

571226017

STADT WINDSBACH
LANDKREIS ANSBACH

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN "SOMMERKELLER"

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

WA

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

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

II=I+D

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
davon 1 Vollgeschoss im Erdgeschoss
1 Vollgeschoss im Dachraum

II

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,3

Grundflächenzahl max. 0,3

0,6

Geschossflächenzahl max. 0,6

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

O

offene Bauweise



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°

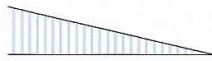
Dachneigung 35-48,



Hauptfirstrichtung zwingend

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



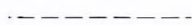
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Flurnummer



bestehende Gebäude im Geltungsbereich

9. Grünordnung

(Ergänzungen siehe Textteil Pkt.9)

9.1 Grünflächen



öffentliche Grünfläche



private Grünfläche mit Pflanzgebot



Wald

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 Bayrischen Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung den Bebauungsplan "Sommerkeller" 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 10.05.2001
ausgearbeitete Bebauungsplan, in der Fassung
vom 15.01.2002
und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.
Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplan-
zeichnung, 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 „SOMMERKELLER“ (allgemeines Wohngebiet)

Textteil

zum Bebauungsplan „Sommerkeller“ 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. 10.670 qm (vermessungsrechtlich ungeprüft) erfasst:

Gem. Windsbach Fl.Nr. 544/3, 544/4, 544/6, 544/7 und Teilflächen aus 513/2 (Markgraf-Georg-Str.), 546/2 (Wolframs-Eschenbacher Str.).

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 Mai 2001

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), mit Ausnahme auf dem nordöstlichen Grundstück, hier darf die Garage auch zwischen der südlichen Baugrenze und der südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

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 und Firstrichtung ist zwingend einzuhalten.
- Bei Doppelhäusern sind je Hausgruppe gleiche Dachformen und -neigungen 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 (Carport) 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.

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 Dreieckpunkte 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 den beiden Grundstücken nördlich des Wendehammers und dem Grundstück westlich des Wendehammers sind die Ruheräume (Wohn- und insbesondere Schlafräume, Kinderzimmer) an der zur Staatsstraße abgewandten Seite anzuordnen, bzw. zur Straße hin Schallschutzfenster und -türen der Klasse 3 nach VDI 2719 vorzusehen. Dies gilt auch als Empfehlung für die bereits vorhandenen Wohnhäuser an der Staatsstraße, diese können bei Bedarf nachgerüstet werden.
- 7.2 Auf dem Grundstück nördlich des Waldes ist ein Abstand von mindestens 20 Meter zwischen Gebäuden mit Aufenthaltsräumen und den Waldbäumen einzuhalten.

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 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 Südseite der Stichstrasse.
- Anlage einer Streuobstwiese auf der in der südöstlichen Ecke des Planungsgebietes dargestellten Fläche
- Pflanzung und Unterhaltung mindestens eines Laubbaumes in den privaten Freiflächen je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche.
- Punktuelle Abpflanzungen des Planungsgebietes mit Bäumen und Sträuchern in der Dargestellten Fläche (PGF) entlang der westlichen Grenze des Baugebietes

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

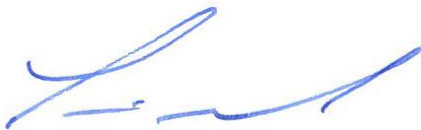
9.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

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.

Windsbach, den 15.01.2002



Seidel
Erster Bürgermeister

Verfahren

- a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.04.01 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß 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 10.05.01 hat in der Zeit vom 05.06.01 bis 18.06.01 stattgefunden.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.07.01 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 bzw. vom 15.01.02 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05.11.01 bis 19.11.01 bzw. 04.02.02 bis 18.02.02.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.07.01 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 bzw. vom 15.01.02 gemäß § 4 Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 05.11.01 bis 19.11.01 bzw. 04.02.02 bis 18.02.02.
- e) Die Stadt hat mit Beschluß des Stadtrats vom 13.03.02 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.01.02 als Satzung beschlossen.

Windsbach, den 22.03.02



(Seidel 1. Bürgermeister)

- f) Der Satzungsbeschluß zu dem Bebauungsplan wurden am 22.03.02 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Rechtskräftiges Exemplar

Windsbach, den 22.03.02



(Seidel 1. Bürgermeister)