



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

ENTWURF

Fassung vom 14.12.2022

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 im Teilgeltungsbereich 1 ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
 - (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) Als Art der baulichen Nutzung wird im Teilgeltungsbereich 2 ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

(4) Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind im gesamten Geltungsbereich

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

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

(1) 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.

Erker, Balkone und Wintergärten dürfen bis max. 1,50 m über die festgesetzten Baugrenzen hinaus errichtet werden. Hierbei ist ein Mindestabstand von 2,00 m zur Grundstücksgrenze der 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 der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu 2 offene Stellplätze je Grundstück zulässig. Die Flächen für diese Stellplätze dürfen keine einer Bebauung grundsätzlich entgegenstehende Festsetzung (wie z.B. private Grünfläche) aufweisen.

(4) Tiefgaragen sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Tiefgaragen zulässig, sofern sie vollständig unterirdisch errichtet werden. Die Flächen für diese Tiefgaragen dürfen keine einer Bebauung grundsätzlich entgegenstehende Festsetzung (wie z.B. private Grünfläche) aufweisen.

(5) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO 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.

1.7 Flächen die von Bebauung frei zu halten sind - Sichtdreiecke

- (1) Innerhalb der im Planteil durch Planzeichen 4.3 gekennzeichneten freizuhal- tenden Sichtflächen (Sichtdreiecke) darf die Höhe von Einfriedungen und Bepflanzungen ab Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes nicht mehr als 0,80 m betragen. Es dürfen dort keine genehmigungsfreien (verfahrens-freien) baulichen Anlagen errichtet werden, die diese Höhe überschreiten. Weiterhin dürfen dort keine Stellplätze errichtet werden. Die Lagerung von Gegenständen, die diese Höhe überschreiten, ist in diesen Flächen unzulässig.

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 Nebenge- bäude

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, Fa- serzementeindeckung, jeweils in grauen oder roten Farbtönen; bei Flachdächern Folien- oder Schweißbahneindeckung, Bekiesung oder Be- grünung 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 Begrünung 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. 6 Nr. 2 BayBO verwiesen. Zur Anordnung von Erkern, Balkonen und Wintergärten siehe auch Festsetzung 1.3.(1).

(3) Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen

In oder auf der Dachfläche 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.

2.3 Verstärkte Dachstuhlkonstruktionen

- (1) Für neu zu errichtende Gebäude innerhalb der 30-m-Baumfallzone (Planzeichen 9.11) ist eine verstärkte Dachstuhl-Konstruktion zwingend auszuführen.

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

- (1) Pro angefangener 300 m² unbebauter Grundstücksfläche ist bei Neubauten mindestens ein heimischer standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die vorgeschlagenen Arten sind den Pflanzlisten unter Hinweis 1.8 zu entnehmen. Es ist nachfolgende Pflanzqualität zu verwenden:
Bäume - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m.B. STU 12/14 cm.
Sträucher - Mindestpflanzqualität: Str., 2xv., o.B., 60-100.
- (2) Die festgesetzte Eingrünung auf privaten Grundstücksflächen ist spätestens in der nach Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode zu beginnen und abzuschließen.
- (3) Für die Rodung von Bestandsbäumen sind auf den Flurnummern 551, 547 und 512 Ersatzpflanzungen von einheimischen Laubbäumen mit großen Kronen (z.B. Winter-Linde, Spitz-Ahorn, Wildbirne oder Hochstamm-Obstbäume) zu pflanzen.
Zusätzlich sind auf der Flurnr. 551 (CEF1) und auf der Flurnr. 512 (CEF2) im nahen Umfeld bzw. in den Gärten der Grundstücke fünf handelsübliche Vogelnistkästen sowie zwölf Fledermauskästen aus Holzbeton anzubringen.
Die Maßnahmen vermeiden Konflikte mit dem Artenschutz § 44 Abs. 1 BNatSchG (sh. Vorgaben Umweltbelange und Artenschutzbeitrag).
Rodungen sind mit Bezug zur EU-Vogelschutzrichtlinie grundsätzlich nur in den Wintermonaten 01.10. bis 28.02. eines Jahres erlaubt.
- (4) Für die Eingriffe in gesetzlich nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope ist ökologischer Ausgleich zu leisten. Dies betrifft die Flur-Nr. 546/2 mit dem Feuchtlebensraum im Talraum. Der Verlust oder Teilverlust des Lebensraumes ist möglichst in der Talmulde oder an anderer Stelle auszugleichen. Dazu wurde ein Suchraum im B-Plan auf dem Eingriffsgrundstück Flurnummer 546/2 festgesetzt, auf dem die kleinflächige Vernässung am Graben in Verbindung mit einer vollständigen oder partiellen Extensivierung der Grünlandnutzung umzusetzen ist. Eine ökologische Baubegleitung wird empfohlen.

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.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit IMS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird verwiesen.

1.5 Niederschlagswasser-Versickerung

Sofern Niederschlagswasser durch die geplanten Maßnahmen separat erfasst und breitflächig versickert werden kann, hat dies unter Beachtung der DWA Blätter M-153 und A-138 zu erfolgen.

Sollte eine Versickerung, wie im innerstädtischen Bereich oft der Fall, nicht möglich sein, ist anfallendes Niederschlagswasser wie bisher auch dem Mischsystem zuzuführen.

1.6 Wild abfließendes Oberflächenwasser

Es wird empfohlen Türschwellen, Kellerzugänge, Lichtschächte, Tiefgaragenzufahrten etc. gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen deutlich erhöht anzuordnen und so eventuelles Schadenspotential (sowie Baugrubenaushub) zu minimieren. Außerdem wird der Abschluss einer Versicherung gegen Elementarschäden empfohlen.

Auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des StMB und des StMUV wird nachdrücklich hingewiesen, erhältlich unter (<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>).

1.7 Freihaltung des Lichtraumprofils

Bei der Wahl der Bepflanzung ist auf die Freihaltung des Lichtraumprofils der Staatsstraße zu achten (Baumkronen). Gleiches gilt für Werbeanlagen in Form von Auslegern.

1.8 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