



## Stadt Windischeschenbach

### **7. Änderung Bebauungsplan "WINDISCHESCHENBACH MITTE - TEILGEBIET V"**

**Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 2 Abs. 1 Satz 2  
und § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

### **Teil G1 - Begründung**

#### **VORENTWURF**

Fassung vom 14.09.2022

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A.1 - Planzeichnung Maßstab 1:1.000

Teil A.2 - Verortung Gewerbebetriebe als Hinweis Maßstab 1:3.000

Teil A.3 - Vollgeschosse Bestand als Hinweis Maßstab 1:3.000

Teil A.4 - Schemaschnitte als Hinweis Maßstab 1:200

Teil C - Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen

Teil D - textliche Festsetzungen

Teil E - textliche Hinweise

Teil F - Verfahrensvermerke

Teil G1 - Begründung

Teil G2 - Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

#### **Verfasser:**

KUCHENREUTHER  
ARCHITEKTEN / STADTPLANER

Peter Kuchenreuther  
Dipl. Ing. Univ.  
Architekt Stadtplaner BDA  
Markt 12-14  
95615 Marktrechwitz

Tel. 09231 - 87 99 97  
Fax 09231 - 87 99 98

[www.kuchenreuther-architekt.de](http://www.kuchenreuther-architekt.de)  
[mail@kuchenreuther-architekt.de](mailto:mail@kuchenreuther-architekt.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Vorbemerkungen und Planungsanlass .....	3
2	Ausgangssituation .....	3
2.1	Lage im Stadtgebiet.....	3
2.2	Geltungsbereich .....	4
2.3	Ortsbauliche Bestandsanalyse .....	4
2.4	Vorgaben von Landes- und Regionalplanung .....	7
2.5	Rechtliche Ausgangslage .....	8
3	Planungsziele .....	10
4	Planungskonzept mit Festsetzungen .....	10
4.1	Vorbemerkung .....	10
4.2	Städtebauliches Konzept.....	10
4.3	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	11
4.4	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) .....	14
4.5	Grünordnung .....	16
4.6	Ver- und Entsorgung .....	16
5	Auswirkungen der Planung .....	17
6	Anlagen .....	17

## 1 Vorbemerkungen und Planungsanlass

Der Stadtrat der Stadt Windischeschenbach hat am 14.09.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Bebauungsplanes "Windischeschenbach Mitte - Teilgebiet V" gefasst. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) - "Bebauungspläne der Innenentwicklung".

Weitere Informationen zum Verfahren finden sich im Kapitel 2.5 "Rechtliche Ausgangslage" / Unterkapitel "Bebauungsplan-Verfahren".

Die 7. Änderung des Bebauungsplans wird notwendig, weil der bestehende Bebauungsplan, der ursprünglich in den 60er-Jahren aufgestellt wurde, bzgl. seiner Festsetzungssystematik nicht mehr den heutigen Ansprüchen an eine bauplanungsrechtliche Grundlage für künftige Bauvorhaben in seinem Geltungsbereich erfüllt. Daher sollen im Zuge der gegenständlichen Bebauungsplanänderung die bisherigen Festsetzungen bzgl. Umsetzbarkeit und Angemessenheit aktualisiert und möglichst gestrafft und vereinfacht werden.

Um eine künftige geordnete bauliche Entwicklung unter den geänderten planerischen Rahmenbedingungen zu gewährleisten, wurde die vollständige Überarbeitung des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans notwendig.

Zu den Planungszielen sh. Kapitel 3!

## 2 Ausgangssituation

### 2.1 Lage im Stadtgebiet

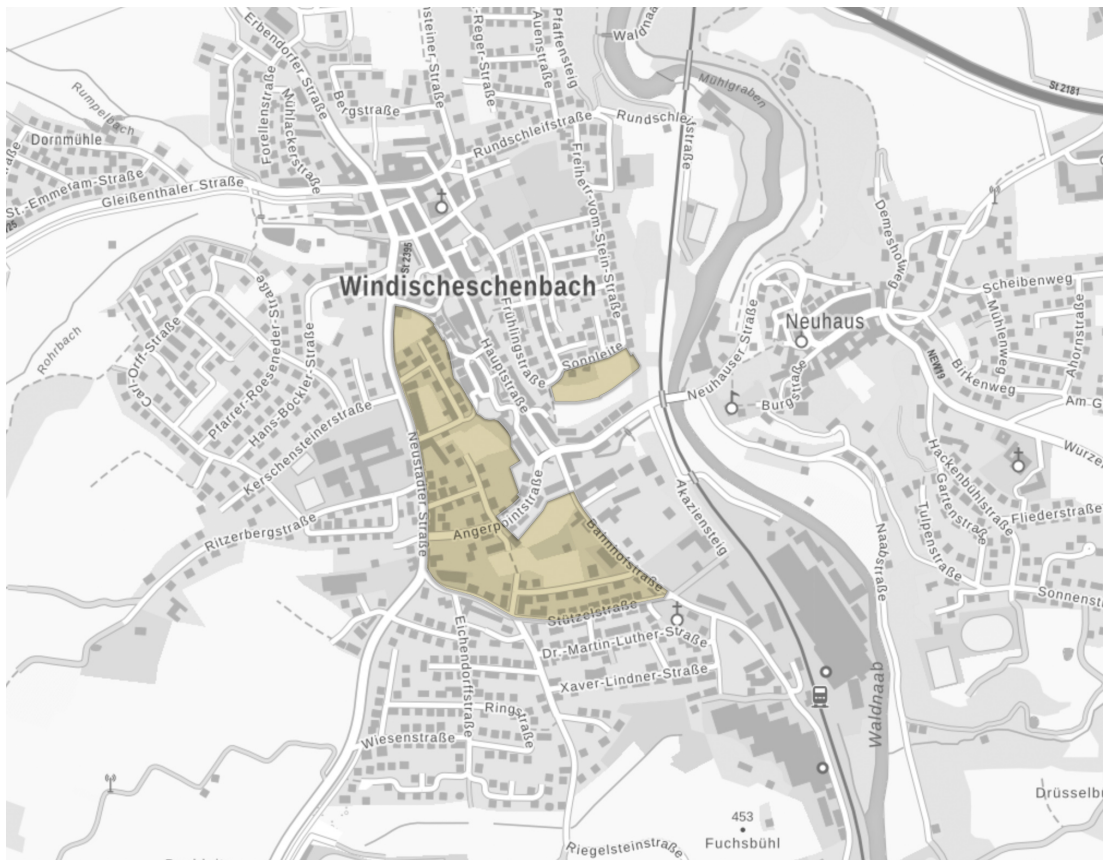


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet - ohne Maßstab!

Der Umgriff des Bebauungsplans unterteilt sich in zwei Teilbereiche: Der größere Teilbereich grenzt direkt westlich und südlich des Altstadt-Bereichs von Windischeschenbach an. Er ist noch der Stadtmitte zuzurechnen. In allen Richtungen schließt weitere Bebauung - vorwiegend mit Wohnnutzung und gemischter Nutzung an.

Der kleinere Teilgeltungsbereich bildet den südlichen Abschluss der bestehenden Wohnsiedlung auf dem Höhenzug östlich der Altstadt.

## **2.2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst insgesamt ca. 122.000 m<sup>2</sup> (12,2 ha). Hiervon entfallen auf den größeren Teilgeltungsbereich ca. 113.248 m<sup>2</sup> und auf den kleineren Teilgeltungsbereich ca. 8.752 m<sup>2</sup>.

Der Großteil der Grundstücksflächen im Geltungsbereich befindet sich in privatem Eigentum. Zusätzlich entfallen ca. 13.855 m<sup>2</sup> auf öffentliche Verkehrsflächen und ca. 241 m<sup>2</sup> auf öffentliche Grünflächen. Es existieren zwei städtische Baugrundstücke, die bereits bebaut sind (Fl.Nr. 543/0 und Fl.Nr. 543/2 Gmkg. Windischeschenbach, Stützelstraße 24 und 26).

## **2.3 Ortsbauliche Bestandsanalyse**

### **Bestehende Bebauung**

Beide räumlichen Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplans sind bereits größtenteils auf Grundlage des rechtsverbindlichen Geltungsbereichs bebaut. Die Höhenentwicklung der Gebäude reicht von 1 bis 3 Vollgeschossen (sh. Darstellung der best. Vollgeschosse als Hinweis im Planteil). Vorherrschende Dachform ist das Satteldach in verschiedensten Neigungen. Es existieren aber auch vereinzelt Gebäude mit Pult- oder Flachdächern.

### **Bestehende Nutzungen**

Vorherrschende Nutzung im Bestand ist die Wohnnutzung. Eingestreut in die Wohnnutzung und ohne erkennbare deutliche Konzentration befinden sich auch zahlreiche Gewerbebetriebe im größeren Teilgeltungsbereich. Dies resultiert insgesamt aus der bisherigen Festsetzung als "Mischgebiet" (sh. Verortung der best. Gewerbebetriebe als Hinweis im Planteil).

### **Topografie**

Das Gelände im größeren Teilgeltungsbereich ist relativ bewegt und steigt grob gesprochen von Nord-Osten nach Westen und nach Süden an - mit einer West-Ost-verlaufenden Talsenke im südlichen Bereich (Grünzug).

Der kleinere Teilgeltungsbereich stellt einen Südhang dar.

### **Denkmalpflege / Archäologie**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Es grenzen weder Bau- noch Bodendenkmäler an.

### **Altlasten / Bodenbelastung**

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Es gibt keine Hinweise auf geogene oder anthropogene Bodenbelastungen.

## Wasserschutz / Oberflächengewässer

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb amtlich festgesetzter Wasserschutzgebiete oder wassersensibler Bereiche. Im West-Ost verlaufenden Grünzug im Süden befindet sich ein aufgelassener kleiner Teich, der vollständig trocken gefallen ist (sh. hierzu nächsten Unterpunkt "Biotope" Abb. 2). Weiterhin befindet sich im östlichen Teil dieses Grünzugs ein Graben, der tw. in einem Biotop liegt. Dieser Graben ist nicht ständig wasserführend.

## Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mehrere amtlich erfasste Biotope:

- Biotop 6238-1185
  - aufgelassener kleiner Teich
  - im West-Ost verlaufenden Grünzug im Süden
  - Hauptbiotoptyp: Großröhrichte / kein LRT (60%)
  - Nebenbiotoptyp: Kleineröhrichte / kein LRT (40%)
  - Erhebungsdatum: 19.10.2008
- Biotop 6238-1186
  - Nasswiese
  - im West-Ost verlaufenden Grünzug im Süden
  - Hauptbiotoptyp: Seggen- oder binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (100%)
  - Erhebungsdatum: 19.10.2008

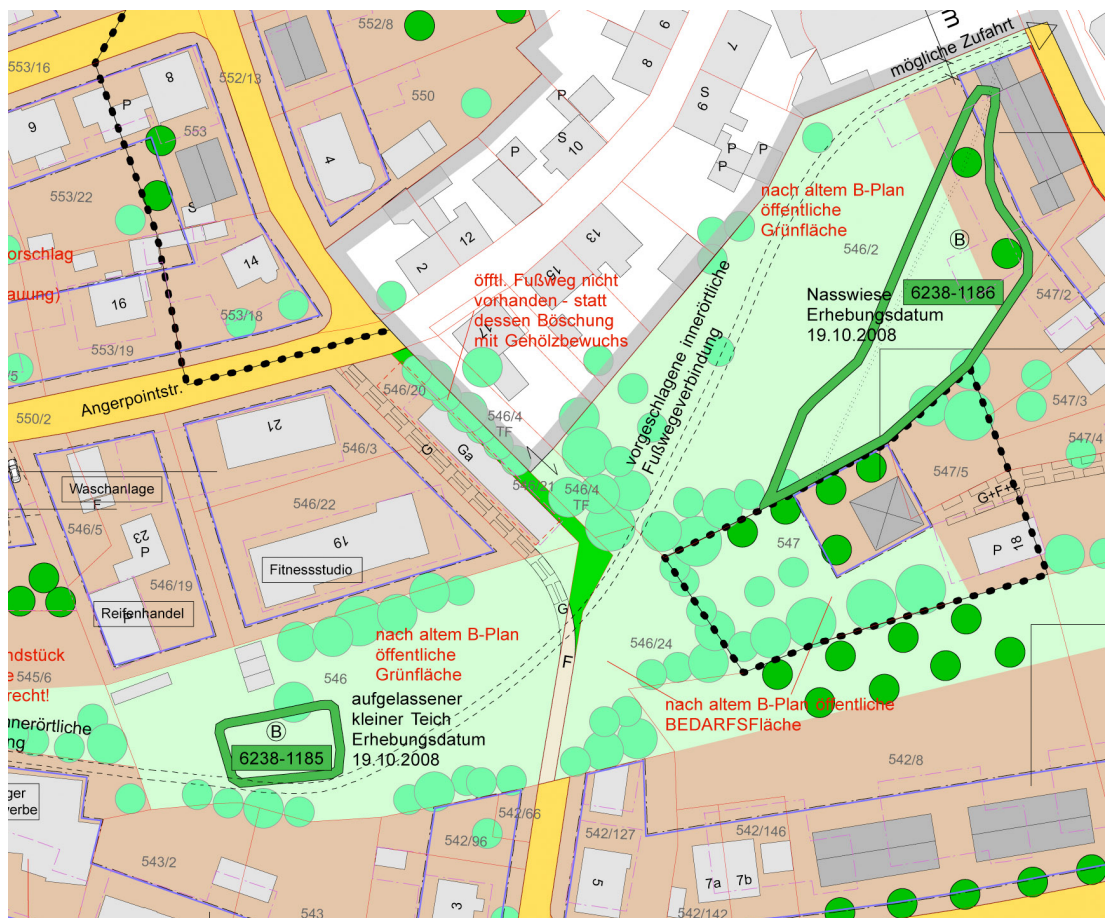


Abbildung 2: Biotope im Geltungsbereich - ohne Maßstab!

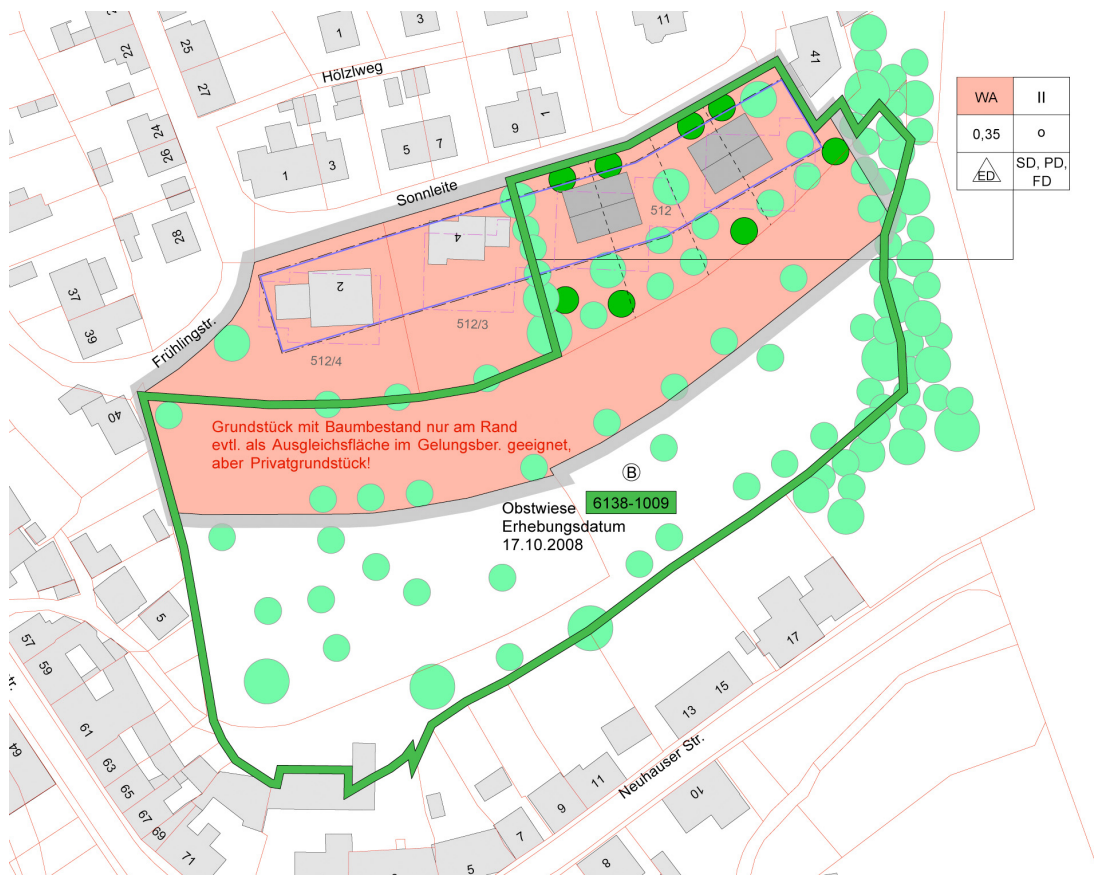


Abbildung 3: Biotop im Geltungsbereich - ohne Maßstab!

- Biotop 6138-1009
  - Obstwiese
  - südlich der Straße "Sonnleite"
  - Hauptbiotopotyp: Streuobstwiese (ohne erfassungswürdigen Unterwuchs) (100%)
  - Erhebungsdatum: 17.10.2008

Alle drei Biotop wurden zeitlich erst deutlich nach Rechtskraft des ursprünglichen Bebauungsplans erfasst.

### Grünstrukturen

Der Planungsumgriff weist zahlreiche Heckenstrukturen, Büsche, alte Bäume etc. als Bestand auf. Zum großen Teil handelt es sich bei den Freiflächen um private Hausgärten.

### Naturpark

Der gesamte Geltungsbereich liegt - wie das gesamte Stadtgebiet von Windischeschenbach - im Naturpark Nr. BAY16 "Nördlicher Oberpfälzer Wald".



## **2.4 Vorgaben von Landes- und Regionalplanung**

### **Landesentwicklungsprogramm LEP (2013 sowie Teilfortschreibung 2018)**

Entsprechend der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms 2018 wird die Stadt Windischeschenbach zusammen mit der Stadt Erbdorf aus dem Nachbarlandkreis Tirschenreuth als gemeinsames Landkreis-überschreitendes Mittelzentrum eingestuft. Windischeschenbach liegt in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist Windischeschenbach Teil der Gruppe der „Besonders strukturschwachen Gemeinden“. In regionalplanerischer Perspektive liegt die Stadt Windischeschenbach auf einer überregionalen Entwicklungsachse zwischen den Oberzentren Weiden i.d. OPf. und Marktredwitz / Wunsiedel. Sie zählt damit zu den Standorten, an denen sich die Entwicklung von Wirtschaft, Verkehr und Siedlungen konzentrieren soll.

Das Landesentwicklungsprogramm nennt insbesondere folgende relevanten Ziele und Grundsätze:

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 3.2 (Z)).
- Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden (LEP 5.1 (G)).
- Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden (LEP 8.4.1 (G)).

### **Regionalplan Oberpfalz-Nord (6)**

Der Regionalplan Oberpfalz-Nord (6), in dem Windischeschenbach liegt, nennt folgende für die gegenständliche Bebauungsplanänderung relevanten übergeordneten Ziele (Z) und Grundsätze (G):

- In den abwanderungsgefährdeten Gebieten der Region, insbesondere im östlichen Landkreis Tirschenreuth, im östlichen Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab und im nordöstlichen Landkreis Schwandorf sowie in den Randgebieten zu den Truppenübungsplätzen Grafenwöhr und Hohenfels, soll auf eine Siedlungsentwicklung hingewirkt werden, die in besonderem Maße zur Auslastung der Infrastruktureinrichtungen beiträgt. (RP 6 B II 1.2 (G))
- Bei Sanierungsmaßnahmen [...] soll auf gewachsene Ortsbilder und charakteristische Siedlungsformen besondere Rücksicht genommen und an die baulichen Qualitäten der in der Region vertretenen traditionellen Hauslandschaften angeknüpft werden. (RP 6 B II 2.1 (G))
- Die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe sind auch durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern. (RP 6 B IIV 1.4 (Z)).

Die grundsätzlichen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans werden in der gegenständlichen Planung beachtet.

## 2.5 Rechtliche Ausgangslage

### Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Windischeschenbach ist der größere Teilgeltungsbereich als „Mischgebiet“ und der kleinere ebenfalls als "Mischgebiet" dargestellt.

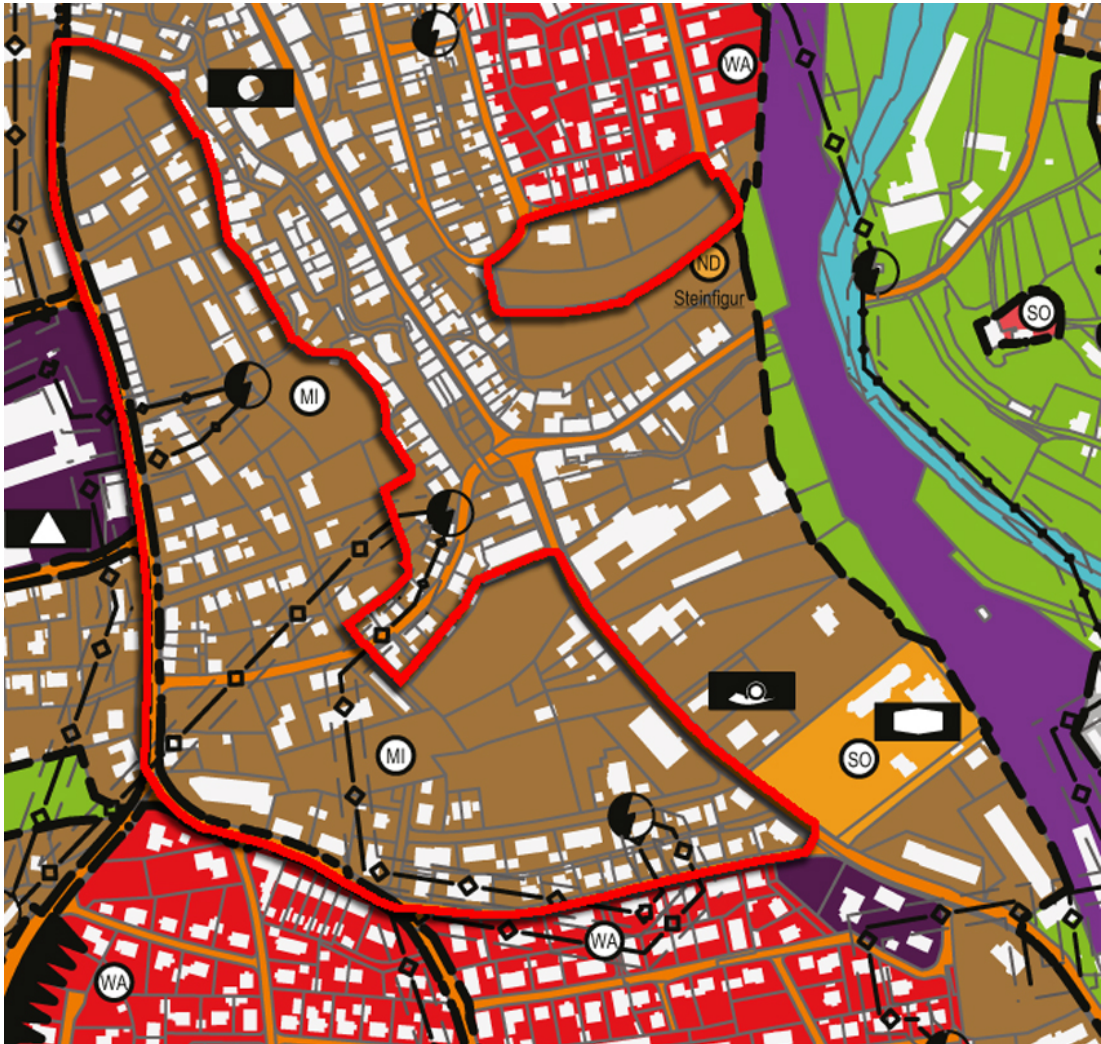


Abbildung 4: Ausschnitt derzeit rechtswirksamer Flächennutzungsplan - ohne Maßstab!

Der geplante Bebauungsplan wird mit der Festsetzung eines "Urbanen Gebiets" (MU) bzw. eines "Allgemeinen Wohngebiets" (WA) nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Aber es handelt sich im größeren Teilgeltungsbereich sowohl beim bisher dargestellten "Mischgebiet", als auch beim künftigen "Urbanen Gebiet" um gemischte Bauflächen. Im Norden des kleineren Teilgeltungsbereichs grenzt im FNP ein Allgemeines Wohngebiet (WA) an. Dieses wird nach Süden weitergeführt. Die tatsächliche Nutzung entspricht hier einem WA. Der grundsätzliche Gebietscharakter des Flächennutzungsplans wird also größtenteils beibehalten.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend anzupassen.



### **Rechtsverbindlicher Bebauungsplan**

Für den Geltungsbereich der gegenständlichen Änderung existiert ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vom 25.03.1968. Es wurden zwischenzeitlich 6 Änderungsverfahren durchgeführt. Die letzte Änderung für ein Teilgebiet (Albert-Schweizer-Straße) stammt vom 20.03.1996.

**Bei der gegenständlichen 7. Änderung handelt es sich um eine selbstständige Änderung. Der bisherige Stand des Bebauungsplans wird rechtlich vollständig durch die 7. Änderung ersetzt.**

Die gegenständliche Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, da die Planung der Innenentwicklung dient (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Die künftig zulässige Grundfläche beträgt zw. 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup>. Die B-plan-Änderung kann daher mit einer „Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 2 BauGB“, abgearbeitet werden.

### **Bebauungsplan-Verfahren**

Im beschleunigten Verfahren könnte gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. und § 4 Abs. 1 BauGB (der sogenannten "frühzeitigen Beteiligung") abgesehen werden.

Da das Planungsgebiet eine gewisse Komplexität aufweist, wird von dieser Möglichkeit abgesehen:

Es wird daher als erster Beteiligungsschritt wie im Regelverfahren die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dadurch wird der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben im Planungsprozess angemessen mitzuwirken.

Etwaige Hinweise und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung können gegebenenfalls in die Ausarbeitung zum Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet werden.

Als zweiter Beteiligungsschritt ist dann - nach Überarbeitung der Planung zum Entwurf - die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehen.

### **Überprüfung bzgl. erheblicher Umweltauswirkungen des Vorhabens**

Die Überprüfung bzgl. erheblicher Umweltauswirkungen des Vorhabens (hier Bebauungsplanänderung), die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 2 BauGB) ergibt folgendes:

*im Laufe des Verfahrens noch einarbeiten*

### **3 Planungsziele**

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan werden folgende Planungsziele verfolgt:

1. Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für künftige Bauvorhaben im Geltungsbereich (qualifizierter Bebauungsplan)
2. Steuerung der geordneten baulichen Entwicklung im Geltungsbereich
3. grundsätzliche Vereinfachung und Straffung der Festsetzungssystematik
4. Ermöglichung der Verdichtung in der Fläche und Höhe durch angemessene Festsetzung der jeweiligen Grundflächenzahl und Erhöhung der Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse
5. Erhalt der Ortsbildprägenden Grünzüge
6. Überprüfung der erheblichen Umweltauswirkungen und ggf. Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs bedingt durch neu hinzukommendes Baurecht

Um eine künftige geordnete bauliche Entwicklung unter den geänderten planerischen Rahmenbedingungen zu gewährleisten, wurde die vollständige Überarbeitung des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans notwendig.

### **4 Planungskonzept mit Festsetzungen**

#### **4.1 Vorbemerkung**

In den letzten Jahren gab es im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans immer wieder Bauvorhaben, die den bisherigen Festsetzungen nicht entsprachen und daher nur über Befreiungen oder gar nicht umgesetzt werden konnten. Der geänderte Bebauungsplan versucht, wo planungsrechtlich möglich und städtebaulich vertretbar, durch angemessene Flexibilität auf diese Entwicklung zu antworten.

Grundsätzlich soll durch die gegenständliche Änderung ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB entstehen. Es werden daher Festsetzungen zu

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- überbaubaren Grundstücksflächen und
- örtlichen Verkehrsflächen

getroffen.

Die Festsetzungen werden im Folgenden erläutert.

#### **4.2 Städtebauliches Konzept**

Grundsätzlich orientiert sich das städtebauliche Konzept stark an den bisherigen Baustrukturen. Die Bauflächen im Geltungsbereich sind mittlerweile größtenteils bebaut. Bauräume und damit Baurecht werden insgesamt nur in bisher auch schon bebaubaren Bereichen festgesetzt. Es werden keine neuen Erschließungsstraßen geplant.

##### **Erhalt Grünzüge**

Wichtiger Bestandteil des städtebaulichen Konzepts ist der Erhalt der bestehenden Grünzüge und der rückwärtigen unbebauten Bereiche - diese insbesondere im Bereich östliche der Beethovenstraße. *Der Umgang mit den drei vorhandenen Biotopen ist hierbei im Zuge des Verfahrens zu klären.*

Die vorhandenen Fußwegeverbindungen sollen gestärkt werden. Im Bereich des Ost-West-verlaufenden Grünzugs wird die Anlage eines durchgängigen öffentlichen Fußwegs von der Bahnhofstraße im Osten an der Brauerei bis zur Neustädter Straße im Westen. Dieser Fußweg kann räumlich auch nördlich des best. ehemaligen Einkaufsmarktes angelegt werden.

Insgesamt stellt der Grünzug im Süden des Geltungsbereichs einen wertvollen Grünraum dar, dessen Potenzial deutlich mehr genutzt werden sollte. Mit den Elementen des best. Wasserlaufs (Graben), der best. Baumstrukturen usw. kann ein "Bürgerpark" mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen. Auch als Kaltluftschneise und für das Mikroklima ist dieser Grünraum wichtig und wird auch aus diesen Gründen von Bebauung freigehalten. Im bisher rechtsverbindlichen B-Plan sind die Flächen des Grünraums als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Dies wurde jedoch nicht umgesetzt. Die unbebauten Grünflächen befinden sich zum weit überwiegenden Teil in Privateigentum.

Insgesamt wurde das städtebauliche Konzept gemäß der unter Kap. 3 geschilderten Ziele entwickelt.

#### **Flächenübersicht:**

Gesamte Fläche des Geltungsbereiches	ca. 122.000 m <sup>2</sup>
davon	
- Erschließungsflächen öffentlich	ca. 13.850 m <sup>2</sup>
- Grünflächen öffentlich	ca. 240 m <sup>2</sup>
- Baugrundstücke	ca. 107.910 m <sup>2</sup>

### **4.3 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

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

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß den oben erläuterten Planungszielen im größeren Teilgeltungsbereich ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt. Im kleineren Teilgeltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

#### Urbanes Gebiet (MU)

Bisher war der gesamte Geltungsbereich als "Mischgebiet" festgesetzt (gemäß Textteil der 3. Änderung vom November 1986).

Vorherrschende Nutzung im Bestand ist die Wohnnutzung. Eingestreut in die Wohnnutzung und ohne erkennbare deutliche Konzentration befinden sich auch zahlreiche Gewerbebetriebe im größeren Teilgeltungsbereich. Die Verortung der best. Gewerbebetriebe ist als Hinweis im Planteil enthalten.

Nach § 6a Abs.1 BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht (wie bei Mischgebieten) gleichgewichtig ausfallen. Das heißt beispielsweise, dass in einem MU auch Wohnnutzungen gegenüber gewerbliche Nutzungen in Bezug auf Fläche und Anzahl dominieren dürfen. In Abs. 2 des § 6a wird näher definiert, was unter zulässigen Gewerbebetrieben zu verstehen ist. Danach sind im MU zulässig: Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, gastronomische Einrichtungen, Beherbergungsbetriebe und sonstige Gewerbebe-

triebe. Zu beachten ist allerdings bei allen Ansiedlungen, dass das Wohnen nicht wesentlich gestört werden darf. Dies hängt im Wesentlichen von den Immissionen (Schall, Geruch) des jeweiligen gewerblichen Vorhabens ab.

Ausnahmsweise könnten auch Vergnügungsstätten und Tankstellen in einem Urbanen Gebiet zugelassen werden. Diese Ausnahmemöglichkeiten werden jedoch im gegenständlichen Verfahren ausgeschlossen, da diese Nutzungen für Größe, Lage und Erschließung des Baugebiets unangemessen sind und aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht sind.

Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes ermöglicht auch weiterhin eine Durchmischung von Wohnnutzung und Gewerbenutzung und ggf. auch sozialen Nutzungen. Dies entspricht den Planungszielen der Stadt Windischeschenbach für diesen räumlichen Bereich. Die bestehenden Gewerbebetriebe sollen eine Entwicklungsperspektive erhalten. Neue Gewerbebetriebe sollen soweit möglich Ansiedlungsmöglichkeit bekommen. Die bestehende Wohnnutzung soll beibehalten und verstärkt werden.

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im kleineren Teilgeltungsbereich im Nord-Osten befinden sich derzeit zwei Einfamilienhäuser. Es sind derzeit keine Gewerbebetriebe vorhanden. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht dem eines Allgemeinen Wohngebiets. Es wird daher für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen der Sicherstellung eines sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung begrenzt. Die festgesetzten Werte werden im Folgenden erläutert. Durch die einzuhaltenen Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu Nachbargrundstücken ist die Belichtung, Belüftung und Besonnung der angrenzenden Gebäude sichergestellt. Nachbarschützende Belange werden somit nicht berührt.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Bisher war im gesamten Geltungsbereich keine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Um einen qualifizierten Bebauungsplan zu erhalten ist dies jedoch notwendig (alternativ wäre die Festsetzung von absoluten Grundflächen möglich). Die festgesetzten Grundflächenzahlen orientieren sich an der Dichte der bestehenden Bebauung. Es wurden im Zuge der Grundlagenermittlung bei mehreren beispielhaften Grundstücken die vorhandenen GRZs ermittelt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass diesbezüglich keine Verschlechterung eintritt. Es wird in den Urbanen Gebieten, die bereits dichtere Bebauung aufweisen eine GRZ von 0,5 festgesetzt. In Bereichen, die weniger dicht bebaut sind - im nördlichen Geltungsbereich und an der Beethovenstraße - wird 0,35 festgesetzt. Beide Werte liegen deutlich unterhalb des Orientierungswertes für Urbane Gebiete von 0,8 nach § 17 BauNVO. Die festgesetzten Werte entsprechen der bestehenden baulichen Dichte plus Spielraum für Nachverdichtung (in der Fläche).

### maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird ebenfalls aus dem Bestand abgeleitet. Die Höhenentwicklung der Gebäude im Bestand reicht von 1 bis 3 Vollgeschossen (sh. Darstellung der best. Vollgeschosse als Hinweis im Planteil). Um eine Nachverdichtung in der Höhe zu ermöglichen werden überall mindestens 2 Vollgeschosse zugelassen und in dichteren Bereichen drei Vollgeschosse. Die dichteren Bereiche entsprechen jenen, in welchen eine GRZ von 0,5 zulässig ist. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass bezüglich der Zahl der Vollgeschosse keine Verschlechterung eintritt. Die festgesetzten Werte entsprechen der bestehenden baulichen Dichte plus Spielraum für Nachverdichtung (in der Höhe).

Sind maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt, so ist das 3. Vollgeschoss zwingend im Dachgeschoss auszubilden (sh. Schemaschnitte im Planteil). Diese Festsetzung wird gewählt um eine überhohe Ansichtshöhe der Gebäude zu vermeiden. Diese kann sich ergeben, wenn das Untergeschoss als Vollgeschoss ausgebildet wird, darauf zwei weitere Vollgeschosse plus ein Dachgeschoss kommen, das knapp unter der Grenze zum Vollgeschoss liegt. Wenn hingegen das Unter- oder Kellergeschoss zwingend kein VG sein darf muss das Gebäude tiefer in das Gelände gesetzt werden. Bei gleichzeitig annähernd gleicher Kniestockhöhe (sh. Schemaschnitte im Planteil) führt dies zu einer geringeren Ansichtshöhe, die eher dem Bestand entspricht.

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Grundsätzlich orientiert sich das städtebauliche Konzept stark an den bisherigen Baustrukturen. Bauräume werden insgesamt nur in bisher auch schon bebaubaren Bereichen festgesetzt. Die bisher festgesetzten Bauräume sind zur Orientierung als Hinweis im Planteil dargestellt.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen folgt folgenden Grundgedanken: Die Bauräume werden flexibilisiert: Die Gebäude können bei Wahrung der städtebaulichen Grundordnung freier angeordnet werden als bisher. Die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Garagen und Carports sind nur in den festgesetzten Bauräumen zulässig. Dadurch werden die durch den bisherigen Bebauungsplan zahlreich festgesetzten rückwärtigen Garagen mit langen Zufahrten vermieden. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Bauräume zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies ermöglicht es - insbesondere bei Nachverdichtung - die Anzahl der erforderlichen Stellplätze städtebaulich verträglich herzustellen.

Die bisher festgesetzten Bauräume wurden mit den Grundstücksgrenzen abgeglichen. Dadurch mussten einige Bauräume anders angeordnet werden: z.B. im Bereich der Fl.Nr. 214, 214/4, 214/6 (Nähe nördliche Goethestr.). Es wurden möglichst die bestehenden Gebäude mit den Bauräumen abgedeckt, soweit dies städtebaulich bzgl. der geordneten baulichen Entwicklung vertretbar war.

In einigen wenigen Bereichen werden Bauräume zurückgenommen: in den Flurnummern 547 und 548 bzw. 547/4 (Nähe Bahnhofstr.): Diese rückwärtigen Bauräume stellen städtebauliche Fehlentwicklungen dar. Der Bauraum in Fl.Nr. 547 ist bebaut. Das Gebäude genießt Bestandsschutz. Der andere Bauraum in Fl.Nr. 548 bzw. 547/4 ist schon deshalb nicht mehr bebaubar, da hier ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zugunsten der bereits genehmigten Neubebauung auf Fl. Nr. 547 und 547/5 notwendig ist und festgesetzt wird.

Baulinien werden aus städtebaulichen Gründen in Teilbereichen der Bahnhofstraße und der Neustädter Straße festgesetzt: In der Neustädter Straße - zwischen Flurstraße und Angerpointstraße - befindet sich eine Häuserzeile mit geschlossener



Bebauung nahe der Straße. Hier wird durch die Festsetzung einer Baulinie die geschlossene, gleichfluchtende Fassadenfront zur Straße hin gesichert.

Weiterhin wird noch an der Bahnhofstraße zwischen Bereich der Brauerei im Norden und der Einmündung der Albert-Schweitzer-Straße eine Baulinie an der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Es bestehen hier schon einige ortsbildprägende Gebäude direkt an der Straße: Hs.Nr. 12 bis 16. Diese positiv zu bewertende Bestandssituation soll bei Neu- und Ersatzbauten nach Norden und Süden weitergeführt werden. Die Bahnhofstraße hat eine herausgehobene, städtische Bedeutung im Stadtgefüge und sollte daher mit besonderer Sorgfalt weiterentwickelt werden. Das Gebäude mit Trafostation auf Fl.Nr. 548 und insbesondere das ehemalige Fernmelde- und jetzige Bürogebäude Hs.Nr. 22 entsprechen leider derzeit nicht dieser Bedeutung der Bahnhofstraße.

### **Bauweise**

Es wird in den meisten Flächen offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem gewachsenen Siedlungsgefüge und den Planungszielen in den meisten Teilen des Geltungsbereichs.

Unabhängig davon wird in den beiden Teilbereichen der Neustädter Straße, in welchen eine Baulinie festgesetzt wird, eine geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, um die bestehenden geschlossenen Gebäudezeilen zu erhalten.

### **Abstandsflächenrecht**

Es wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten sind. Dadurch werden Belichtung, Besonnung, Belüftung und der Brandschutz zu Nachbargrundstücken sichergestellt. Nachbarschützende Belange werden somit durch künftige Neubauten nicht berührt.

### **Führung der Versorgungsleitungen**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbilds unterirdisch zu führen.

## **4.4 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)**

Im Bebauungsplan werden bezüglich der Gestaltung nur wesentliche Themen geregelt:

### **Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen der Haupt- und Nebengebäude**

Der rechtsverbindliche B-Plan setzt durchgängig Satteldach fest (mit Krüppel-Walmdach als Unterform des Satteldachs). Das Satteldach ist die traditionell vorherrschende Dachform in der Region und wird daher als zulässig festgesetzt. Um jedoch einen angemessenen Planungsspielraum für die späteren Gebäudeplanungen zu gewähren werden neben Satteldächern auch Pultdächer und Flachdächer zugelassen. Diese Dachformen sind (trotz der alleinigen Festsetzung des Satteldachs) bereits im Planungsgebiet vorhanden. Ein „Rückbau“ in traditionellere Baukörperstrukturen wird sich hier nicht erzwingen lassen und erscheint auch ortsplannerisch als nicht mehr als realistisches Ziel.

Die zulässigen Dachneigungen der geneigten Dächer orientieren sich an technischen Rahmenbedingungen für die jeweiligen Dachformen. Es werden relativ große Planungsspielräume vorgegeben, die jedoch vertretbar sind, da der Umgriff größtenteils bebaut ist. Die Dachlandschaft stellt sich auch jetzt bereits relativ heterogen

dar. Im Bereich der bereits genehmigten Neubebauung auf Fl. Nr. 547 und 547/5 (Nähe Bahnhofstraße) wird ein Zeltdach zugelassen.

Dacheindeckungen der geneigten Dächer sind mit Ziegel-, Betondachstein-, Blech-eindeckung, Faserzementeindeckung, jeweils in grauen oder roten Farbtönen auszuführen. Bei Flachdächern sind Folien- oder Schweißbahneindeckungen sowie Bekiesung oder Begrünung der Flachdächer zulässig. Die Beschränkung auf das graue und rote Farbspektrum bei den geneigten Dächern trägt zu einem ortsplane-risch verträglichen Erscheinungsbild bei - bei Ermöglichung eines gewissen Pla-nungsspielraums.

Die Dachform und Dachneigung von Nebengebäuden wie Garagen und Carports muss nicht identisch mit der des Hauptgebäudes gewählt werden. Beispiel: Ein Hauptgebäude mit Satteldach und 30 Grad Dachneigung kann mit einer Garage mit Pultdach und 18 Grad Dachneigung kombiniert werden.

### **Dachfenster, Dachgauben, Erker, Balkone**

Für die Gestaltung der Dachfenster, Dachgauben, Erker und Balkone werden ent-sprechende Festsetzungen durch Text getroffen, die die verträgliche Einbindung der künftigen Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild und in die bestehenden Bau-strukturen sicherstellen. Auch hierbei soll aber ein angemessener Rahmen für die individuelle Gestaltung der künftigen Gebäude gewährt werden.

Dachgauben werden nur auf Dächern mit mindestens 30 Grad Neigung zugelassen. Dies entspricht traditionellen Bauweisen. Dachgauben auf flacheren Dächern wirken nicht zur Dachform passend. Aufgrund der vielfältigen Möglichkeiten, die der Be-bauungsplan bzgl. Dachformen, Anordnung von Vollgeschossen etc. bietet kann bei flacher geneigten Dächern auch ohne Dachgauben eine ausreichende Belichtung der Dachgeschosse erreicht werden.

Dachfenster sind insbesondere zur Schaffung von Wohnraum in Dachgeschossen notwendig. Sie werden daher nicht ausgeschlossen.

### **Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen**

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind energetisch sinnvoll und werden da-her zugelassen. Freistehende Anlagen werden aus ortsgestalterischen Gründen ausgeschlossen, da die Dach- und Fassadenflächen zur Unterbringung der Anlagen ausreichen.

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind an den Gebäudefassaden zulässig. Auch dadurch soll die Nutzung regenerativer Energien ermöglicht und unterstützt werden. Negative Auswirkungen durch in die Fassaden integrierte Solarmodule sind nicht zu erwarten.

### **Einfriedungen, Zäune**

Um die ökologische Durchgängigkeit zu unterstützen, aber auch dem Nutzungszweck angemessene Einfriedungen zu ermöglichen werden entsprechende Festset-zungen getroffen.

Die Höhe der Einfriedungen wird aus ortsgestalterischen Gründen auf 1,20 m be-schränkt. Dadurch wird einer zu starken Zergliederung der Freiräume durch die Ein-friedungen entgegengewirkt. Für die im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Höhe der Einfriedungen von 1,20 m ausreichend.

Massive Zaunsockel sind angrenzend an öffentliche oder private Verkehrsflächen mit einer Höhe bis zu 0,15 m zulässig. Dies gewährleistet u.a. eine geregelte Ent-wässerungsführung entlang von befestigten Flächen.

An Zäunen zwischen zwei Parzellen sind massive Zaunsockel unzulässig, um eine Durchlässigkeit für Kleinsäugetiere möglichst zu gewährleisten.

Hecken als Einfriedungen sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nur aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sollen das Stadtbild nicht beeinträchtigen. Daher werden Festsetzungen zur Lage und Beschaffenheit getroffen. Sie sollen im Plangebiet dem Ort der Leistung, das ist z.B. der Betrieb für den sie werben, zugeordnet sein, um Fremdwerbung beispielsweise durch Plakatwände zu vermeiden.

Blinkende und selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen auf den Dachflächen (z.B. Skybeamer) sowie die Verwendung von grellen Farben sind aus Gründen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.

## **4.5 Grünordnung**

### **Grünordnerische Festsetzungen**

Die grünordnerischen Festsetzungen sollen zur angemessenen Durch- und Eingrünung des Planungsgebietes beitragen. Durch die Eingrünung wird die Einfügung des geplanten Gebäudekomplexes in das umgebende Orts- und Landschaftsbild unterstützt.

#### **Private Grundstücksflächen**

Zur angemessenen Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen ist bei Neubauten je angefangener 300 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche ein heimischer standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die vorgeschlagenen Arten sind den Pflanzlisten in den textl. Hinweisen zu entnehmen. Diese Festsetzung dient zur Stärkung einer Durchgrünung, die der Lage im bestehenden Siedlungsgefüge von Windischeschenbach angemessen ist. Die Baumpflanzungen werden nur bei Neubauten verpflichtend, da die bestehenden Grundstücke meist relativ gut begrünt sind.

#### **Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

*- Der Eingriff und der daraus resultierende Ausgleichsbedarf sowie die Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge des Verfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und im weiteren Verfahren ergänzt sowie Teilgeltungsbereiche der Ausgleichsflächen in den Planteil des Bebauungsplans aufgenommen. -*

*wird im Zuge des Verfahrens erarbeitet.*

#### **Vermeidungsmaßnahmen**

*wird im Zuge des Verfahrens erarbeitet.*

## **4.6 Ver- und Entsorgung**

### **Verkehrerschließung**

Bauräume und damit Baurecht werden insgesamt nur in bisher auch schon bebaubaren und erschlossenen Bereichen festgesetzt. Es werden keine neuen Erschließungsstraßen geplant.

### **Infrastruktur**

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch die Stadt Windischeschenbach gesichert.

Die Anschlussmöglichkeit an bestehende Telekommunikationsnetze ist für das Bau-  
gebiet gewährleistet.

Die Versorgung mit Strom ist gesichert.

Die Abfallbeseitigung ist durch vom Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab beauftragte  
Entsorgungsunternehmen gewährleistet.

### **Entwässerung**

Die Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentwässerung erfolgt über die öffent-  
liche Kanalisation in die Kläranlage der Stadt Windischeschenbach. Die Entwässe-  
rung erfolgt im Bestand im Mischsystem.

## **5 Auswirkungen der Planung**

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für künftige Bau-  
vorhaben im Geltungsbereich (qualifizierter Bebauungsplan)
- Steuerung der geordneten baulichen Entwicklung im Geltungsbereich
- grundsätzliche Vereinfachung und Straffung der Festsetzungssystematik
- Ermöglichung der Verdichtung in der Fläche und Höhe durch angemesse-  
ne Festsetzung der jew. Grundflächenzahl und Erhöhung der Zahl der max.  
zulässigen Vollgeschosse
- Erhalt der ortsbildprägenden Grünzüge
- Überprüfung der erheblichen Umweltauswirkungen und ggf. Regelung des  
naturschutzrechtlichen Ausgleichs bedingt durch neu hinzukommendes  
Baurecht

## **6 Anlagen**

1) Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

- *wird im Zuge des Verfahrens noch erarbeitet* -

Windischeschenbach, .....

.....

Karlheinz Budnik  
Erster Bürgermeister