

STADT  
WINDISCHESCHENBACH

BEBAUUNGSGEBIET  
" POPPENÄCKER " - TEILGEBIET VII

2. ÄNDERUNG VOM NOVEMBER 1986

A N H A N G :

=====

D A T E N    U N D    G E N E H M I G U N G E N

R E G E L B E I S P I E L E

B E G R Ü N D U N G

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

S A T Z U N G

D A T E N   U N D   G E N E H M I G U N G E N :

=====

1.) BESCHLUSS DES STADTRATES AM <sup>12. 11. 86</sup> ..... ÜBER DIE  
AUFSTELLUNG DES ÄNDERUNGSPLANES ZUM RECHTSVERBINDLICHEN BEBAU-  
UNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET "POPPENÄCKER" - TEILGEBIET VII

WINDISCHESCHENBACH, DEN <sup>15. 04. 87</sup> .....

1. BÜRGERMEISTER .....

2.) BESCHLUSS DES STADTRATES AM <sup>10. 12. 86</sup> ..... ÜBER DIE  
BILLIGUNG DES ÄNDERUNGSPLANES ZUM RECHTSVERBINDLICHEN BEBAU-  
UNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET "POPPENÄCKER" - TEILGEBIET VII

WINDISCHESCHENBACH, DEN <sup>15. 04. 87</sup> .....

1. BÜRGERMEISTER .....

3.) DIE BÜRGERBETEILIGUNG FÜR DEN ÄNDERUNGSPLAN ZUM RECHTSVERBIND-  
LICHEN BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET "POPPENÄCKER" -  
TEILGEBIET VII WURDE AM ..... IN

..... DURCHGEFÜHRT.

WINDISCHESCHENBACH, DEN .....

1. BÜRGERMEISTER .....

4.) DER ÄNDERUNGSENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT DER BE-  
GRÜNDUNG GEMÄSS § 2 A, ABS. 6 BBAUG VOM <sup>27. 01. 87</sup> ..... BIS  
<sup>27. 02. 87</sup> ..... IN <sup>Windischeschenbach, Rath., Z.Nr. 14</sup> ..... ÖFFENTLICH  
AUSGELEGT.

WINDISCHESCHENBACH, DEN <sup>15. 04. 87</sup> .....

1. BÜRGERMEISTER .....

5.) DIE STADT WINDISCHESCHENBACH HAT MIT BESCHLUSS DES STADTRATES VOM ..... 11. 03. 87 ..... DEN ÄNDERUNGSENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES GEMÄSS § 10 BBAUG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WINDISCHESCHENBACH, DEN 15. 04. 87 .....

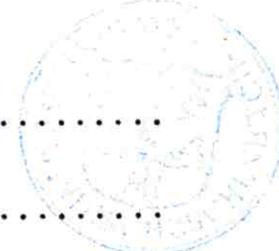
1. BÜRGERMEISTER .....



6.) DIE ~~REGIERUNG~~ ...../DAS LANDRATSAMT ..... Neustadt a.d. Waldnaab ..... (NICHTZUTREFFENDES STREICHEN) HAT DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT SCHREIBEN VOM ..... 24. 03. 87 ..... NR. 40-610 ..... GEMÄSS § 11 BBAUG GENEHMIGT.

WINDISCHESCHENBACH, DEN 15. 04. 87 .....

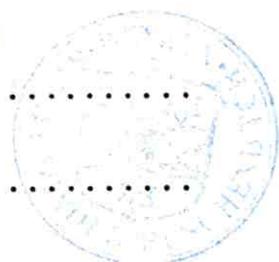
1. BÜRGERMEISTER .....



7.) DIE GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG WURDE MIT BEGRÜNDUNG VOM ~~11.~~ 31. 03. 87 ..... BIS ..... IN Windischeschenbach ~~late. Nr. 14~~ GEMÄSS § 12 SATZ 1 BBAUG ÖFFENTLICH AUSGELEGT. DIE GENEHMIGUNG UND DIE AUSLEGUNG SIND AM 02. 04. 87 ..... ORTSÜBLICH DURCH Auslegung ..... BEKANNTGEMACHT WORDEN. DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG IST DAMIT NACH § 12 SATZ 3 BBAUG RECHTSVERBINDLICH.

WINDISCHESCHENBACH, DEN 15. 04. 87 .....

1. BÜRGERMEISTER .....



# REGELBEISPIEL

## E + 1

### WOHN G E B Ä U D E :

Dachneigung: 20 - 28 Grad

Dachdeckung: Dachziegel oder Kunstschieferschablonen  
(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 c m.

An der Traufe max. 50 cm (einschl. Dachrinne)

### G A R A G E :

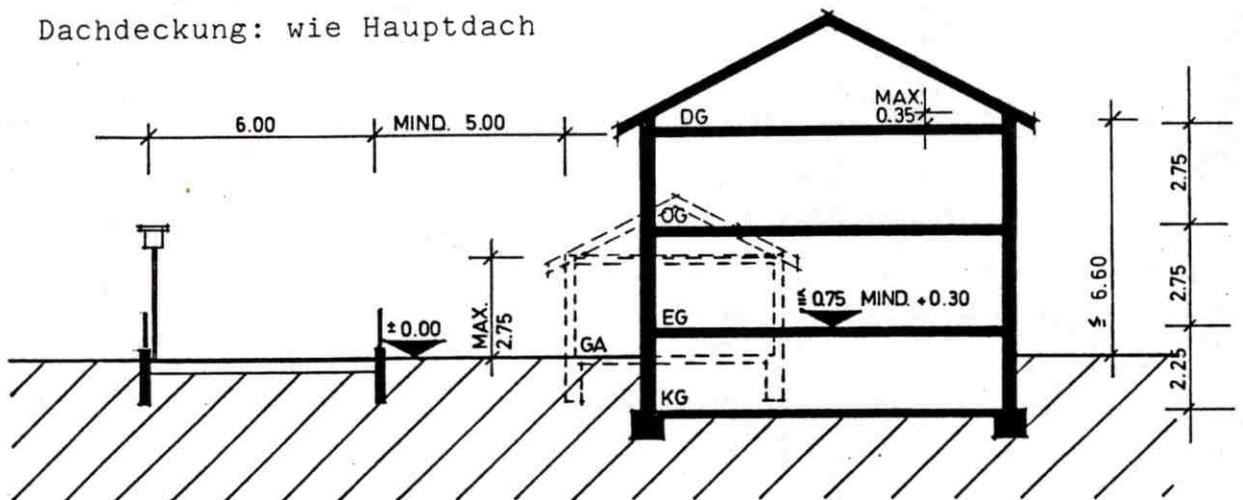
Dachneigung: 3 bis 10 Grad

Dachdeckung: Wellasbestplatten (rot bis dunkelgrau)  
oder Pappeindeckung

oder

Dachneigung: 20 - 28 Grad

Dachdeckung: wie Hauptdach



Straße: Teerdecke mit entsprechendem Aufbau.  
Alle im Straßenbereich notwendigen Ver- und Entsorgungs-  
leitungen sind parallel zur Straßenachse, Leitungskreu-  
zungen rechtwinklig zur Straßenachse zu verlegen.

# REGELBEISPIEL

## E + U

### WOHN G E B Ä U D E :

Dachneigung: 20 - 28 Grad

Dachdeckung: Dachziegel oder Kunstschieferschablonen  
(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 c m

An der Traufe max. 50 cm (einschl. Dachrinne)

### G A R A G E :

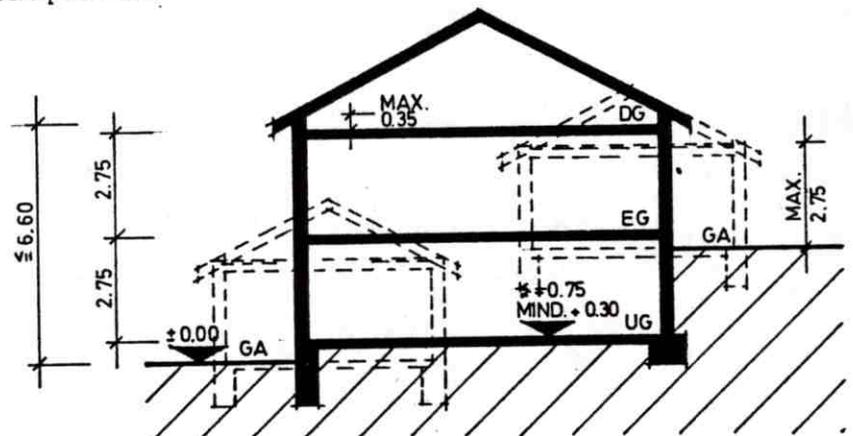
Dachneigung: 3 bis 10 Grad

Dachdeckung: Wellasbestplatten (rot bis dunkelgrau)  
oder Pappeindeckung

oder

Dachneigung: 20 - 28 Grad

Dachdeckung: wie Hauptdach



B E G R Ü N D U N G   F Ü R   D I E   Ä N D E R U N G

=====

(BBauG § 9, Abs. 8)

Der Bebauungsplan für das Baugebiet "Poppenäcker" - Teilgebiet VII ist seit 21. 11. 1979 rechtskräftig und gilt als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) in offener Bauweise nach § 4 der Baunutzungsverordnung.

In letzter Zeit mehrt sich die Zahl der Bauwerber, die ihre Bauabsichtigen nicht mit den konkreten Festsetzungen des Bebauungsplanes in Einklang bringen können. Wenn auch hierfür Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten vorhanden sind, ist jedoch die Genehmigungsfähigkeit solcher Bauvorhaben teilweise in Frage gestellt, da Befreiungen nur unter begrenzten Möglichkeiten zulässig sind.

Um den Bauwerbern in Zukunft mehr planerischen Spielraum anzubieten bzw. auch den in den letzten Jahren zu Tage getretenen Baustil zur Verwirklichung zu verhelfen, werden die vorhandenen Regelbeispiele mit den einschlägigen Bauvorschriften überarbeitet und ergänzt.

Nachdem der bestehende Ortskern teilweise bereits Krüppelwalmdächer aufweist, wird von verschiedenen Bauwerbern auch hier die Möglichkeit zur Verwirklichung gewünscht.

Die Wasserversorgung ist aus dem städtischen und zu erweiternden Rohrnetz möglich.

Die Abwässer werden über den vorhandenen bzw. zu erweiternden Gemeindekanal in die bestehende Sammelkläranlage eingeleitet.

Ebenso ist die Stromversorgung vom vorhandenen Ortsnetz aus möglich.

Bodenordnende Maßnahmen sind in größerem Umfange nicht zu erwarten bzw. ist hierfür die Stadt Windischeschenbach behilflich, indem die bisherigen Grundstücke vorab von der Stadt gekauft, vermessen und an die Bauinteressenten weiter veräußert werden.

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

=====

## 1.) NUTZUNGSART

-----

Das Baugebiet ist allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. 9. 1977 (BGBl. I. S. 1764)

## 2.) HAUPTGEBÄUDE

-----

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 Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind.

Zugelassen sind Satteldächer, welche auch als Krüppelwalmdächer ausgeführt werden können. Gestalterische Momente sind jedoch bei der Planung zu berücksichtigen bzw. mit der Baugenehmigungsbehörde abzusprechen.

Dachgeschoßausbauten sind zulässig, soweit die Voraussetzungen nach Art. 48, Abs. 1, Ziff. 1, BayBO gegeben sind.

Dachgauben sind zulässig nur an Steildächern (38 bis 48°), wenn in Maß und Form die ebene Dachfläche überwiegend gewahrt bleibt. Dachgauben dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche angeordnet werden. Die Traufe darf hierbei nicht unterbrochen werden.

Die Größe der Dachgauben darf 1,50 qm Vorderfläche nicht überschreiten. Zugelassen sind stehende Gauben bzw. SchlepPGAuben. Ebenso gelten für Dachfenster die in den Regelbeispielen getroffenen Festsetzungen.

Als Außenputz ist Fassadenputz auf Mineralbasis in hellen Farbtönen mit herkömmlicher Putzstruktur zu verwenden. Fassadenverkleidungen aus Asbestzementplatten sind nicht zugelassen.

### 3.) NEBENGEBÄUDE (GARAGEN)

-----

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude mit Putzart und Farbe wie der Hauptbau. Die Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung ist gemäß dem jeweiligen Regelbeispiel auszuführen, in jedem Fall aber an die Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen. Wo es die Stellung des Hauptgebäudes und der natürliche Geländeverlauf zuläßt, kann das Nebengebäude in das abgeschleppte Dach des Hauptgebäudes einbezogen werden. Können Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden, sind sie auch dort zu errichten. Beim Bau von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dacheindeckung ect. dem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Soweit nicht 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 ein Grenzbaurecht festgesetzt.

#### 4.) AUSSENWERBUNG UND REKLAMEEINRICHTUNG

---

Mit Gebäuden fest verbundene 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 Holzplatten-, Drahtgitterzäune, Hecken und Mauern, max. 1,20 m hoch einschl. Sockel, straßenseitig jedoch max. 1,00 m. Die Sockelhöhe darf dabei nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedung betragen. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. Es soll einheitliches Zaunmaterial verwendet werden.

#### 6.) TERRASSEN

---

Terrassenanbauten 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.

## 8.) 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.

## 9.) AUSNAHMEN

-----

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

Bei Nebengebäuden (Ziffer 3) ist eine geringfügige Überschreitung der überbaubaren Fläche möglich, allerdings darf die Gesamtnutzfläche nicht mehr als 50,00 qm und die Firsthöhe 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.

ÜBERSCHLAG DER  
ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

=====

Wasserversorgung	250 lfdm à 120,-- DM	30.000,-- DM
Kanal	250 lfdm à 240,-- DM	60.000,-- DM
Straße	2.500 qm à 60,-- DM	150.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	5 Stück à 1.000,-- DM	10.000,-- DM

-----

Erschließungskosten geschätzt 250.000,-- DM

=====

S A T Z U N G - Ä N D E R U N G

=====

SATZUNG DER STADT WINDISCHESCHENBACH FÜR DIE ÄNDERUNG  
ZUM VERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET  
"POPPENÄCKER" - TEILGEBIET VII.

AUFGRUND DES § 10 DES BUNDESBAUGESETZES (BBAUG) IN  
DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18. 8. 1976  
(BGB1. I S. 2257), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ  
VOM 24. 6. 1985 (BGB1. I S. 1144), ART. 91 ABS. 3  
DER BAYER! BAUORDNUNG IN DER FASSUNG DER BEKANNT-  
MACHUNG VOM 2. 7. 1982 (GVBl. 419, BER. S. 1032)  
UND ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG (GO) FÜR DEN  
FREISTAAT BAYERN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG  
VOM 26. 10. 1982 (BAYRS 2020-1-1-I) ERLÄSST DIE

STADT WINDISCHESCHENBACH

FOLGENDE VOM LANDRATSAMT NEUSTADT AN DER WALDNAAB  
MIT SCHREIBEN VOM 24.3.87.....  
NR. 40-610..... GENEHMIGTE

S A T Z U N G

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET "POPPENÄCKER"-  
TEILGEBIET VII.

§ 1

DER RECHTSKRÄFTIGE BEBAUUNGSPLAN VOM NOVEMBER 1977 FÜR DAS BAUGEBIET "POPPENÄCKER" - TEILGEBIET VII WIRD ENTSPRECHEND DEM ÄNDERUNGSPLAN DES ARCHITEKTURBÜROS + X. BOGNER UND H. SCHROTT 8486 WINDISCHESCHENBACH VOM NOVEMBER 1986 GEÄNDERT.

DIE VORERWÄHNTRE ÄNDERUNG ZUM VERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLAN DURCH ARCHITEKTURBÜRO + X. BOGNER UND H. SCHROTT IST BESTANDTEIL DIESER SATZUNG.

§ 2

DER SEIT 21.11.79..... RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET "POPPENÄCKER" - TEILGEBIET VII TRITT AUSSER KRAFT, SOWEIT ER DER VORGENANNTEN ÄNDERUNG ENTGEGENSTEHT.

§ 3

DIE SATZUNG TRITT MIT IHRER BEKANNTMACHUNG NACH § 12 BBAUG IN KRAFT.

WINDISCHESCHENBACH, DEN .....

15. 04. 87

1. BÜRGERMEISTER .....



# Bekanntmachung

Genehmigung der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes  
Windischeschenbach - "Poppenäcker", Teilgebiet VII

Der Stadtrat der Stadt Windischeschenbach hat am 11.03.1987  
für das Baugebiet

Windischeschenbach "Poppenäcker", Teilgebiet VII

die Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.  
Diese Änderung des Bebauungsplanes ist vom Landratsamt  
Neustadt a.d. Waldnaab mit Schreiben vom 24.03.1987 Nr.  
40 - 610 genehmigt worden.

Der Bebauungsplan liegt samt Begründung, ab Veröffentlichung  
dieser Bekanntmachung, im Rathaus Windischeschenbach, Zi-Nr.  
14, während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und  
kann dort eingesehen werden.

Gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes (BBauG) wird die Änderung  
des Bebauungsplanes mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gemäß § 155 a BBauG ist eine Verletzung von Verfahrens- oder  
Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen  
eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb  
eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes schrift-  
lich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der  
Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzule-  
gen. Das gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmi-  
gung oder die Bekanntmachung des Bebauungsplanes verletzt  
worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 c Abs. 1 Sätze 1 und 2 über  
die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach  
den §§ 39 j bis 44 BBauG und des § 44 c Abs. 2 BBauG über  
das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht frist-  
gemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Windischeschenbach, 31.03.1987

Stadt Windischeschenbach



Döllinger,  
Erster Bürgermeister

- 2. 04. 87

Ausgehängt am \_\_\_\_\_ 19 \_\_\_\_

Abgenommen am \_\_\_\_\_ 19 \_\_\_\_