

B E B A U U N G S P L A N V E R F A H R E N

Die Stadt Windischeschenbach hat mit Beschluß des Stadtrates vom 13. April 1989 Nr. 41..... die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 12. Juli 1989 durch Aushang u. Pressehinweise. Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 A (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 31.7.89 - 16.8.89; Bekanntmachung dazu am 20.7.89..... durch Aushang und Pressehinweise.....

Der Bebauungsplanentwurf wurde mit Begründung gemäß § 3 A (2) BauGB vom 11.3.91 - 11.4.91..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde in Windischeschenbach, Rathaus durchgeführt.

Bekanntmachung dazu am 20.02.1991 durch Aushang u. Pressehinweise.....

Die öffentl. Auslegung wurde in der Zeit vom 8.12.91 - 9.1.92 wiederholt, darauf wurde mit Bekanntmachung vom 28.11.92 hingewiesen.

Die Stadt Windischeschenbach hat mit Beschluß des Stadtrates vom 10.4.1991 Nr. 67..... nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 A (2) BauGB den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Windischeschenbach, den 30. JULI 1992.....

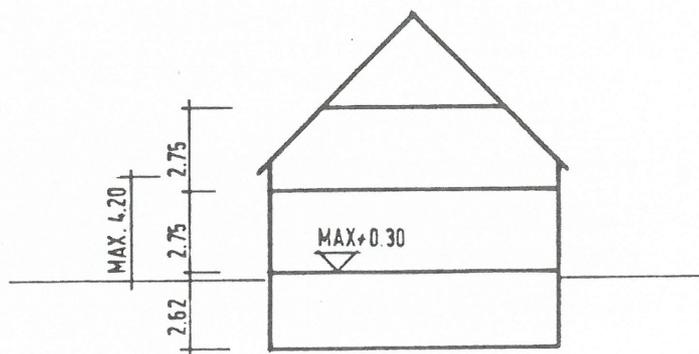
**STA  
WINDISCHESCHENBACH**

1. Bürgermeister

# Hauptgebäude II E+D

PARZELLE 1 - 19  
23 - 65

②



E + D

**DACHFORM:** Satteldach, Firstrichtung nach Angabe des Bebauungsplanes bzw. Krüppelwalm mit 40 Grad zulässig.

**DACHNEIGUNG:** 42 bis 50 Grad

**DACHDECKUNG:** Dachpfannen oder Biberschwanz - naturrot

**KNIESTOCK:** Max. 0,90 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh) von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Dachsparren

**DACHGAUPEN:** Max. 1/3 der Dachlänge im mittleren Drittel, nur Einzelgauben als Stehgauben mit Satteldach und einer max. Frontfläche von je 2,00 qm, oder ein bündig aus der Umfassungswand hochgeführter, stehender Dacherker mit einer max. Frontbreite von 2/3 der Giebelbreite des Hauptgebäudes, oder liegende Wohnraumdachfenster im mittleren Drittel der Dachfläche.

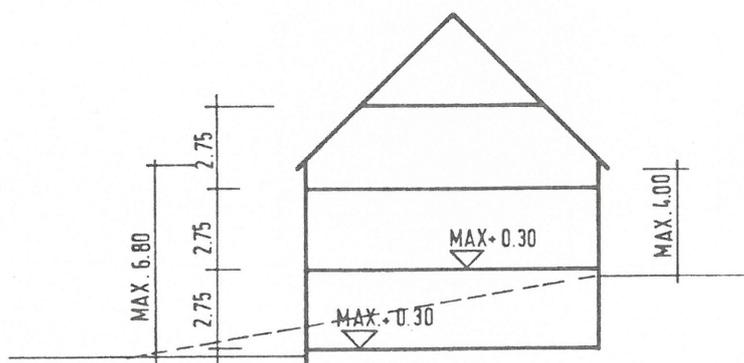
**TRAUFHÖHE:** Max. 4,20 m bergseitig über natürlichem Gelände.

**DACHÜBERSTAND:** wie E + 1

**HAUSGRÖSSE:** wie E + 1

## Hauptgebäude II E+D+U

PARZELLE 20 - 22



E + D + U

DACHFORM: Wie E + D

DACHNEIGUNG: Wie E + D

DACHDECKUNG: Wie E + D

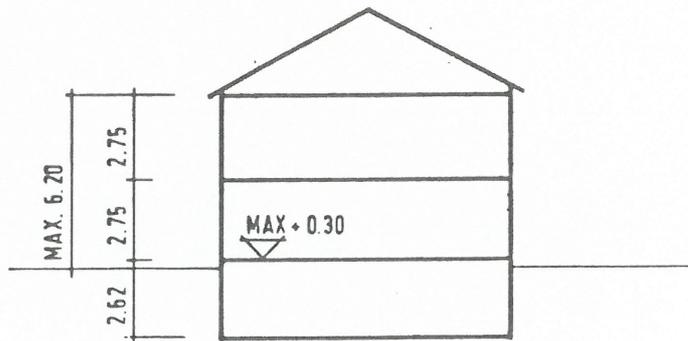
KNIESTOCK: Wie E + D

DACHGAUPEN: Wie E + D

TRAUFGHÖHE: Bergseitig max. 4,00 m über natürlichem Gelände, talseitig max. 6,80 m.

## Hauptgebäude II E+1

PARZELLE 66 - 81



E + 1

**DACHFORM:** Satteldach, Firstrichtung nach Angabe des Bebauungsplanes.

**DACHNEIGUNG:** 28 bis 30 Grad

**DACHDECKUNG:** Dachpfannen oder Biberschwanz - naturrot

**KNIESTOCK:** Max. 35 cm

**DACHAUSBAUTEN:** 1/3 der überbauten Fläche. Liegende Wohnraumdachfenster im inneren Drittel der Dachfläche.

**DACHGAUPEN:** Max. 1/3 der Dachlänge in der mittleren Hälfte, nur Einzelgaupen als Stehgaupen mit Satteldach und einer max. Frontfläche von je 2,00 qm, oder ein bündig aus der Umfassungswand hochgeführter, stehender Dacherker mit einer max. Frontbreite von 2/3 der Giebelbreite des Hauptgebäudes.

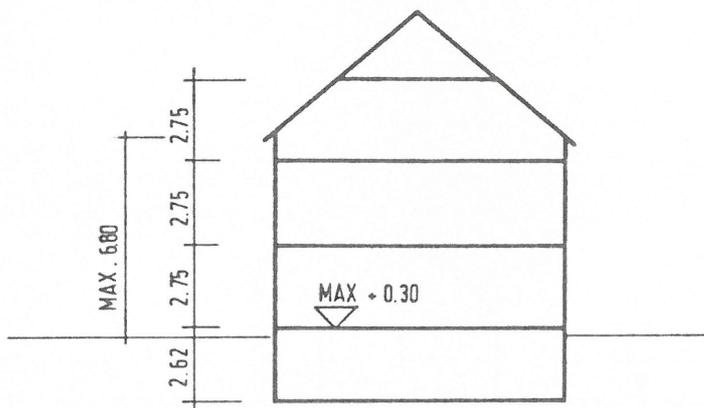
**TRAUFHÖHE:** Max. 6,20 m, bergseitig über natürlichem Gelände.

**DACHÜBERSTAND:** An der Traufe max. 0,50 m, am Ortgang max. 0,30 m.

**HAUSGRÖSSE:** Traufseite max. 15,00 m, Giebelseite max. 13,00 m

# Hauptgebäude III E+1+D

PARZELLE 82



E + 1 + D

DACHFORM: Wie E + D

DACHNEIGUNG: 40 Grad + 2 Grad

DACHDECKUNG: Wie E + D

DACHDECKUNG: Wie E + D

KNIESTOCK: Wie E + D

DACHGAUPEN: Wie E + D

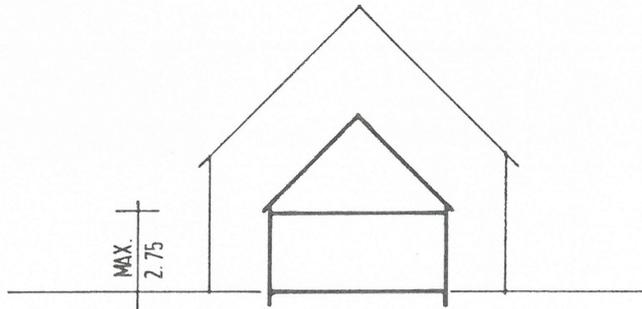
TRAUFHÖHE: Max. 6,80 m bergseitig über natürlichem Gelände.

DACHÜBERSTAND: Wie E + D

HAUSGRÖSSE: Wie E + 1

# Nebengebäude

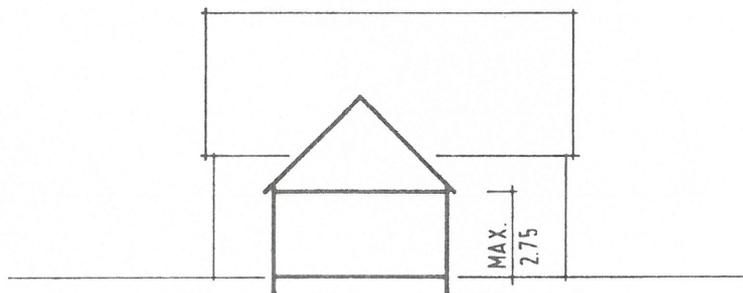
Parzelle 17  
20 - 22  
24 - 30  
33 - 36  
38 - 40  
43 - 46



- DACHFORM:** Satteldach, Firstrichtung nach Angabe des Bebauungsplanes
- DACHNEIGUNG:** 42 - 50 Grad
- DACHDECKUNG:** Wie Hauptgebäude
- TRAUFHÖHE:** Max. 2,75 m. An der gemeinsamen Grenze zusammengebaute Nebengebäude müssen, wo es sich aus dem natürlichen Gelände ergibt, gleiche Trauf- und Firsthöhe haben.

### Nebengebäude

PARZELLE 1 - 7  
18  
48 - 51



DACHFORM: Satteldach, Firstrichtung nach Angabe des Bebauungsplanes.

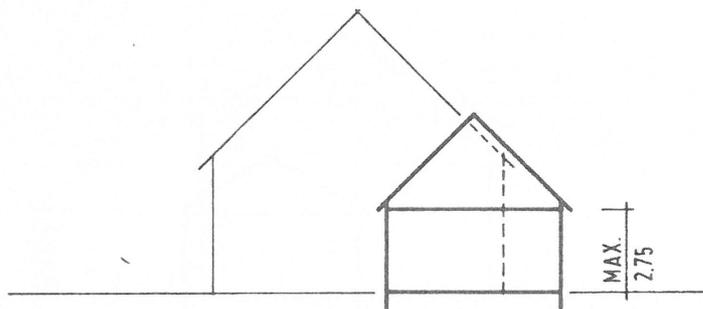
DACHNEIGUNG: 42 - 50 Grad

DACHDECKUNG: Wie Hauptgebäude

TRAUFHÖHE: Max. 2,75 m

### Nebengebäude

PARZELLE 16, 19



DACHFORM: Satteldach, Firstrichtung nach Angabe des Bebauungsplanes.

DACHNEIGUNG: 42 - 50 Grad

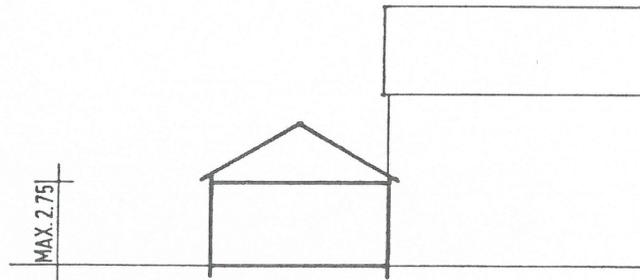
DACHDECKUNG: Wie Hauptgebäude

TRAUFHÖHE: Max. 2,75 m. An der gemeinsamen Grenze zusammengebaute Nebengebäude müssen, wo es sich aus dem natürlichen Gelände ergibt, gleiche Trauf- und Firsthöhe haben.

## Nebengebäude

PARZELLE 66, 81

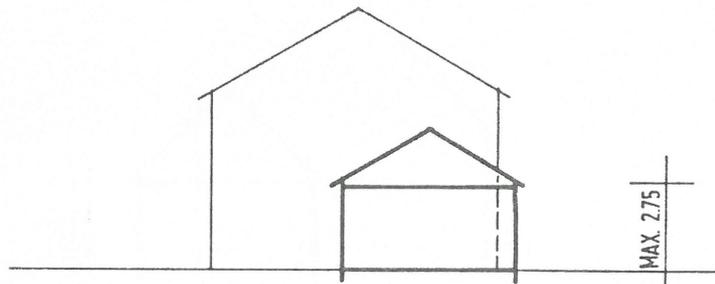
8



- DACHFORM:** Satteldach, Firstrichtung nach Angabe des Bebauungsplanes.
- DACHNEIGUNG:** 28 bis 30 Grad.
- DACHDECKUNG:** Wie Hauptgebäude.
- TRAUFHÖHE:** Max. 2,75 m.

## Nebengebäude

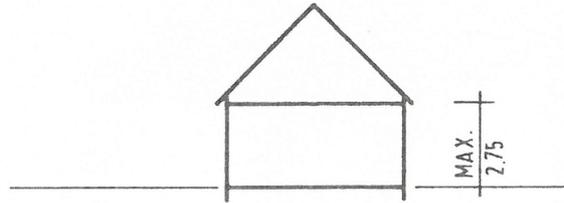
PARZELLE 71, 72,  
75, 76



- DACHFORM:** Satteldach, Firstrichtung nach Angabe des Bebauungsplanes.
- DACHNEIGUNG:** 28 bis 30 Grad.
- DACHDECKUNG:** Wie Hauptgebäude.
- TRAUFHÖHE:** Max. 2,75 m.

# Nebengebäude

PARZELLE 8 - 15, 23  
31 - 32, 37  
41 - 42  
52 - 59



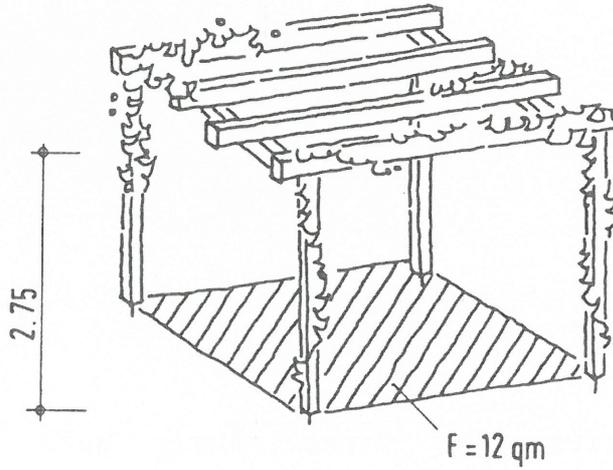
DACHFORM: Satteldach, Firstrichtung nach Angabe des Bebauungsplanes

DACHNEIGUNG: 30 Grad  $\pm$  2 Grad

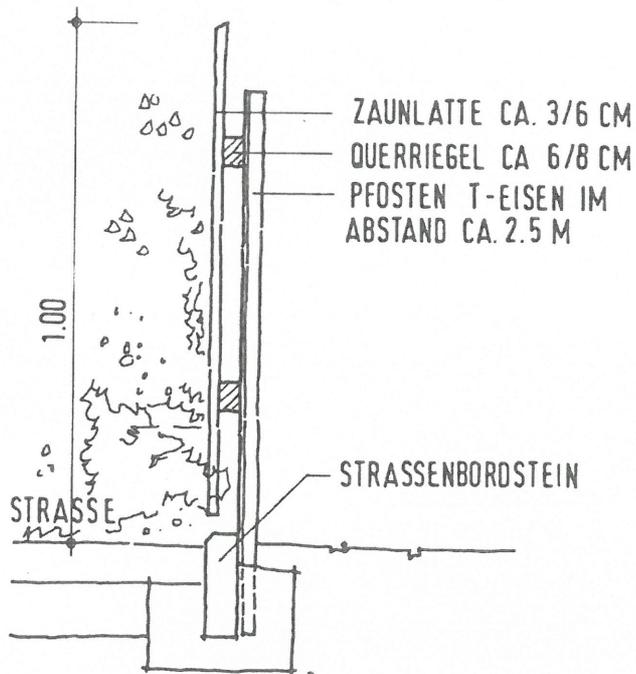
DACHDECKUNG: Wie Hauptgebäude Parz. 8

TRAUFHÖHE: Max. 2,75 m

### NEBENANLAGEN



### EINFRIEDUNG



VERKEHRSFLÄCHE

STRASSENBORDSTEIN ABGESENKT

EINFRIEDUNG

EINFRIEDUNG

STELLPLATZ  
(STAURAUM)

STELLPLATZ  
(STAURAUM)

EINFRIEDUNG

EINFRIEDUNG

PFLANZSTREIFEN

40

40

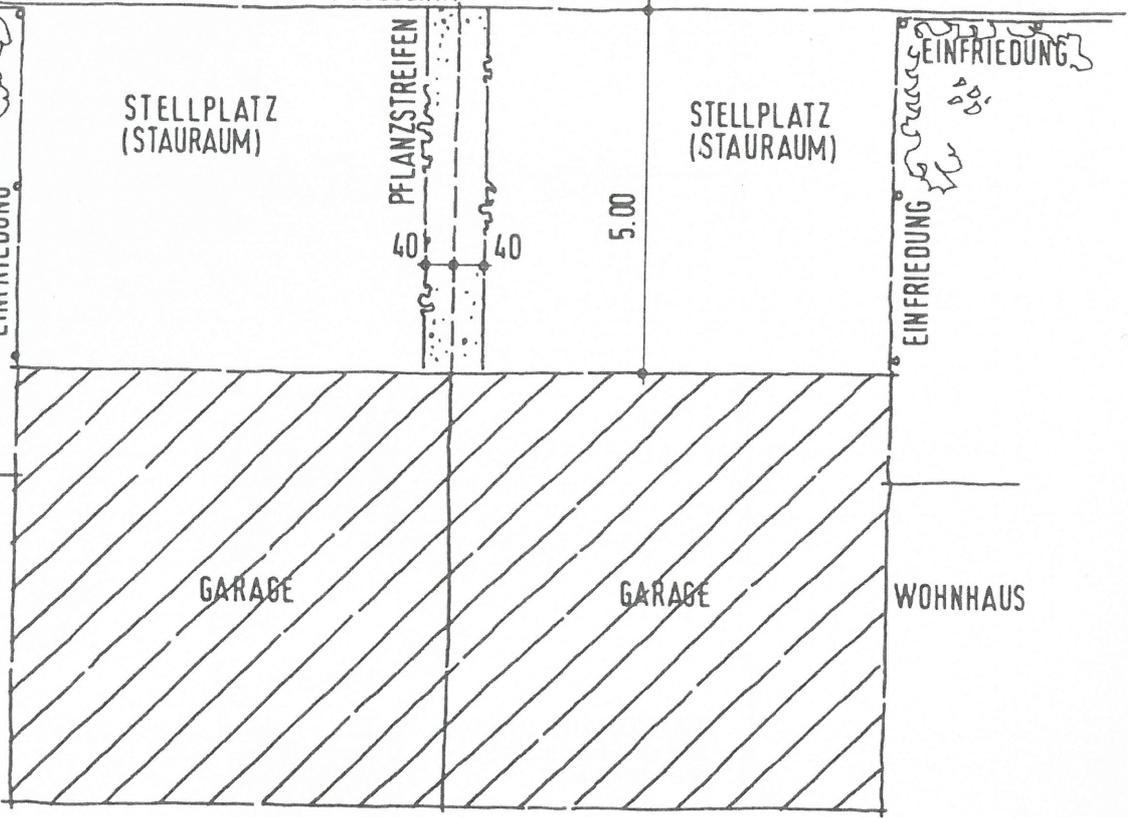
5.00

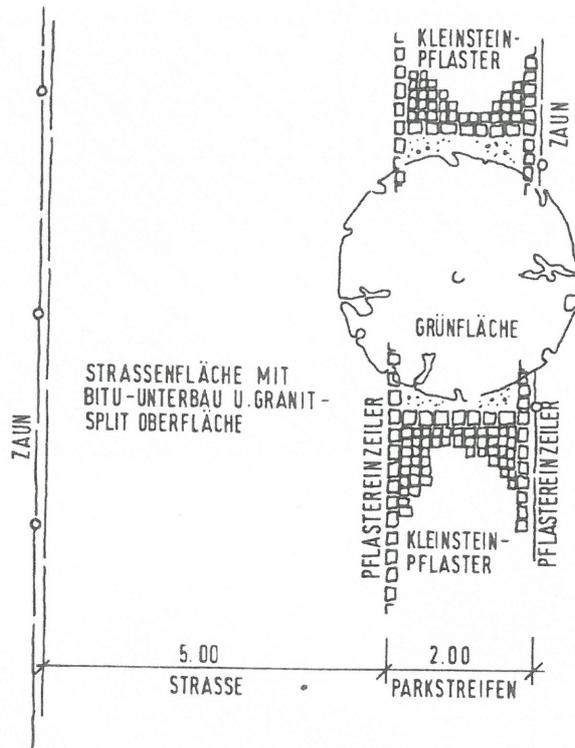
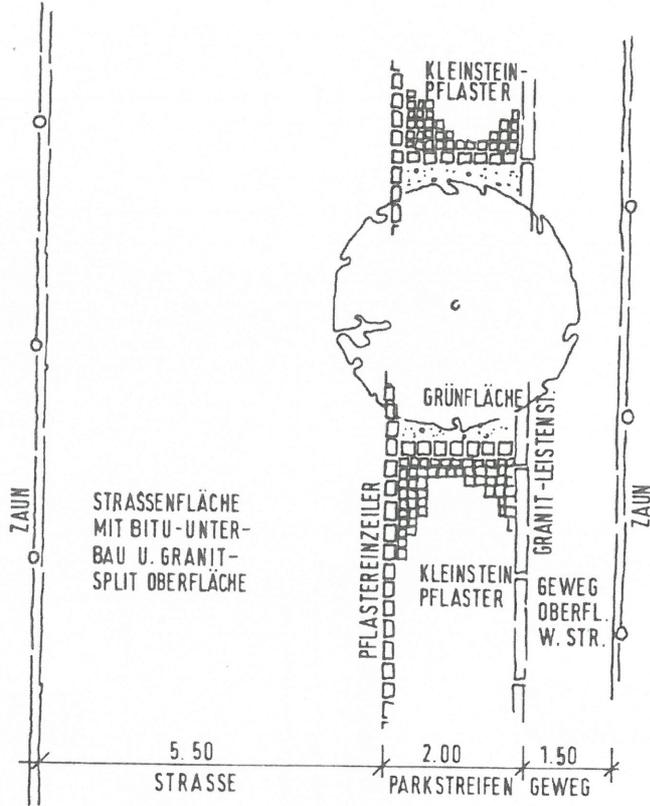
WOHNHAUS

GARAGE

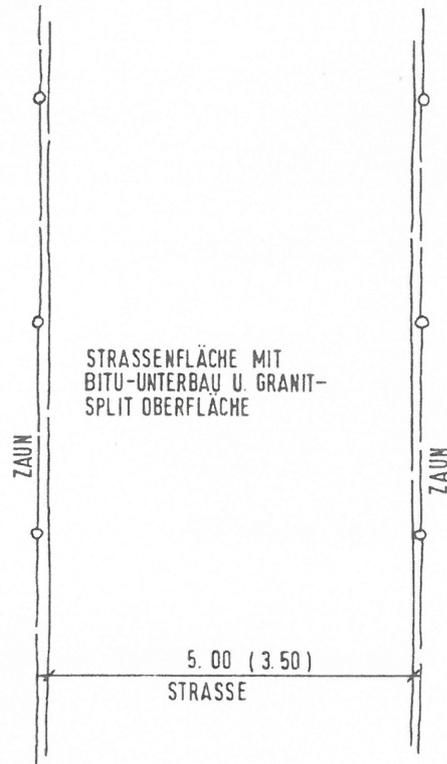
GARAGE

WOHNHAUS





# REGELBEISPIEL STRASSEN



INNERE  
ERSCHLIESSUNGSSTRASSE

# ZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN

|         |   |
|---------|---|
| WA      | ALLGEMEINES WOHNGEBIET nach 1 ABS. 6 BauNVO<br>zugelassen ist nur die Nutzung nach 4 ABS. 2 Nr.<br>1 und 2 BauNVO |
| 0.4     | GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL  |
| 0.8     | GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL   |
| ○       | OFFENE BAUWEISE   |
| II      | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE   |
| Ⓜ       | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND   |
| △<br>E  | NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG   |
| △<br>HE | NUR HAUSGRUPPEN UND EINZELHÄUSER ZULÄSSIG   |
| △<br>R  | NUR REIHENHÄUSER ZULÄSSIG   |
| △<br>EO | NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG   |
| E+0     | ERD- UND DACHGESCHOSS   |
| E+1     | ERDGESCHOSS UND EIN OBERGESCHOSS  |

- E+1+D                      ERD- OBER - U. DACHGESCHOSS
- E+ D+U                    ERD - DACH U. AUSGEBAUTES UNTERGESCHOSS
- GA                            GARAGEN
- TGA                           TIEFGARAGE
- STA                           STAUHAUM mind 5.00 m ab Grundstücksgrenze



BAUGRENZE



BAULINIE



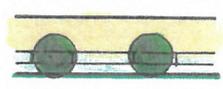
FIRSTRICHTUNG



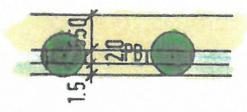
GELTUNGSBEREICH



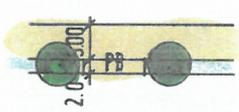
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



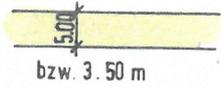
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



FAHRBAHN  
PARK- U. GRÜNFLÄCHEN  
GEHWEG



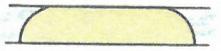
FAHRBAHN  
PARK- U. GRÜNFLÄCHEN



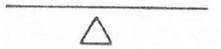
FAHRBAHN



FUSSWEG



PARKBUCHTEN



EINFAHRT



BÄUME ZU PFLANZEN



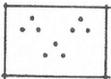
BÄUME ZU ERHALTEN



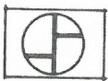
PFLANZUNG VON BUSCH-U. STRAUCHWERK



SPIELPLATZ



PARKANLAGE



WASSERPUMPWERK



WASSERBEHÄLTER

HINWEISE



GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

6

PARZELLENUMMER



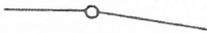
VORGESCHLAGENE STELLUNG DER GEBÄUDE  
MIT FIRSTRICHTUNG



BESTEHENDES WOHNGEBÄUDE



BESTEHENDES NEBENGEBÄUDE



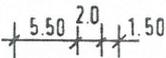
VORHANDENE GRENZEN

273/11

FLURSTÜCKNUMMER



HÖHENSCHICHTLINIEN



MASSZAHLEN

| ART DER BAUL. NUTZUNG | ZAHL DER VOLLGESCH. |
|-----------------------|---------------------|
| GRZ                   | GFZ                 |
| BAUWEISE              | BAUTYP              |

NUTZUNGSSCHABLONE

## B E G R Ü N D U N G

Der Bebauungsplan "Hofzelch" ist aus dem geänderten und mit Bescheid der Regierung der Oberpfalz vom ~~zuletzt~~ 10.1.1984..... genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt.

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Hofzelch" der Stadt Windischeschenbach ist der große Bedarf nach Grundstücken für Eigenheime und Mehrfamilienhäuser in Windischeschenbach. In der Stadt Windischeschenbach ist zur Zeit eine Bebauung nur durch Schließung von Baulücken möglich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hofzelch" soll der Bedarf an Grundstücken befriedigt werden.

Die Erschließung erfolgt über vorhandene öffentliche Straßen der Stadt Windischeschenbach. Die Lage des Bebauungsplanes "Hofzelch" in unmittelbarem Zusammenhang mit bereits vorhandenen Wohngebieten bietet dabei günstige Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Erschließung dieser Wohnbauflächen.

Wasser und Abwasser werden über vorhandene bzw. neu zu erstellende gemeindliche Anlagen geleitet.

Die Versorgung mit Strom ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der OBAG gesichert.

## B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

### 1.) Nutzungsart

Nach § 4 (1) BauNVO wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 17, 19 und 20 BauNVO in Verbindung mit Art. 2, Abs. 4, BayBO.

Das zulässige Höchstmaß für die Bebauung beträgt:

3 Vollgeschoße - E + 1 + D

GRZ (Grundflächenzahl) = 0,4

GFZ (Geschoßflächenzahl) = 1,0

2 Vollgeschoße - E + D, E + 1, E + D + U

GRZ (Grundflächenzahl) = 0,4

GFZ (Geschoßflächenzahl) = 0,8

Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO.

Nach § 22 BauNVO wird für alle Häuser offene Bauweise festgesetzt.

Die Nebengebäude (Garagen) sind an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Grundstücksgrenzen als Grenzanbau zu errichten.

Die nach Art. 55 (2) BayBO nachzuweisenden Garagen und Stellplätze sind in ausreichender Zahl herzustellen. Bei den Häusern ist mind. pro Wohneinheit je 1 Garage oder Stellplatz auf dem Baugrundstück zu erstellen, Art. 55 (6) BayBO.

Im Planungsbereich des Bebauungsplanes sind 62 Bauplätze in unterschiedlicher Größe, die für den Bautyp E + D genutzt werden können, weiter 3 Bauplätze für den Bautyp E + D + U und entsprechende Bauplätze für Mehrfamilienwohnhäuser E + 1 + D vorgesehen. Ebenfalls geplant ist eine Reihenzelle mit 16 Reihenzellen E + 1.

Besondere Gründungsmaßnahmen für die Gebäude sind nicht zu erwarten.

Zur Herstellung ordnungsgemäß bebaubarer Grundstücke auf der Grundlage des Planeintrages sind bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff des Bundesbaugesetzes (BauGB) im Bereich des Baugebietes in größerem Umfang nicht zu erwarten.

## 2.) Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschoßzahlen sind bindend.

Anbauten und Vorbauten sind zulässig, wenn diese sich in ihrer Größe dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen. Materialien wie Hauptgebäude oder leichte Konstruktionen aus Holz, Metall oder Glas. An- und Vorbauten mit Nebengiebeln, mit abgeschlepptem Dach oder als Erkeranbau höchstens  $\frac{1}{3}$  der Länge und Breite des Hauptgebäudes sowie gleiche Dachneigung wie Hauptdach.

Dachneigung gemäß Regelbeispiel. Für die Dachendeckung werden nur Flachdachpfannen oder Biberschwänze aus Ziegel oder Beton in naturroter (ziegelrot) Farbe zugelassen. Dachüberstände an Traufe max. 0,50 m, am Ortgang 0,30 m. Traufhöhen siehe Regelbeispiel.

Die Sockelhöhe des Putzsockels darf max. 0,35 m betragen. Die Oberkante Rohdecke über Keller oder Untergeschoß darf berg- und talseitig max. 0,30 m betragen. Dadurch soll der Baukörper in das Gelände eingebunden werden. Teilweise sind hierzu Auffüllungen notwendig. Alle notwendigen Geländemodellierungen sind so zu gestalten, daß der natürliche Geländeverlauf weitgehend erhalten wird. Stützmauern zwischen den einzelnen Parzellen bzw. Grundstücken sind nicht gestattet.

- Kniestockhöhe siehe Regelbeispiele.
- Für die Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen im Untergeschoß wird auf Art. 47, Abs. 1, BayBO verwiesen.
  
- Dachgaupen max. 1/3 der Dachlänge im mittleren Drittel der Dachfläche als Einzelgaupen mit einer max. Frontfläche von 2,00 qm zulässig. Sie sind als Stehgaupen mit Satteldach auszubilden. An Stelle der Dachgaupen ist auch die Errichtung eines stehenden Dacherkers, bündig aus der Umfassungswand hochgeführt, mit einer Frontbreite von max. 2/3 der Giebelbreite des Hauptgebäudes zulässig.  
Der Einbau von liegenden Wohnraumdachfenstern im mittleren Drittel der Dachfläche ist zulässig.
  
- Die Traufhöhen sind in den Regelbeispielen festgelegt und werden ab natürlichem Gelände gemessen.
  
- Die Landschaft störende Farbanstriche an den Gebäuden sind nicht zulässig.

Es sind nur gedeckte Farben zu wählen. Die Fassadenbehandlung ist zulässig mit ortsüblichen Außenputzen als Glatt- oder Rauhputz oder ortsüblichen Außenputzen mit flächenmäßig untergeordneten Holzverschalungen oder einer Bekleidung mit Stein oder Putz in rauher Struktur (keine glatten Platten oder Ziegelverkleidung).

### 3.) Nebengebäude (Garagen und erdgeschoßige Anbauten)

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Satteldach (Dachneigung siehe Regelbeispiel). Putzart und Farbe wie das Hauptgebäude. Firstrichtung entsprechend der festgesetzten Richtung im Bebauungsplan. Beim winkeligen direkten Anbau an das Hauptgebäude ist das Dach in das Dach des Hauptgebäudes einzuschiften. Die mittlere Traufhöhe darf 2,75 m nicht überschreiten. Treten Garagen aufgrund der Geländeverhältnisse talseitig zweigeschoßig in Erscheinung, so ist die Talseite dieser Garagen sorgfältig einzugrünen und anzuplanieren.

Kellergaragen sind nicht zugelassen.

Bei Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung usw. an das an dieser Grenze bestehende Nebengebäude anzugleichen (Grenzbaurecht nach § 22, Abs. 4 BauNVO). Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) unzulässig (mögliche Ausnahmen sind in Punkt 10.) aufgeführt). Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand (Stauration) von mind. 5,00 m freizuhalten, der straßenseitig an der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche auf die Breite der Nebengebäude (Garagen) nicht eingefriedet werden darf.

Die in dem Bereich der Stauräume anfallenden seitlichen Einfriedungen sind wie Einfriedungen an der Straßenseite auszuführen. Bei zusammengebauten Garagen ist auf jedem Grundstück an der gemeinsamen Grenze ein mind. 40 cm breiter Pflanzstreifen anzulegen. Die Gestaltung dieser Pflanzfläche hat entsprechend der in der Grundordnung in Punkt 8.) vorgesehenen Ausführung zu erfolgen. Siehe Regelbeispiel.

#### 4.) Nebenanlagen

Außerhalb der Baugrenzen sind in beschränktem Umfang Nebenanlagen wie Pergolen oder Gewächshäuser möglich. Die Höhe darf 2,75 m und die überbaute Fläche 12 qm nicht überschreiten. Als Materialien sind Holz, Glas und Metall zulässig. Siehe Regelbeispiel.

## 5.) Einfriedung

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Bei Errichtung gelten folgende Vorschriften: Zulässig sind an der Straßenseite Einfriedungen aus Holz, z.B. Holzlatten- oder Hanichelzaun. Die Zaunhöhe darf über Straßen bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,00 m betragen. Oberflächenbehandlung durch Imprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante. Als Zaunsockel sind die Bordsteine der Gehweg- oder Straßeneinfassung zu verwenden. Pfeiler für Gartentüren und -tore in Mauerwerk, Beton oder Sichtbeton sind unzulässig.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist eine Einfriedung als Maschendraht in grüner Farbe statthaft. Die Zaunhöhe darf auch hier 1,00 m nicht überschreiten. Als Sockel sind höchstens Rasenkantensteine zu verwenden.

Die Hinterpflanzung der Einfriedung ist zulässig und wünschenswert. Siehe Regelbeispiel.

## 6.) Terrassen

Terrassenanbauten sind so auszuführen, daß sie sich dem natürlichen Gelände anpassen (siehe Geländemodellierung Hauptgebäude).

Es sind Trockenmauern bis max. 0,60 m Höhe zulässig.

## 7.) Werbeanlagen

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung. Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von max. 1,00 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

## 8.) Grünordnung

### 8.1 Anpflanzungen in öffentlichen Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind unter Verwendung bodenständiger Groß- und Kleinbäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen. An der inneren Erschließungsstraße sind bodenständige Großbäume zu pflanzen. Die Plandarstellung soll als Hinweis für die gewünschten Standorte der Bepflanzung gelten.

Großbäume bodenständiger Art -

z.B. Esche, Spitzahorn, Stieleiche, Winterlinde.

Kleinbäume bodenständiger Art -

z.B. Hainbuche, Birke, Feldahorn, Eberesche  
Sträucher bodenständiger Art -

z.B. Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Rotdorn

Die im Bereich der Fl.Nr. 273/11 (Wasserbehälter) vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

### 8.2 Anpflanzung innerhalb privater Grünflächen

Die privaten Vorgärten sowie sonstige private Grünflächen sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu erhalten. Je 400 qm Grundstücksfläche ist mind. ein Großbaum bodenständiger Art zu pflanzen. Vorgärten und Hausgärten sind unter Verwendung von Kleinbäumen, standortgerechten Ziergehölzen und Hecken zu bepflanzen.

Groß- und Kleinbäume bodenständiger Art -  
Vergl. unter Punkt 8.1

Obstbäume als Hoch- und Halbstämme,  
standortgerechte Ziergehölze und Hecken -  
z.B. Hainbuche, Hartriegel, Heckenrose,  
Holunder, Flieder, Vogelkirsche u.a.

Für die Bepflanzung sind die Abstände nach  
Art. 47 des Bayer. Gesetzes zur Ausführung  
des Bürgerlichen Gesetzbuches und andere  
Gesetze (BayRS 400-1-J) zu beachten. Die  
Anpflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach  
Bezugsfertigkeit durchzuführen. Für die  
Mindestanpflanzung ist die textliche Fest-  
setzung bindend. Die Plandarstellung soll  
als Hinweis für die gewünschten Standorte  
der Bepflanzung gelten.

### 8.3 Schutzpflanzungen

Die Baugebietsgrenze der Parz. 43 - 50 und  
54 - 59 ist mit Kleinbäumen und Sträuchern  
bodenständiger Art dicht anzupflanzen.

Bäume bodenständiger Art -  
Vergl. unter Punkt 8.1  
Sträucher bodenständiger Art -  
Vergl. unter Punkt 8.2

Hecken aus Nadelgehölzen (Lebensbaum,  
Fichte o.ä.) sind nicht zugelassen.

## 9.) Elektrizitätsversorgung

Freileitungen sind nicht zulässig. Die Stromversorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt über Erdkabel.

## 10.) Ausnahmen

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

Aufgrund von besonderen topographischen Verhältnissen kann bei einzelnen Fällen eine Befreiung von den verbindlichen Festsetzungen E + U und E + D und umgekehrt erteilt werden. Ebenfalls in solchen Fällen kann eine Befreiung für die Errichtung von halbgewölbt versetzten Typen und solchen mit versetzten Satteldächern erteilt werden.

Ist der vorgesehene Standort der Nebengebäude (Garagen) nur mit erheblichen Geländeänderungen möglich, so kann auch in diesen Fällen eine Befreiung von den verbindlichen Festsetzungen erteilt werden.

Bei Nebengebäuden (Garagen) ist eine geringfügige Überschreitung der überbaubaren Fläche möglich, allerdings darf die Gesamtnutzfläche nicht mehr als 50,00 qm und die Traufhöhe 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.

### 11.) Überschlag der Erschließungskosten

|  |               |
|--|---------------|
| Verkehrsfläche mit Beleuchtung<br>(Ausführung der 5,50 m breiten Straßen,<br>nach beiliegendem Regelbeispiel mit<br>2,00 m breiten Parkstreifen, Anpflan-<br>zung und dem 1,50 m breiten Gehweg)<br>ca. 6.400 qm je 90,-- DM | 576.000,-- DM |
| Verkehrsfläche mit Beleuchtung<br>(Ausführung der 5,00 m breiten Straßen<br>nach beiliegendem Regelbeispiel mit<br>2,00 m breiten Parkstreifen)<br>ca. 750 qm je 90,-- DM  | 67.500,-- DM  |
| Verkehrsweg mit Beleuchtung<br>(Ausführung der 5,00 m breiten Straßen<br>nach beiliegendem Regelbeispiel)<br>ca. 2.650 qm je 80,-- DM  | 212.000,-- DM |
| Kanal<br>ca. 1.500 lfdm je 240,-- DM   | 360.000,-- DM |
| Wasserversorgung<br>ca. 1.200 lfdm je 120,-- DM  | 144.000,-- DM |
| Fußwege<br>(Schotterwege durch Rasenkantensteine<br>begrenzt)<br>ca. 1.350 qm je 50,-- DM  | 67.500,-- DM  |
| Kinderspielplatz<br>(Rasenfläche einschl. 3,00 m breitem<br>Weg zum Baugebiet, Bepflanzung und<br>Spielgeräte)<br>ca. 1.650 qm Pauschal geschätzt  | 40.000,-- DM  |

Parkanlage  
(Rasenfläche mit ca. 2,00 m breitem  
Schotterweg, Anpflanzungen, Ruhebänke  
etc.)

ca. 4.600 qm Pauschal geschätzt

75.000,-- DM

---

Überschlägig geschätzter Aufwand

1.542.000,-- DM

A N H A N G :

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

REGELBEISPIELE

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN]

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- 1.) Nutzungsart
- 2.) Hauptgebäude
- 3.) Nebengebäude (Garagen und erdgeschoßige Anbauten)
- 4.) Nebenanlagen
- 5.) Einfriedung
- 6.) Terrassen
- 7.) Werbeanlagen
- 8.) Grünordnung
  - 8.1 Anpflanzungen in öffentl. Grünflächen
  - 8.2 Anpflanzung innerhalb privater Grünfl.
  - 8.3 Schutzpflanzungen
- 9.) Elektrizitätsversorgung
- 10.) Ausnahmen
- 11.) Überschlag der Erschließungskosten

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) Art. 91, Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 02.07.1982 (GVBl. S. 419) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 26.10.1982 (GVBl. S. 903).

Die Stadt Windischeschenbach hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom *30. Juli 1992* beim Landratsamt Neustadt an der Waldnaab angezeigt (§ 11, Abs. 1 BauGB und § 2, Abs. 2 ZustV BauGB). Das Landratsamt Neustadt an der Waldnaab hat mit Schreiben vom *07. Sept. 1992* erklärt, daß die Stadt Windischeschenbach den Bebauungsplan in Kraft setzen darf (§ 11, Abs. 3 BauGB).

Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 12 BauGB) am *18.09.1992* durch *Aushang in den Amtskästen* .....

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB ab *18.09.1992* rechtsverbindlich und liegt mit Begründung gemäß § 12 BauGB ab *18.09.1992* bei der Stadt Windischeschenbach öffentlich aus.