



# **BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG WINDISCHESCHENBACH SÜD**

Stadt Windischeschenbach  
Lkr. Neustadt a. d. Waldnaab

**REGELBEISPIELE  
SATZUNG  
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN  
BEGRÜNDUNG  
VERFAHRENSVERMERKE**

## REGELBEISPIEL

### Wohngebäude:

Dachneigung: 20 - 28 Grad

Dachdeckung: Dachziegel oder Kunstschiefer-  
schablonen (rot bis dunkelgrau)

Keine Dachgauben.

Dachausbauten - Giebelseitig bis zu 1/3 der überbauten  
Fläche, liegende Wohnraumdachfenster  
im inneren Drittel der Dachfläche

Dachüberstand - am Ortsgang max. 20 cm  
an der Traufe max. 50 cm (einschl. Dach-  
rinne)

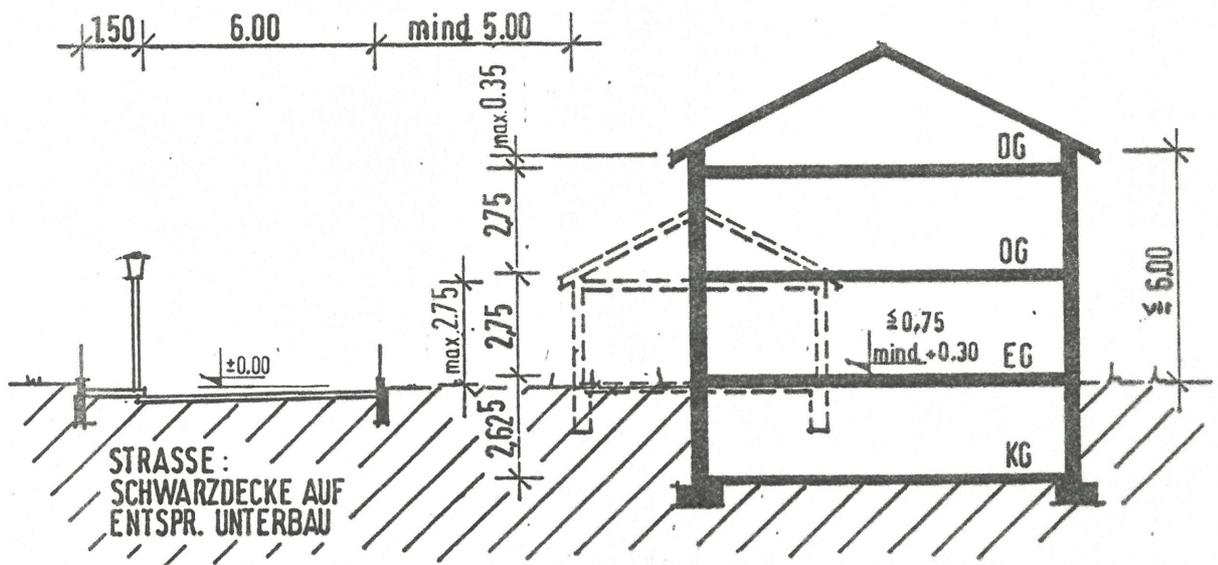
### Garage:

Dachneigung: 20 - 28 Grad

Dachdeckung: Dachziegel oder Kunstschiefer-  
schablonen (rot bis dunkelgrau)

*(im übrigen Wirkungsbere. d. 3-10  
Grad)*

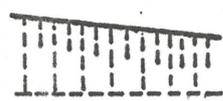
## II (E+1)



Alle im Strassenbereich notwendigen Ver- und  
Entsorgungsleitungen sind parallel zur Strassen-  
achse, Leitungskreuzungen rechtwinklig zur  
Strassenachse zu verlegen.

# Zeichenerklärung

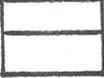
## 1. Für die Festsetzungen

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 1.1   | WA  | Allgemeines Wohngebiet § 4 (1) BauNVO                    |
| 1.2   | II  | Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze (§ 17 (4) BauNVO) |
| 1.3   |    | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BBauG)  |
| 1.4   | -----   | Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)                               |
| 1.5   | -----   | Baugrenze (§ 23 (2) BauNVO)                              |
| 1.6   | —————   | Straßenbegrenzungslinie                                  |
| 1.7   | 0,4   | Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)                           |
| 1.8   | ⓪,6   | Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)                         |
| 1.9   | 0   | offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)                        |
| 1.10  | mind 620 qm   | Mindestgröße der Baugrundstücke                          |
| 1.13  | Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)                                   |  |
| 1.131 |  | Gehweg<br>Fahrbahn                                       |
| 1.14  |  | Fläche für Garagen (§ 9(1) Nr. 4 BBauG)                  |
| 1.15  |  | Einfahrt   |
| 1.16  |  | Spielplatz (§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)                        |
| 1.17  |  | Bäume zu pflanzen (§ 9(1) Nr. 25 BBauG)                  |
| 1.18  |  | Abgrabung (§ 9 (1) Nr. 26 BBauG)                         |

2. Für Hinweise

2.1  Nummer des Baugrundstückes

2.2  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2.3  Vorgeschlagene Form des Baukörpers mit Angabe der Firstrichtung

2.4  Bestehende Wohngebäude

2.5  Bestehende Nebengebäude

2.6  Bestehende Grenzen

2.7 682 Flurstücknummer

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN:

### 1. N u t z u n g s a r t

Das Baugebiet ist allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl I S 1764)

### 2. H a u p t g e b ä u d e

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

Soweit ein Dachgeschossausbau nach den Regelbeispielen möglich ist, wird dieser grundsätzlich zugelassen. Ebenso gelten für Dachfenster die in den Regelbeispielen getroffenen Festsetzungen.

Im übrigen gelten die in den Regelbeispielen getroffenen Festsetzungen.

Als Aussenputz ist Fassadenputz auf Mineral- oder Kunststoffbasis in hellen Farbtönen mit herkömmlicher Putzstruktur zu verwenden. Verkleidungen aus Asbestzementplatten sind nicht zugelassen; Ausnahmen sind zulässig, wenn eine verunstaltende Wirkung nicht zu erwarten ist.

### 3. N e b e n g e b ä u d e (Garagen)

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude mit Putzart und Farbe wie der Hauptbau. Die Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung ist gemäss dem jeweiligen Regelbeispiel auszuführen. Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch dort zu errichten. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dacheindeckung etc. dem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Soweit nicht aufgrund der festgelegten Baugrenzen 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 Grenzbaurecht festgesetzt.

4. Aussenwerbung und  
Reklameeinrichtung

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind nur zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn diese nicht verunstalten. An 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 einschliesslich Sockel, strassenseitig jedoch max. 1,00 m. Die Sockelhöhe darf dabei nicht mehr als  $\frac{1}{4}$  der Gesamthöhe der Einfriedung betragen. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. Es soll einheitliches Zaunmaterial verwendet werden. *Die Zaungrundstücke sind entlang der Staatsstrasse durchgehend geschlossen, d.h. ohne Tür und Tor einzufrieden (Bff. 3 d. genehmigungsaufgaben v. 4. 10. 82)*

6. Terrassen

Terrassenbauten 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. Die westliche Baugebietsgrenze entlang der Staatsstrasse 2395 sowie die nördliche Grenze der Parzelle 5 sind mit einer dichten Anpflanzung aus bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu versehen. Grossbäume bodenständiger Art sind z.B.: Esche, Spitzahorn, Stieleiche und Winterlinde; Kleinbäume bodenständiger Art sind z.B.: Hainbuche, Birke, Vogelbeere, Feldahorn und Eberesche; Sträucher bodenständiger Art sind z.B.: Hartriegel, Haselnuss, Heckenkirsche, Schneeball und Weissdorn.

## 8. Schalldämm-Massnahmen

Die Gebäude der Parz. 1 - 5 liegen in einer Zone mit einem Aussenlärmpegel von 56 - 60 dB (A) tags.. Es sind deshalb die Aussenbauteile des Gebäudes an der Westseite schalldämmend auszuführen.

Die einschaligen Aussenwände müssen ein Flächengewicht von mind. 100 kg/qm haben. Bei vorgehängter Fassade muss die innere Wand dieses Gewicht haben. Die Fenster müssen ein Schalldämmmass von 30 dB (A) haben und als Verbundfenster mit zusätzlicher Dichtung und MD-Verglasung oder als dichte Isolierverglasung fest eingebaut, oder im dichten Fenster oder 6 mm Glas fest eingebaut, oder in dichten Fenstern ausgebildet werden - Art. 17 BayBO i.V.

mit DIN 4109 und VDI 2719 -. *Der Abstand der Wollungsbänder vom Fahrbalustrand der St 2395 muß mindestens 20 cm betragen (Ziff. 1 d. Genehmigungskriterien v. 4. 10 83)*

## 9. 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.

## 10. Ausnahmen

Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können in Einzelfällen von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 31 BBauG und Art. 88 BayBO erteilt werden.

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.

Begründung für die Änderung:

(BBauG § 9 Abs.8)

Der Bauleitplan für das Baugebiet "Süd" -Teilgebiet VI wurde am 21.11.1979 rechtsverbindlich.

Dieses Baugebiet ist allgemeines Wohngebiet "WA" in offener Bauweise nach § 4 der Baunutzungsverordnung.

Innerhalb dieses Baugebietes ist für die Flur Nr. 682 und 659/13 Gemarkung Windischeschenbach eine Nutzungsänderung vorgesehen. Die hier geplante öffentliche Bedarfsfläche wird in dieser Grösse nicht benötigt; die Erfahrung hat gezeigt, dass der bereits bestehende Kinderspielplatz vollkommen ausreichend ist.

Der Bau eines neuen Kindergartens auf dieser Fläche ist aufgrund der Nichtauslastung der im Stadtbereich bestehenden Kindergärten (nächster Kindergarten von der Fläche ca. 600 m entfernt) unwirtschaftlich. Eine andere öffentliche Nutzung dieser Fläche, z.B. als Bolzplatz, ist aufgrund der in nächster Nähe (ca. 300 m) liegenden Schule mit Sportplatz und dem in ebenfalls in ca. 300 m Entfernung geplanten Freizeitzentrum nicht notwendig. Da ausserdem die im Baugebiet Süd vorhandenen Baugrundstücke bereits vergeben bzw. bebaut sind und zusätzlich eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken besteht wäre ein Brachliegenlassen dieses Gebietes auf unbestimmte Zeit unklug und unwirtschaftlich.

Die Erschliessung des Änderungsgebietes ist einfach durch Anschluss an die bereits bestehende Erschliessung möglich und leicht durchzuführen.

Der durch die Staatsstrasse 2395 entstehende Lärm wird durch Schallschutzmassnahmen, wie unter Punkt 7 und 8 festgelegt, weitgehendst minimiert. Zusätzlich liegt die Staatsstrasse 2395 an der nördlichen Bebauungsgebietsfläche durch einen Einschnitt wesentlich tiefer als das Grundstück und erreicht erst am südlichen Ende dasselbe Niveau.

Durch die Inbetriebnahme der Autobahn Weiden - Hof (A 93), hier Teilstrecke Weiden - Windischeschenbach, hat sich der grösste Teil des überörtlichen Verkehrs dorthin verlagert, so dass man hier fast vom örtlichen Verkehr sprechen kann.

Das beplante Änderungsgebiet ist im Eigentum der Bayer. Landessiedlung GmbH, so dass bodenordnende Massnahmen nicht nötig sind. Die neugeschaffenen Baugrundstücke sollen an bauwillige Interessenten abgegeben werden.

Die Bayerische Landessiedlung GmbH wird sofort nach Rechtskraft der Nutzungsänderung des beplanten Gebietes die Erschliessung im Einvernehmen mit der Stadt Windischeschenbach durchführen.

Überschlägige Schätzung der Erschliessungskosten  
für das von der Nutzungsänderung betroffene Gebiet

Wasserversorgung	105 lfdm	à 125,-- DM	13.125,-- DM
Kanal (Abwasser)	105 lfdm	à 400,-- DM	42.000,-- DM
Verkehrsfläche mit Entwässerung und Beleuchtung	860 qm	à 80,-- DM	68.800,-- DM
		zusammen	123.925,-- DM

Überschlägig geschätzter Erschliessungs-  
aufwand

rd. 125.000,-- DM  
=====

S a t z u n g - Ä n d e r u n g :

Satzung der Stadt Windischeschenbach zum Bebauungsplan für das Baugebiet "Süd"-Teilgebiet VI.

Aufgrund des § 2<sup>91</sup>(1), § 9 und § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), Art. 1~~07~~<sup>34</sup>, Abs. 3~~4~~ der Bayer. Bauordnung (BayBO) n. F. und Art. 23~~4~~ der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) erlässt die Stadt

W i n d i s c h e s c h e n b a c h

folgende vom Landratsamt Neustadt an der Waldnaab mit Schreiben vom 04. Okt. 1982 . . . Nr. 40-610 . . . .  
genehmigte

S a t z u n g

über den Bebauungsplan für das Baugebiet "Süd"-Teilgebiet VI.

§ 1

Der rechtskräftige Bebauungsplan vom 19. Juli 1965 für das Baugebiet "Süd" -Teilgebiet VI wird entsprechend dem Bebauungsplan der Bayerischen Landessiedlung GmbH München, Zweigstelle Regensburg, vom 30. April 1982 geändert.

Der vorerwähnte Bebauungsplan der Bayerischen Landessiedlung GmbH München, Zweigstelle Regensburg, ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Der seit 22. März 1968 rechtsverbindliche Bebauungsplan für das Baugebiet "Süd"-Teilgebiet VI tritt ausser Kraft, soweit er der vorgenannten Änderung entgegensteht.

§ 3

Die Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung nach § 12 Bundesbaugesetz in Kraft.

Windischeschenbach, den 22. Okt. 1982 . . . . .  
J.V.

**STADT**

**WINDISCHESCHENBACH**

1. Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

1. Beschluss des Stadtrates am 09.12.1981 . . . über die Aufstellung des Änderungsplanes für eine Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für das Baugebiet "Süd" -Teilgebiet VI.

Windischeschenbach, den 24.9.82 . . . . .  
1.  STADT WINDISCHESCHENBACH  
2. Bürgermeister

2. Beschluss des Stadtrates am 14.7.1982 . . . . . über die Billigung des Änderungsentwurfes für eine Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für das Baugebiet "Süd" -Teilgebiet VI.

Windischeschenbach, den 24.9.82 . . . . .  
1.  STADT WINDISCHESCHENBACH  
2. Bürgermeister

3. Die Bürgerbeteiligung für den Änderungsplan für eine Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für das Baugebiet "Süd" -Teilgebiet VI wurde vom 17.05.1982 bis 31.05.1982 in der Stadtverwaltung Windischeschenbach durchgeführt.

Windischeschenbach, den 24.9.1982 . . . . .  
1.  STADT WINDISCHESCHENBACH  
2. Bürgermeister

4. Der Entwurf des Änderungsplanes wurde mit der Begründung gemäss § 2 Abs. 6 BBauG vom 2.8.1982 . bis 2.9.1982 . in der Stadtverwaltung Windischeschenbach öffentlich ausgelegt.

Windischeschenbach, den 24.9.1982 . . . . .  
1.  STADT WINDISCHESCHENBACH  
2. Bürgermeister

5. Die Stadt Windischeschenbach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 2.9.1982 . . die Änderung des Bebauungsplanes für die Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für das Baugebiet "Süd" -Teilgebiet VI gemäss § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Windischeschenbach, den 24.9.1982 . . . . .  
1.  STADT WINDISCHESCHENBACH  
2. Bürgermeister

6. Das Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab hat die Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 04.10.1982 Nr. 40 - 610 gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit § 3 der Delegationsverordnung -DelVBBauG/StFG- i.d.F. der Bek vom 4.7.78 - GVBl. S. 432) genehmigt.

Windischeschenbach, den 22. Okt. 1982



STADT  
WINDISCHESCHENBACH

J.V. . . . . .  
2. Bürgermeister

7. Die genehmigte Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Begründung am 22. Okt. 1982 im RATHAUS, Z. NR. 14 . . . . in Windischeschenbach gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt.  
Die Genehmigung und die Auslegung sind am 22. Okt. 1982 . . . . ortsüblich durch ~~Veröffentlichung im "Waldnaabtal-Anzeiger"~~ bekanntgemacht worden. Damit ist die Änderung des Bebauungsplanes nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Windischeschenbach, den 22. Okt. 1982



STADT  
WINDISCHESCHENBACH

J.V. . . . . .  
2. Bürgermeister

X) AUCHANG IN DEN AMTSKÄSTEN

HINWEIS IN DEN  
TAGESZEITUNGEN

Planverfasser:

Datum, . . . . .

