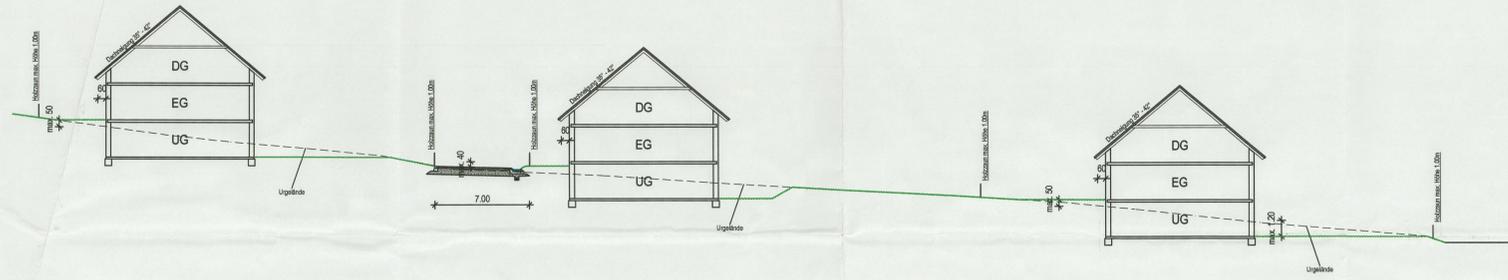
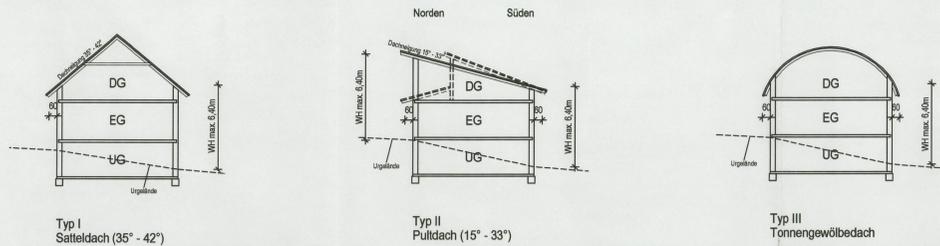


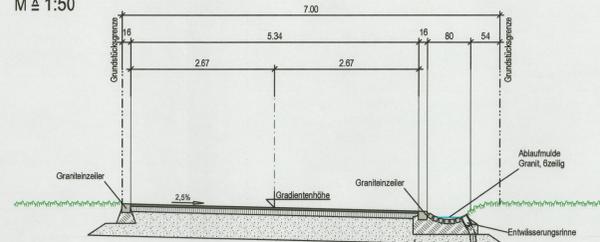
Regelschnitt  
M 1:200



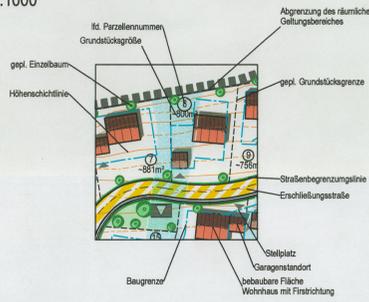
Regelbeispiele Gebäudetypen  
M 1:200



Regelquerschnitt Erschließungsstraße  
M 1:50

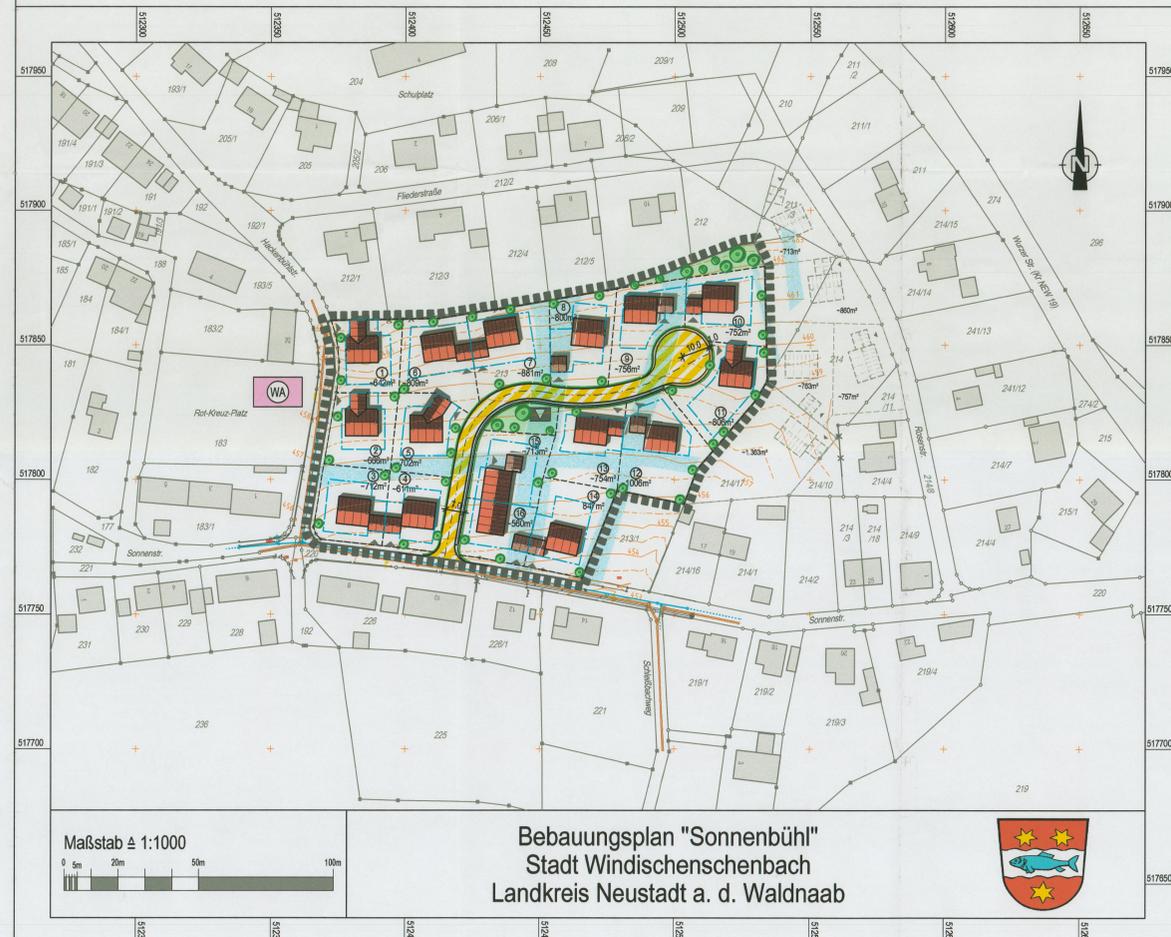
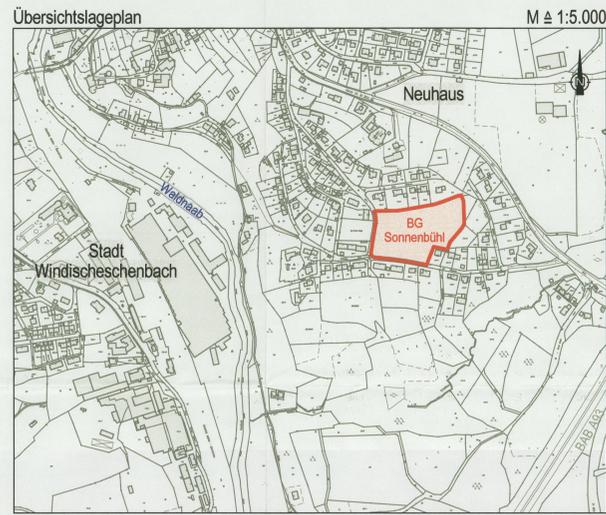


Regelbeispiel  
M 1:1000



Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA	Geschossflächenzahl	GFZ = 1,20
Grundflächenzahl	GRZ = 0,40	Dachform/Dachneigung	Satteldach (SD) 35° - 42° Pultdach (PD) 15° - 33° Tonnengewölbendach (TG)
Bauweise	O		



Bebauungsplan "Sonnenbühl"  
Stadt Windischeschenbach  
Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab

**Festsetzungen**

**1. Bauliche und sonstige Nutzung**

**Zeichnerische Festsetzungen**

- Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
- allgemeines Wohngebiet (WA)
- Kulturellen Zwecken dienende Einrichtung
- geplante Bebauung Wohnhaus
- geplante Bebauung Garage
- Festsetzung
- Baugrenze
- überbauten Fläche
- Verkehrfläche mit besonderer Zweckbestimmung

**Textliche Festsetzungen**

Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA), nicht zugelassen: Nutzung nach §4(5) Nr. 2 und Nr. 5 BauVO zulässiges Höchstmaß der baulichen Nutzung entsprechend BauNVO
Maß der baulichen Nutzung:	- Grundflächenzahl 0,4 - Geschossflächenzahl 1,2
Wandhöhe:	gemäß Regelbeispielen WH = 6,40 m Für Berechnung Wandhöhe unter Bezugspunkt natürliche Geländeoberkante, oberer Bezugspunkt Schnittpunkt Außenrand mit OK Dachhaut. Satteldach, Pultdach und Tonnengewölbendach Bei Garagen / Nebengebäuden sind auch begrünte Flachdächer zugelassen (Neigung 0°-8°)
Dachform:	gemäß Regelbeispielen Satteldächer 35° - 42°, Pultdächer 15° - 33°
Dachneigung:	
Dachdeckung:	kleinteilige Dachelemente mit Rot-, Braun- und Grautönen sowie Blechdächer (z.B. Titanzink). Dachbegrünung bei Flachdächern
Dachaufbauten:	stehende Dachgauben und Schliepgauben sind bei einer Dachneigung des Hauptdaches von mehr als 35° zulässig (max. Ansichtfläche je Gaube 3,00 m²). Der Abstand vom Rand der Dachgaube zum Gang muss mindestens 3,00 m betragen. Zwerchgiebel (Dachker) mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge sind zulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind knapp über der Dachfläche oder in der Dachfläche, jedoch neigungsparallel zulässig.
Einfriedigungen:	Straßenränge: senkrechte Holzlatenzäune, max. Höhe 1,00 m, natur oder lasiert, ohne Sockel. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune max. Höhe 1,00 m, grün, beidseitig bepflanzt, ohne Sockel zulässig.
Höhenlage der Gebäude:	Parzellen 1 - 9 und 15 - 16: OK FFB EG max. 0,50 m über OK Urgelände Parzellen 10 - 14: OK FFB EG max. 0,40 m über OK Erschließungsstraße am höchsten Punkt im Bereich des Grundstücks.

**2. Grünordnung**

**2.1 Allgemeines**  
Im Baugebiet sind auf der öffentlichen und den privaten Grünflächen entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Die geschlossenen Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefällene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47 - 50 zu beachten.

**2.2 Begrünung der Grünfläche im Norden des Geltungsbereiches**  
Die Grünfläche im Norden des Geltungsbereiches ist gemäß der Plandarstellung mit aus heimischen und standortgerechten Arten aufgebauten Hecken und Einzelbäumen (als Obststochstämme) zu bepflanzen. Auf der Fläche selbst sind möglichst trocken-magere, extensiv zu pflegende Wiesenbereiche zu entwickeln. Für Einsaaten ist naturraum- und standortgerechtes autochthones Saatgut zu verwenden. Alternativ ist eine Begrünung durch Sukzession zulässig. Auf Düngung und sonstige Meliorationsmaßnahmen ist zu verzichten.

**2.3 Begrünung der öffentlichen Grünfläche im Zentrum des Wohngebietes**  
Auf der öffentlichen Grünfläche im Zentrum des Wohngebietes sind gemäß der Plandarstellung Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

**2.4 Begrünung von Wandflächen**  
Großflächige, ungelagerte Fassaden ohne Öffnungen sollten mit Kletter- und Schlingpflanzen begrünt werden. Geeignete Arten sind u.a.:

- Hedera helix
- Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'
- Polygonum aubertii
- Clematis vitalba
- Rosa spec.
- Clematis montana 'Rubens'
- Hydrangea petiolaris
- Efeu
- Wilder Wein
- Schlingknäuterich
- Gemeine Waldrebe
- Kletterrosen
- Berg-Waldrebe
- Kletter-Hortensie

**2.5 Artenlisten**

Alle planlich dargestellten Pflanzungen innerhalb des Baugebiets sind ausschließlich mit den nachfolgend aufgeführten heimischen und standortgerechten Gehölzarten durchzuführen:

**Bäume 1. Wuchsordnung**

- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Fraxinus excelsior
- Quercus robur
- Tilia cordata
- Tilia platyphyllos
- Betula pendula
- Prunus avium
- Salix
- Robinia pseudoacacia

**Bäume 2. Wuchsordnung**

- Carpinus betulus
- Malus sylvestris
- Prunus padus
- Pyrus pyracantha
- Sorbus aucuparia
- Prunus domestica
- Spitz-Ahorn
- Berg-Ahorn
- Esche
- Siles-Eiche
- Winter-Linde
- Sommer-Linde
- Sand-Birke
- Vogel-Kirsche
- Weide
- Akazie

**Sträucher**

- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Crataegus laevigata
- Euonymus europaeus
- Lonicera xylosteum
- Prunus spinosa
- Rhamnus frangula
- Rosa canina
- Sambucus nigra
- Viburnum opulus
- Roter Hartriegel
- Haselnuß
- Eingriffeliger Weißdorn
- Zweigfingiger Weißdorn
- Pfaffenblüchen
- Rote Heckenkirsche
- Schlehe
- Faulbaum
- Hunds-Rose
- Schwarzer Holunder
- Gewöhnlicher Schneeball

**Nicht verwendet werden dürfen:**

- alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken
- alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken
- insbesondere innerhalb von Sichtdreiecken und im Bereich der Verkehrsgrünflächen sind niederwüchsige Strauch- (zucht-)formen zulässig, wie Ligustrum vulgare 'Lodense'
- Ligustrum vulgare 'Lodense'
- Lonicera xylosteum 'Clavey's Dwarf'
- Ribes alpinum 'Schmidt'
- Bodendeckerrosen

Auf die großflächige Verwendung monotoner Bodendeckerpflanzungen sollte verzichtet werden.

**Mindestpflanzqualitäten:**

**Bäume:**

- als Einzelbäume im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraße auf öffentlichen Grünflächen
- H 3 x v.m.B. 14-16
- in sonstigen Bereichen auch als Heister:
- Hei 2 x v.o.B. 100 - 125

**Sträucher:**

- Str. 2 x v. 60 - 100

**2.6 Verringerung der Flächenversiegelung**  
Hoffflächen und Garagenzufahrten im Wohngebiet sind mit wasserdurchlässigen Belagmaterialien zu befestigen. Auch sonstige untergeordnete Verkehrsflächen und Bereiche sind mit Ausnahme aller Flächen, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, nach Möglichkeit mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; empfohlen werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen sowie sog. Voldurchlässige Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

2.7 Grünflächenanteil / Baumanteil  
Im Bereich des Wohngebietes ist auf den privaten Flächen pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können angerechnet werden. Die im Plan dargestellten Bäume stellen mögliche Baumstandorte dar. Maßgeblich für die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im Wohngebiet ist die Festsetzung pro Flächeneinheit (pro 300 m² ein Baum).



Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan „Sonnenbühl“  
(Aufstellung im beschleunigten Verfahren, § 13a BauGB)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 11.07.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sonnenbühl“ beschlossen.

Mit Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 23.06.2008 erfolgte gleichzeitig die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 01.07.2008 bis 31.07.2008 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.6.2008 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB konnte im beschleunigten Verfahren unterbleiben.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.6.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.06.2008 innerhalb einer Frist von einem Monat beteiligt.

Der Planentwurf in der geänderten Fassung vom 25.6.2008 (durch Einarbeitung der abgewogenen Stellungnahmen mit Stadtratsbeschluss vom 17.9.2008) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.9.2008 bis 29.10.2008 öffentlich ausgestellt.

Der Bebauungsplan mit seiner Begründung in der geänderten Fassung vom 25.6.2008, gebilligt durch Stadtratsbeschluss vom 17.9.2008, wurde durch den Stadtrat am 12.11.2008 als Satzung gemäß § 10 BauGB und Art. 81 BayVO beschlossen.

Windischeschenbach, 14.11.2008  
Stadt Windischeschenbach

Andreas Meier  
Erster Bürgermeister

zu TOP 6 ÖS

Nr. Änderungen	geländ. am	Name	gepr. am	Name
Beratende Ingenieure Bauplanerwesen Kestelstraße 11 92637 Weiden i.G. Ofr. Tel.: (0911) 39 032-0 Fax: (0911) 39 032-21 info@zwick-ingenieure.de	Wasser Abwasser Stadtbau Gleisanlagen Straßen-Brücken Ingenieurvermessung	<b>ZWICK</b> INGENIEURE GmbH		
Weiden, den				
Stadt Windischeschenbach				
Allgemeines Wohngebiet "Sonnenbühl" in Neuhaus				
Maßstab 1:5.000 1:1.000 1:200 1:50	Bebauungs- und Grünordnungsplan		Plannr.: 810/02-04	Anlage
			gepr.: 25.06.08	Dobner
			gepr.: 25.06.08	Schweder