

Planliche Festsetzungen	
	Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
	Allgemeines Wohngebiet
	Grenzpunkt / Kataster Bestand
	Baugrenze
	überbaute Fläche
	geplante Grundstücksgrenze
	Einfahrt, Eingang
	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung (Wohnstraße, Zone 30)
	Einzelner Großkopf niveaugleich
	Grünbereich, Grünseil im Bereich der Verkehrsfäche
	Grundstücksendeinstellung
	Baum, zu pflanzen (Standort nach textlicher Festsetzungen)
	Flurrichtung

### 1. Bebauung - Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Bauzuchtungsverordnung (BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung:	Zulässiges Höchstmaß der baulichen Nutzung entsprechend BauNVO - Grundflächenzahl 0,35 - Geschossflächenzahl 0,70 bei den Parzellen 1-6 und 8-12 - Geschossflächenzahl 1,05 bei den Parzellen 7 und 13-17 - max. 2 Vollgeschosse bei den Parzellen 1-6 und 8-12 (I) - max. 3 Vollgeschosse bei den Parzellen 7 und 13-17 (II)
Gebäudehöhe:	HausTyp I bis IV max. zulässige Gebäudehöhe 8,50 m Berechnung Gebäudehöhe: unterer Bezugspunkt OK FFB Erdgeschoss, oberer Bezugspunkt Dachhaut am Firstpunkt. HausTyp V max. zulässige Gebäudehöhe 6,50 m Berechnung Gebäudehöhe: unterer Bezugspunkt OK FFB Erdgeschoss, oberer Bezugspunkt Dachaufbauten einschließlich Abdeckungen.
Höhenlage der Gebäude:	Parzellen 1-6 und Parzellen 8-12: OK FFB Erdgeschoss max. 0,50 m über OK Upland Parzellen 7 und Parzellen 13-17: OK FFB Erdgeschoss max. 0,50 m über OK Gradiente der Erschließungsstraße am höchsten Punkt im Bereich des Grundstücks
Geländeveränderungen:	Geländeveränderungen (Auffüllung, Abtrag) sind für die Gestaltung der Zufahrten, Hauszugänge und Terrassen bis zu einem Maß von +/- 1,00 m zulässig; die Fläche der Geländeänderung wird auf max. 1/3 der nicht überbauten Grundstücksfläche begrenzt, auf der überbauten Fläche ist das natürliche Gelände beizubehalten
Dachform:	Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach
Dachdeckung:	kleinteilige Dachelemente mit Rot, Braun und Grautönen sowie Beschläge (z.B. Titanzink), Dachbegrenzung
Dachaufbauten:	Stehende Dachgauben und Schiepgauben sind bei einer Dachneigung des Hauptdaches von mehr als 35° zulässig (max. Anstrichfläche je Gaube 4,00 m²). Der Abstand vom Rand der Dachgaube zum Ortsgang muss mindestens 3,00 m betragen. Zwerggiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge sind zulässig.
Flurrichtung:	Die Flurrichtung wird im Bebauungsplan wie dargestellt in der Ost-West-Richtung festgelegt. Bei dem HausTyp V: Flachdach gilt dies entsprechend für die längere Außenwand.
Einfriedigungen:	Zäune sind mit einer max. Höhe von 1,30 m zulässig. Um das Baugebiet für Kleintiere durchgängig zu machen, sind Zaunabschnitte nicht zugelassen und es wird empfohlen einen Abstand von 5 cm zwischen Bodenoberfläche und unterem Zaunansatz freizulassen. Bei den Parzellen, die direkt an landwirtschaftliche Grundstücke grenzen (Parzellen 13-17) dürfen in den rückwärtigen Einfriedigungen keine Türen oder Tore errichtet werden.
Zufahrten und Stellplätze:	Zufahrten zu den Parzellen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Maximal zwei Zufahrten je Parzelle mit einer max. Breite von jeweils 6,00 m. Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Schotter oder wasserundurchlässiges Pflaster) zu befestigen.

### 2. Grünordnung Textliche Festsetzungen

2.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen	
Pflanzabstände von Fahrbahnen im Planungsbereich / Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken zur Gewährleistung der Übersichtbarkeit	Bäume müssen einen seitlichen Abstand von Fahrbahnrand von mindestens 1,50 m haben. Bei Sträuchern beträgt der seitliche Mindestabstand 1,0 m. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind Bäume und Sträucher im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen. Die Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken zur Übersichtbarkeit des Straßenraums im Bereich von Einmündungen sind auch bei den nicht planlich festgesetzten Pflanzmaßnahmen zu berücksichtigen. Bäume mit einem Kronenansatz von mehr als 2,8 m sind im öffentlichen Straßenraum ausnahmsweise auch innerhalb der Sichtfelder zulässig.
empfohlene Mindestpflanzqualitäten:	Bäume: Hei 2 x v.o.B. 100 - 150 Sträucher: St. 2 x v.o. 60 - 100

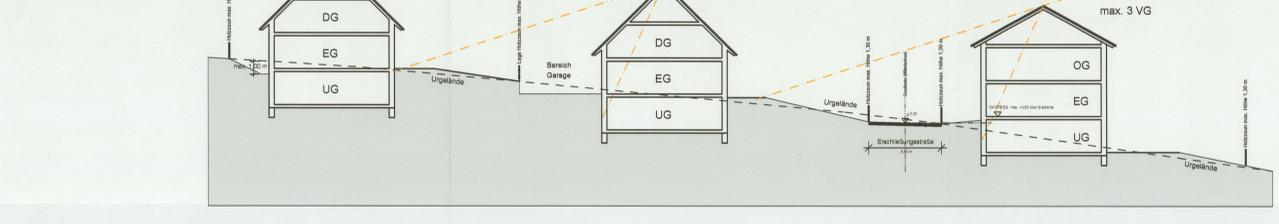
Bodenschutz - Schutz des Oberbodens	Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vermineralisierung oder Vergründung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischen zu lagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden. Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Windischeschenbach. Der gewachsene Bodenbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprüfung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Im Baugebiet ist dies insbesondere für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Parzellen und die öffentliche Grünfläche am Catland des Baugebietes. Des Weiteren ist die Bodenverfestigung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB).
Schutzzone längs der Ven- und Entsorgungslösungen	Bäume der 1. und 2. Wuchshöhe und tiefwurzende Sträucher sind, in einem Abstand von mindestens 2,5 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Medizinteil der unterirdischen Leitung geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Nachträglich verlegte Leitungen sind im genannten Abstand an Anzapfungen vorbeizuführen. Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.
Grenzabstände von Gehölzpflanzungen	Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.
Grünflächenanteil / Baumanteil	Auf den privaten Flächen ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchshöhe zu pflanzen. Planlich oder anderweitig schon festgesetzte Baum-pflanzungen können hierbei angerechnet werden. Die im Plan dargestellten Bäume stellen mögliche Baumstandorte dar. Maßgeblich für die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist die Festsetzung pro Flächeneinheit (pro 300 m² ein Baum). Lediglich die Baumstandorte entlang der Erschließungsstraße sind bindend, um eine gewisse öffentliche Wirkung zu erreichen. Zur Verwendung zulässig sind ausschließlich Laubbäume möglichst heimischer Arten und Obstbäume als Halb- oder Hochstämme. Nadelbäume sind nicht zulässig.

### 2.2 Besondere grünordnerische Festsetzungen

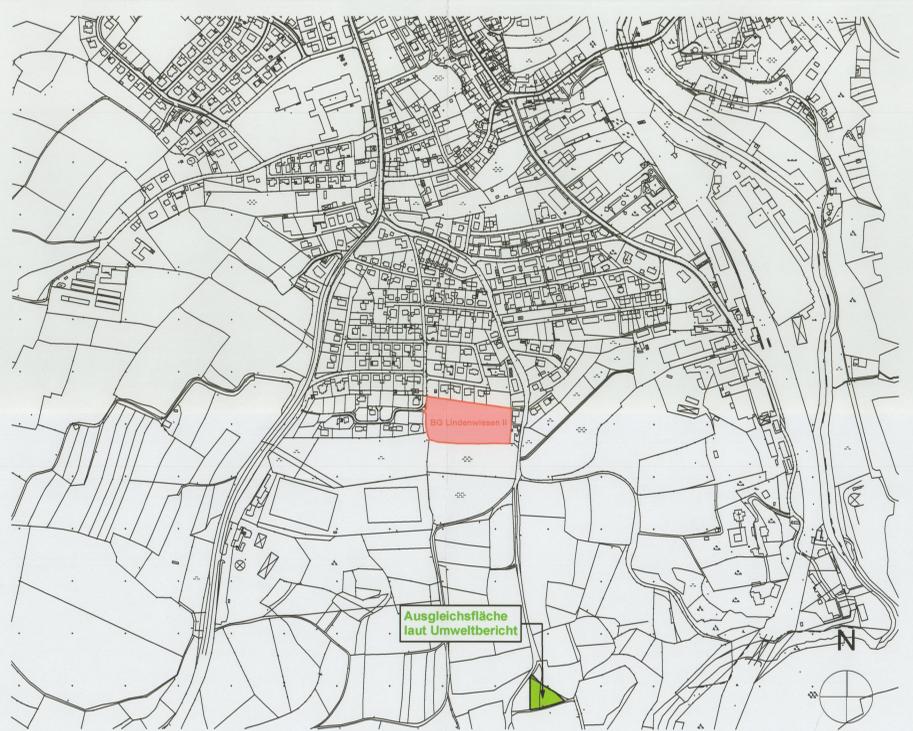
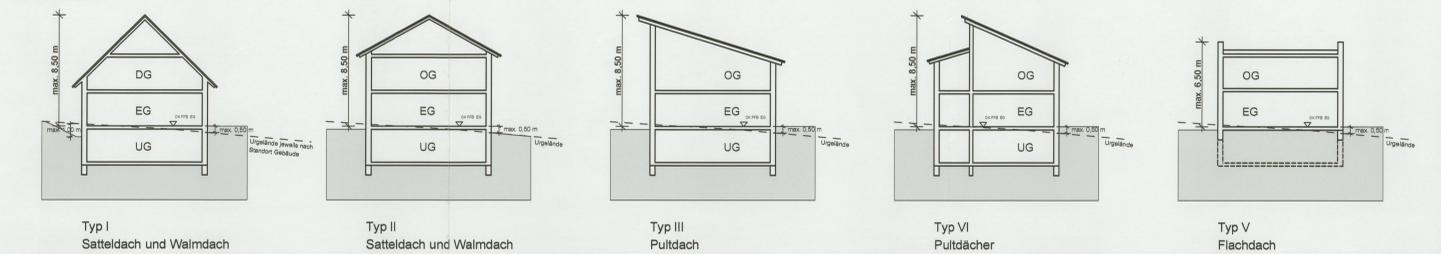
Allgemeines	Im Baugebiet sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Die Aufführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Baueingabe der Gebäude zu erfolgen.
Heckenpflanzung zur Grundstücksgrenze an der Südseite auf privaten Flächen und an der Ostseite auf der öffentlichen Grünfläche / Regenrückhalteleiche	Zur Grundstücksgrenze an der Südseite ist am Südrand des Baugebietes auf privaten Grünflächen eine einreihige Hecke zu pflanzen. Zur Vermeidung zulässig sind ausschließlich Laubbäucher möglichst heimischer Arten. Nadelgehölze in Hecken zur Ortsrandbegrenzung sind nicht zulässig. Die öffentliche Grünfläche an der Ostseite des Baugebietes wird auf mindestens 20% der Fläche mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen in den Randreihen gruppenartig bepflanzt. Die nicht beplanten Grundstücksbereiche werden als extensive Gras- und Kräuterrasen entwickelt; Düngung und sonstige Meliorationsmaßnahmen sind nicht zulässig. Die Flächen sind maximal 2-mal jährlich (1. Mahd nicht vor Anfang Juli, 2. Mahd September) zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Der geplante Regenrückhalteleiche ist in Erdbauweise mit einer Böschungsbegrünung zwischen 1:1,5 und 1:3 mit einer Dauerstaubereich mit einer Wassertiefe von ca. 0,5 m geplant.
Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen auf den Teilflächen der Flur-Nr. 749, 750 der Gemarkung Windischeschenbach laut Umweltbericht	Für die Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen stellt die Stadt Windischeschenbach Teilflächen der beiden Grundstücke Fl-Nr. 749 und 750 der Gemarkung Windischeschenbach zur Verfügung. Auf diesen Flächen sind die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen durchzuführen: - Umwandlung von intensiver Grünlandnutzung in strukturreiches Extensiv-Grünland mit der Erweiterung des Lebensraums für den dort vorkommenden Neumöller. - Angepasstes Mähregime (1-mal Jahre zweimalige Mahd, nach Erfolgskontrolle evtl. Umstellung auf eine Mahd), 1. Mahd jährlich zwischen 20.06. und 01.07., 2. Mahd zwischen 01.08. und 15.09., jeweils mit ortsgerechter Beseitigung des anfallenden Mähgutes. - Pflanzung von 10 Strauchgruppen mit je 5-10, vorwiegend dominierten Sträuchern (Hundsrose, Weißdorn, Schiele)
Gehölzauwahlliste	Bei den Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen und der Ausgleichs-/ Ersatzfläche sind folgende Gehölzarten zu verwenden (die Verwendung wird auch in allen sonstigen Bereichen empfohlen): <b>Bäume 1. Wuchshöhe</b> Acer platanoides Spitz-Ahorn Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Fraxinus excelsior Eiche Quercus robur Blei-Eiche Tilia cordata Winter-Linde Tilia platyphyllos Sommer-Linde Betula pendula Sand-Birke Prunus avium Vogel-Kirsche <b>Bäume 2. Wuchshöhe</b> Carpinus betulus Hainbuche Malus sylvestris Wild-Äpfel Pyrus pyramidalis Wildbirne Sorbus aucuparia Vogeleibere <b>Sträucher</b> Cornus sanguinea Roter Hirtengiebel Corylus avellana Haselnuss Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn Crataegus laevigata Zweigrippeliger Weißdorn Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche Prunus spinosa Schlehe Rhamnus frangula Faulbaum Rosa canina Hund-Rose Sambucus nigra Schwarzer Holunder Insbesondere innerhalb von Sichtdreiecken und im Bereich der Verkehrsrückflächen sind niedrige, robuste Strauch-/Zucht-/Formen zulässig, wie Ligustrum vulgare 'Lodense' Zwergliguster Lonicera xylosteum 'Clayey's Dwarf' Niedrige Heckenkirsche Ribes alpinum 'Schmidt' Alpen-Johanniskraut oder Bodendeckerosen
auszuschließende Pflanzarten:	Bei den Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen, der Ortsrandbegrenzung im Süden des Baugebietes und der Ausgleichs-/ Ersatzfläche dürfen folgende Gehölzarten nicht verwendet werden: - alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze, sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken - alle Gehölze mit gelben, roten oder zwelfrigen Laubblättern



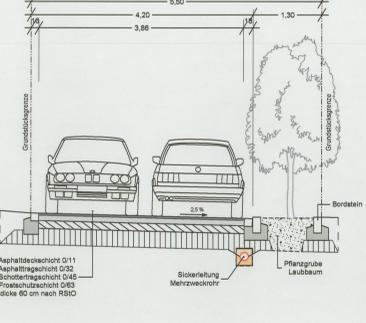
### Regelschnitt M = 1 : 200



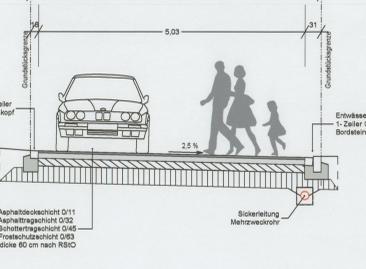
### Regelbeispiele Gebäudetypen M = 1 : 200



### RQ 02 Erschließungsstraße Wohnstraße M = 1 : 50



### RQ 01 Erschließungsstraße Wohnstraße M = 1 : 50



### Verfahrensmerkmale Bebauungsplan „Lindenwiesen II“

- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 11.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lindenwiesen II“ mit der 21. Änderung des Flächenzuchtungsplans beschlossen. Der Aufstellungs- und Änderungsbeschluss wurde am 21.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Lindenwiesen II“ in der Fassung vom 10.09.2012 hat in der Zeit vom 24.09.2012 bis 26.10.2012 stattgefunden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 20.09.2012 zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.09.2012 beteiligt. Ihnen wurde eine Äußerungsfrist bis zum 26.10.2012 eingeräumt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.11.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.11.2012 gehört. Es wurde die gesetzliche Äußerungsfrist von einem Monat gewährt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.11.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.11.2012 bis 07.01.2013 öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Windischeschenbach hat mit Beschluss des Stadtrats vom 01.02.2013 der Bebauungsplan „Lindenwiesen II“ in der Fassung vom 14.11.2012 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt  
Windischeschenbach, 26. Feb. 2013  
Stadt Windischeschenbach  
Meier, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 26. Feb. 2013 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Lindenwiesen II“, dessen Geltungsbereich sich auf die Flur-Nr. 691, Gemarkung Windischeschenbach erstreckt, ist damit in Kraft getreten.  
Windischeschenbach, 26. Feb. 2013  
Stadt Windischeschenbach  
Meier, Erster Bürgermeister

Stadt Windischeschenbach  
Hauptstraße 34  
92670 Windischeschenbach

Allgemeines Wohngebiet  
Lindenwiesen II  
Bebauungs- und Grünordnungsplan

INGENIEURBÜRO KÖNIG  
Ingenieurbüro König  
Hauptstraße 34, 92670 Windischeschenbach  
Tel.: 0915/21021

HUBERT LIEBL ARCHITEXT BDA  
Hubert Liebl ARCHITEXT BDA  
bureau g31 Liebl + Partner  
Goldschmidstraße 21, 92737 Weiden  
Tel.: 0915/21045

Lageplan Lindenwiesen II M = 1 : 1.000  
Übersichtslageplan M = 1 : 5.000  
HausTypen, Geländeansicht M = 1 : 200  
Regelquerschnitte Straßen M = 1 : 50  
Planliche und textliche Festsetzungen

Planung: Weiden den 14.11.2012  
187/2012  
187/2012