



## 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 D - Textliche Festsetzungen**

#### **Teil E - Textliche Hinweise**

#### **VORENTWURF**

Fassung vom 14.09.2022

#### **Teil D - Textliche Festsetzungen**

##### **1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)**

###### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**

(1) Als Art der baulichen Nutzung wird ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021).

(2) Zulässig sind

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- (3) Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind,
- Vergnügungsstätten,
  - Tankstellen.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)**

- (1) GRZ, max. Zahl der Vollgeschoße

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschoße nach §§ 19 und 20 BauNVO wird in den jeweiligen Nutzungsschablonen im Planteil festgesetzt.

- (2) Sind maximal 3 Vollgeschoße festgesetzt, so ist das 3. Vollgeschoß zwingend im Dachgeschoß auszubilden (sh. Schemaschnitte im Planteil).

### **1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Wintergärten etc. dürfen bis max. 1,50 m über die festgesetzten Baugrenzen hinaus errichtet werden. Hierbei ist ein Mindestabstand von 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

- (2) Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor Garagen und Carports ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mind. 5,50 m Tiefe freizuhalten (Abstand von der Grundstücksgrenze zur Vorderkante Garage / Carport).

- (3) Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- (4) Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- (5) Maximal ein sonstiges Nebengebäude gem. Art 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO kann auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden.

- (6) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO wie z.B. Trafostationen können ausnahmsweise auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden.

### **1.5 Abstandsflächenrecht**

- (1) Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

## **1.6 Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

- (1) Alle Ver- und Entsorgungsleitungen des Baugebietes sind unterirdisch zu führen.

## **2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. BayBO)**

### **2.1 Gestaltung baulicher Anlagen**

- (1) Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen der Haupt- und Nebengebäude

#### **Hauptgebäude**

Für die Dachformen, -neigungen und -eindeckungen aller Hauptgebäude werden folgende Festsetzungen getroffen:

Dachformen: gemäß der jeweiligen Nutzungsschablone im Planteil

Dachneigungen: Satteldächer: 15 - 47 Grad  
Zeltdächer: 15 - 35 Grad  
Pulldächer, versetzte Pulldächer: 0 - 20 Grad  
Flachdächer: 0 - 7 Grad

Art der Dacheindeckung: Ziegel, Betondachstein, Blecheindeckung, Faserzementeindeckung, jeweils in grauen oder roten Farbtönen; bei Flachdächern Folien- oder Schweißbahneindeckung, Bekiesung oder Begrünung der Flachdächer zulässig, aber nicht zwingend festgesetzt;

#### **Nebengebäude**

Für die Dachformen, -neigungen und -eindeckungen aller Nebengebäude wie Garagen und Carports werden folgende Festsetzungen getroffen:

Dachformen: Satteldächer, Pulldächer, versetzte Pulldächer, Flachdächer

Dachneigung: Satteldächer: 15 - 47 Grad  
Pulldächer, versetzte Pulldächer: 0 - 20 Grad  
Flachdächer: 0 – 7 Grad

Art der Dacheindeckung: Ziegel, Betondachstein, Blecheindeckung, Faserzementeindeckung, jeweils in grauen oder roten Farbtönen; bei Flachdächern Folien- oder Schweißbahneindeckung, Bekiesung oder Be-

grünung der Flachdächer zulässig, aber nicht zwingend festgesetzt;

(2) Dachfenster, Dachgauben, Erker, Balkone

In der Dachfläche liegende Dachfenster sind zulässig.

Dachgauben sind in Dächern mit mindestens 30 Grad Neigung zulässig.

Erker und Balkone an den Wohngebäuden sind zulässig, sofern die Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken gem. Art. 6 BayBO eingehalten werden. Für Balkone und Erker wird auf Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO verwiesen. Zur Anordnung von Erkern, Balkonen etc. siehe auch Festsetzung 1.3.(1).

(3) Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen

In der Dachfläche liegende bzw. mit maximal 20 cm Abstand zur Dachhaut liegende Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Freistehende Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Aufgeständerte Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur auf Haupt- und Nebengebäuden mit Flachdächern zulässig.

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind an den Gebäudefassaden zulässig.

(4) Einfriedungen, Zäune

- a) Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,20 Meter betragen.
- b) Massive Zaunsockel sind angrenzend an öffentliche oder private Verkehrsflächen mit einer Höhe bis zu 0,15 m zulässig. An Zäunen zwischen zwei Parzellen sind massive Zaunsockel unzulässig.
- c) Hecken als Einfriedungen sind nur aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

## 2.2 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

(2) Werbeanlagen sind nur direkt auf die Wand gemalt oder in Form von Metallbuchstaben zulässig.

(3) Abweichend von Absatz 2 sind Werbeanlagen auch in Form von handwerklich gefertigten Auslegern zulässig.

(4) Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen können indirekt beleuchtet oder hinterleuchtet ausgebildet werden.

### **3. Grünordnung**

#### **3.1 Allgemeines**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle nicht überbauten, nicht für Zufahrten, Zugänge oder Terrassen befestigten Flächen zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen, im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

#### **3.2 Private Grundstücksflächen**

3.2.1 Pro angefangener 300 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche ist bei Neubauten mindestens ein heimischer standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die vorgeschlagenen Arten sind den Pflanzlisten unter Hinweis 1.5 zu entnehmen. Es ist nachfolgende Pflanzqualität zu verwenden:  
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m.B. STU 12/14 cm.

3.2.2 Die festgesetzte Eingrünung auf privaten Grundstücksflächen ist spätestens in der nach Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode zu beginnen und abzuschließen.

#### **3.3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):**

3.3.1 *wird im weiteren Verfahren noch ergänzt!*

3.3.2 Vermeidungsmaßnahmen:

**V1:**

*wird im weiteren Verfahren noch ergänzt!*

## **Teil E - Textliche Hinweise**

### **1. Hinweise**

#### **1.1 Oberboden**

Bei allen Baumaßnahmen soll der vorhandene Oberboden fachgerecht gesichert, gelagert und so geschützt werden, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlager sollen oberflächlich mit einer Deckansaat versehen werden.

#### **1.2 Bodenversiegelung**

Es wird empfohlen befestigte Flächen wie Stellplätze, Garagenzufahrten, Gehwege, Terrassen in wasserdurchlässigen Belagsarten auszuführen.

#### **1.3 Bodendenkmäler / Bodeneingriffe**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß

Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind umgehend dem Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

#### 1.4 Altlastenverdacht, Abfall- und Bodenschutzrechtliche Belange

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten ist unverzüglich das Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist. Es wird empfohlen die kompletten Aushubmaßnahmen gutachterlich zu begleiten.

Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten.

#### 1.5 Pflanzlisten

Bäume:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Alnus incana	- Grau-Erle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus intermedia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winter-Linde

Obstgehölze in Sorten

Sträucher:

Amelanchier lamarckii	- Kupfer-Felsenbirne
Amelanchier ovalis	- Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	- Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Prunus padus	- Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn

Ribes alpinum	- Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis	- Feld-Rose
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasser-Schneeball

## **Textliche Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans als Information (aus der 3. Änderung von Nov. 1986)**

### **1.) NUTZUNGSART**

Das Baugebiet ist Mischgebiet (MI) in offener Bauweise im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1764)

### **2.) HAUPTGEBÄUDE**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschößzahlen sind bindend. Das Mindestseitenverhältnis Länge zur Breite soll allgemein 5 : 4 betragen. Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn diese der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind.

Zugelassen sind Satteldächer, welche auch als Krüppel-Walmdächer ausgeführt werden können. Gestalterische Momente sind jedoch bei der Planung gestalterisch zu berücksichtigen bzw. mit der Baugenehmigungsbehörde abzusprechen.

Dachgeschoßausbauten sind zulässig, soweit die Voraussetzungen nach Art. 48, Abs. 1, Ziff. 1 BayBO gegeben sind. Dachgauben sind zulässig nur an Steildächern (38 bis 48°), wenn in Maß und Form die ebene Dachfläche überwiegend gewahrt bleibt. Dachgauben dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche angeordnet werden. Die Traufe darf hierbei nicht unterbrochen werden.

Die Größe der Dachgauben darf 1,50 qm Vorderfläche nicht überschreiten. Zugelassen sind stehende Gauben bzw. Schleppgauben. Ebenso gelten für Dachfenster die in den Regelbeispielen getroffenen Festsetzungen.

Als Außenputz ist Fassadenputz auf Mineralbasis in hellen Farbtönen mit herkömmlicher Putzstruktur zu verwenden. Fassadenverkleidungen aus Asbestzementplatten sind nicht zugelassen.

### **3.) NEBENGEBÄUDE (GARAGEN)**

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude mit Putzart und Farbe wie der Hauptbau. Die Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung ist gemäß dem jeweiligen Regelbeispiel auszuführen, in jedem Fall aber an die Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen. Wo es die Stellung des Hauptgebäudes

und der natürliche Geländeverlauf zulässt, kann das Nebengebäude in das abgeschleppte Dach des Hauptgebäudes einbezogen werden. Können Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden, sind sie auch dort zu errichten. Beim Bau von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dacheindeckung ect. dem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen.

Soweit nicht ein größerer Stauraum zur Straße vorgesehen ist, ist ein solcher von mind. 5,00 m einzuhalten.

Treten Garagen aufgrund der Geländeverhältnisse talseits zweigeschossig in Erscheinung, so ist die Talseite dieser Garagen sorgfältig einzugrünen und anzuplanieren.

Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gemäß § 22, Abs. 4, BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.

#### **4.) AUSSENWERBUNG UND REKLAMEEINRICHTUNG**

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind nur zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn diese nicht verunstalten. In einer Gebäudefront dürfen nur Werbeeinrichtungen angebracht werden, die insgesamt 1,00 qm Fläche nicht überschreiten. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,50 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

#### **5.) EINFRIEDUNGEN**

Zulässig sind Holzlatten-, Drahtgitterzäune, Hecken und Mauern, max. 1,20 m hoch einschl. Sockel, straßenseitig jedoch max. 1,00 m. Die Sockelhöhe darf dabei nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedung betragen. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. Es soll einheitliches Zaunmaterial verwendet werden.

#### **6.) TERRASSEN**

Terrassenanbauten sind so auszuführen, dass sie sich dem natürlichen Gelände angleichen. Böschungen, Terrassen usw. müssen sich in Material, Maß, Form und Verhältnis der Gesamtlage unterordnen. Die Verwendung von Natursteinmauerwerk ist möglich, wobei die Verfugung unauffällig zu erfolgen hat.

#### **7.) BEPFLANZUNG**

Die Bepflanzung hat einer guten Gartengestaltung Rechnung zu tragen. Der Abstand von Bäumen zur straßenseitigen Einzäunung muss zum Schutz des Straßenbaues und der Versorgungsleitungen mindestens 2,00 m betragen. Innerhalb von Verkehrssichtdreiecken dürfen Pflanzungen nur bis zur Zaunhöhe angelegt und unterhalten werden.



## **8.) FREILEITUNGEN**

Freileitungen - mit Ausnahme von Mittelspannungsleitungen - sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind möglichst auf der, der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.

## **9.) AUSNAHMEN**

Ausnahmen können bei Vorhandensein ganz besonderer Verhältnisse von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt bewilligt werden:

Bei Nebengebäuden (Ziffer 3) ist eine geringfügige Überschreitung der überbaubaren Fläche möglich, allerdings darf die Gesamtnutzfläche nicht mehr als 50,00 qm und die Firsthöhe nicht mehr als 2,75 m betragen. Weiter können die Standorte der Nebengebäude in Richtung zur jeweiligen Erschließungsstraße hin verlegt werden. Zwingende Baulinien dürfen nicht überschritten werden. Ein Stauraum zur Straße mit mindestens 5,00 m ist einzuhalten.

Durch obige Ausnahme dürfen jedoch weder öffentliche Interessen noch Rechte oder erhebliche Interessen Dritter beeinträchtigt werden. Das Ausmaß der Abweichungen darf für das Gesamtbild des Baugebietes nicht störend wirken.