Mülltonnen/Wertstoffbehälter:**
 - 8.1. Die Standorte für Mülltonnen und Wertstoffbehälter sind einzugrünen.
 - 8.2. Die Mülltonnen und Wertstoffbehälter sind so anzuordnen, daß sie vom Grundstück her beschickt werden können. Die Türen dürfen beim Öffnen nicht in die öffentliche Verkehrsfläche ragen.

Zeichenerklärung für Festsetzungen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans.
2. Allgemeines Wohngebiet nach § 4, BauNVO.
- 2.1. Mischgebiet nach § 6, BauNVO.
3. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. II+D, wobei das oberste Vollgeschosß in der Dachschräge liegen muß.
4. Offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO.
5. Baugrenze nach § 23, Abs. 3 BauNVO.
6. Straßenbegrenzungslinie.
7. Firstrichtung bei geneigten Dächern.
8. Flächen für Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten.
9. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.
10. Öffentliche Verkehrsflächen.
11. Private Grünflächen.
12. Zu erhaltender Baum.
- 12.1. Zu pflanzender Baum.
13. Zu erhaltende Grünfläche mit Baumbestand.
14. Öffentliche Grünflächen.
15. Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung.
16. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB).
17. Von sichtbehindernden Gegenständen und Bewuchs über 80 cm Höhe freizuhaltende Sichtdreiecke.
18. Kinderspielfeld.

Hinweise

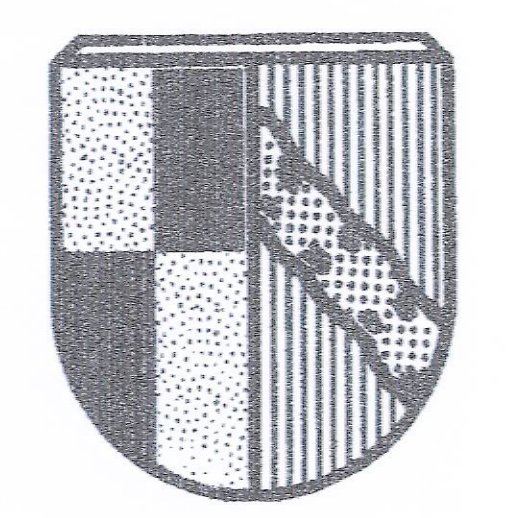
1. Unverschmutztes Wasser von Dachflächen ist möglichst nicht der Kanalisation zuzuführen. Möglich sind z.B. Einleitungen in den Untergrund (Versickerungen) mit vorheriger wasserrechtlicher Erlaubnis oder in Zisternen für Gartengießwasser mit Überlauf in den Kanal. Notwendige Genehmigungen sind einzuholen.
2. Alternative Wärmegewinnungssysteme sind zulässig, soweit die behördliche Erlaubnis nach anderen Gesetzen und Verordnungen erteilt wird (z.B. wasserrechtliche Erlaubnis für Wärmepumpen). Anlagen dürfen nicht über die Fassade oder Dachhaut hinausragen und sind der Fassade bzw. Dachhaut farblich anzupassen.
3. Zum Schutz vor Luftverunreinigungen dürfen Heizungen nur mit umweltfreundlicher Technik betrieben werden. Erdgas sollte anderen Brennstoffen vorgezogen werden.

Zeichenerklärung für Hinweise und nachrichtliche Übernahme

1. Vorhandene Grundstücksgrenze.
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenze.
3. Vorhandene Flurnummern, z. B. 523/5.
4. Vorhandene Wohngebäude.
5. Vorhandene Nebengebäude.
6. Bebauungsvorschlag.
7. Vorhandene von der Grundstücksgrenze abweichende Einfriedung.

Verfahrensvermerke

- a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 15.10.1997 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde am 24.07.1998 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.06.1998 erfolgte vom 01.08.1998 bis 31.08.1998. Windsbach, den 01.09.1998. Seidel, 1. Bürgermeister.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.01.1999 wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.03.1999 bis 09.04.1999 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Windsbach, den 12.04.1999. Seidel, 1. Bürgermeister.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.06.1998 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 12.08.1998 bis 29.09.1998 beteiligt. Windsbach, den 01.10.1998. Seidel, 1. Bürgermeister.
- e) Die Stadt Windsbach hat mit Beschluß des Stadtrates vom 08.09.1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 08.09.1999 als Satzung beschlossen. Windsbach, den 09.09.1999. Seidel, 1. Bürgermeister.
- f) Das Landratsamt hat den Bebauungsplan nach § 10 Abs. 2 BauGB mit Bescheid vom 22.11.1999, AZ 610-21SG41, genehmigt.
- g) Die Erteilung der Genehmigung wurde am 17.12.1999 nach § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich. Windsbach, den 20.12.1999. Seidel, 1. Bürgermeister.



Stadt Windsbach
Bebauungsplan "Gründe"

2. Änderung
Genehmigungsskizze



----- Ausfertigung
Aufgestellt vom Dipl.-Ing. Architekt Karlheinz Zagal, Alte Salzstraße 20, 90530 Wendelstein in Zusammenarbeit mit der Stadt Windsbach.
Bebauungsplan M 1 : 1000

Gezeichnet: 23.06.1998, Geändert: 08.12.1998, 21.01.99, 02.06.99, 21.07.99, 08.09.99

Dipl.-Ing. Architekt Karlheinz Zagal
Consultant
Alte Salzstraße 20, 90530 Wendelstein/R.St.W.
Tel. 09129/3126, 285405, Fax 09129/3126
Karlheinz.Zagal @ T-online.de