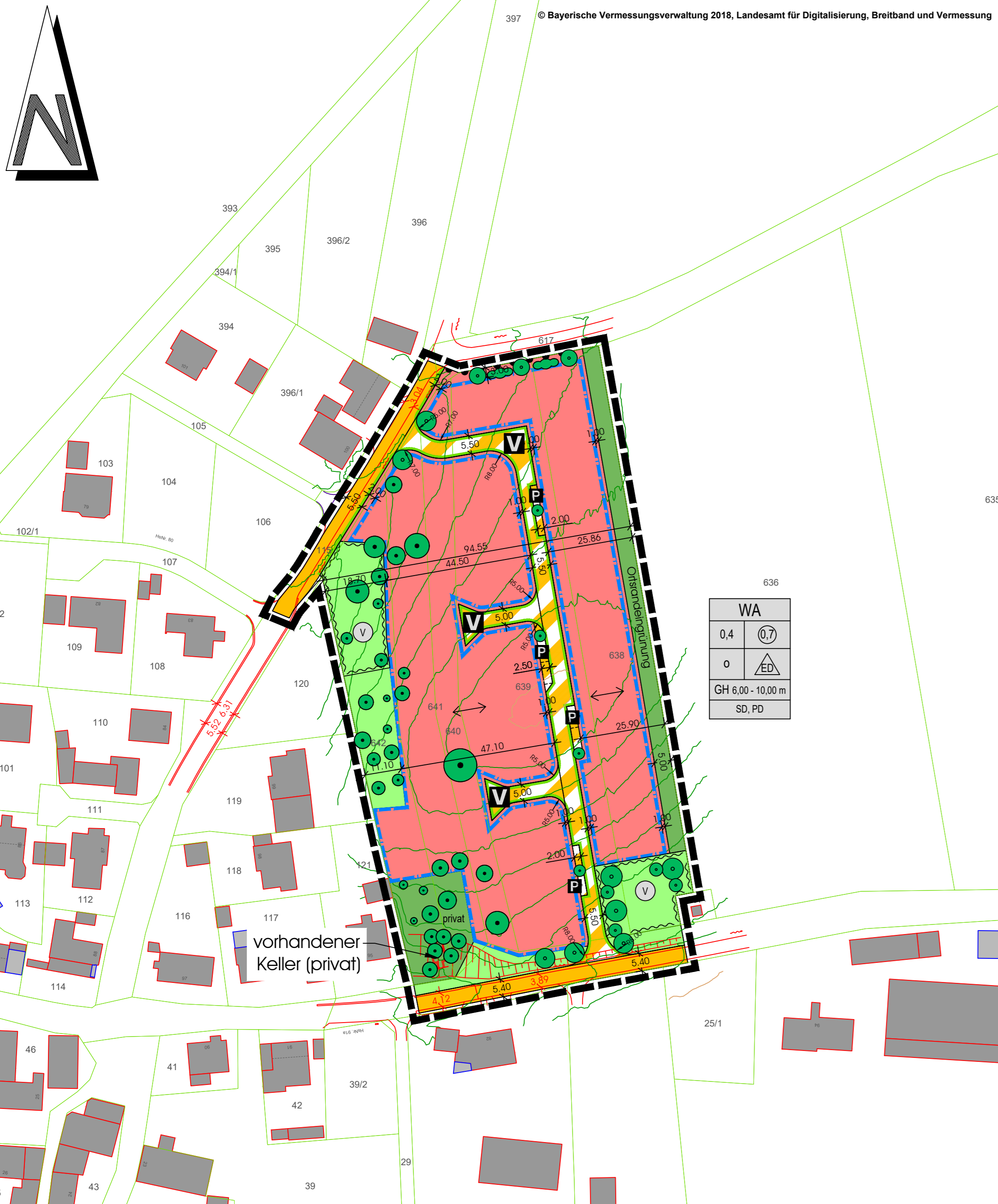
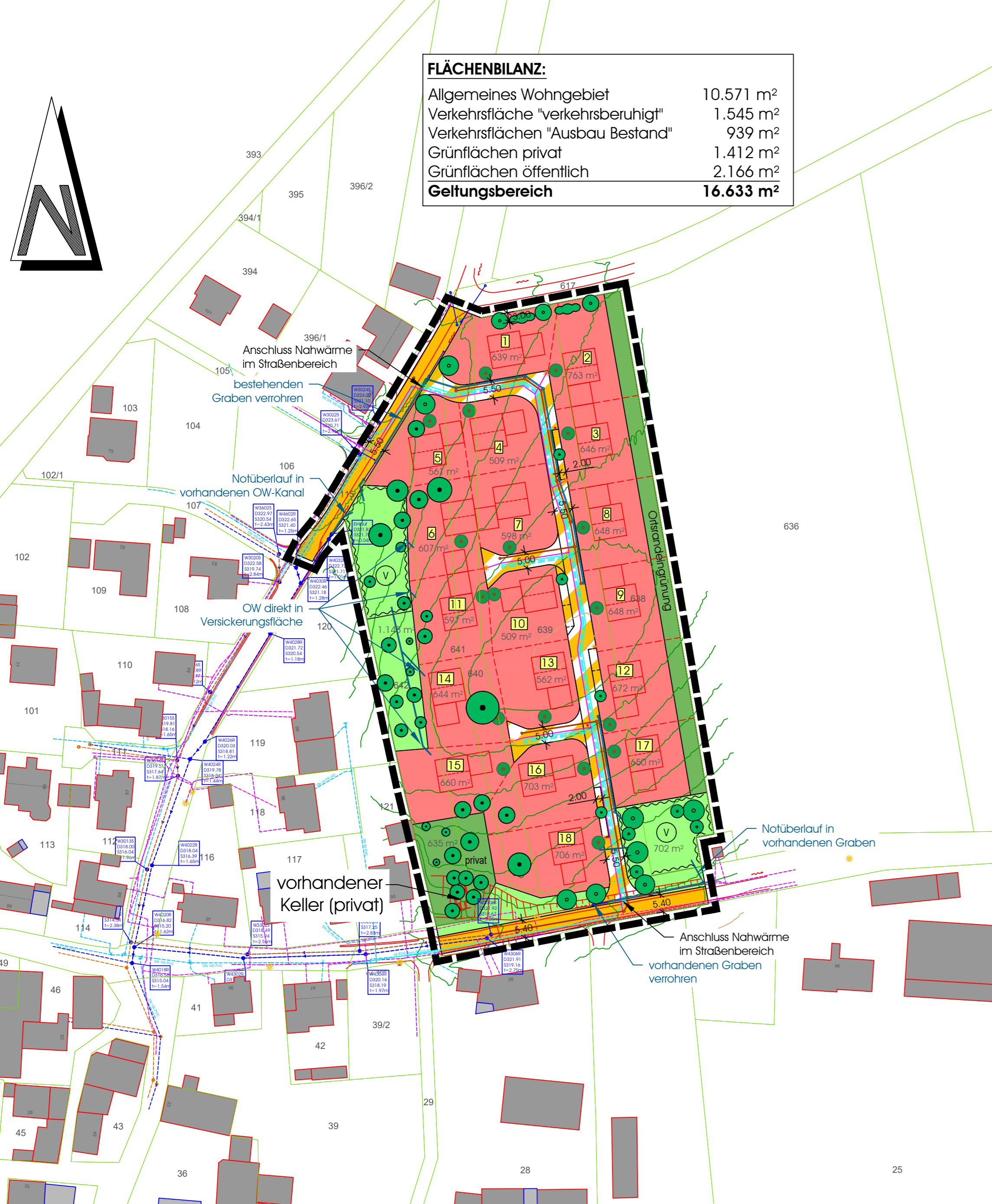


**Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) - Planzeichnung**



**Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) - Planzeichnung**



**FLÄCHENBILANZ:**

Allgemeines Wohngebiet	10.571 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche "verkehrsberuhigt"	1.545 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen "Ausbau Bestand"	939 m <sup>2</sup>
Grünflächen privat	1.412 m <sup>2</sup>
Grünflächen öffentlich	2.166 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>16.633 m<sup>2</sup></b>

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (§12 BauGB i.V.m. § 9 BauGB)**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
  - 2.2 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
  - 2.3 Gebäudehöhe, Mindest- und Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - 3.1 offene Bauweise
  - 3.2 Einzel- oder Doppelhäuser
  - 3.3 Baugrenze
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - 4.2 Straßenbegrenzungslinie
  - 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - 4.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - 4.5 Öffentliche Parkfläche
  - 4.6 Verkehrsberuhigter Bereich
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - 5.1 Private Grünflächen
  - 5.2 Öffentliche Grünflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)
  - 6.1 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
  - 6.2 Versickerungsfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - 7.1 Anpflanzen: Bäume
  - 7.2 Erhaltung: Bäume
  - 7.3 Anpflanzen: Sträucher
- Sonstige Planzeichen
  - 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - 9.1 Firstrichtung
  - 9.2 Pultdach
  - 9.3 Satteldach

- ERSCHLIEßUNG**
- Bestand:
    - Trinkwasserleitung
    - Unterflurhydrant
    - Schmutzwasserleitung
    - Oberflächenwasserleitung
    - Nahwärmenetz (Vor-/ Rücklauf)
    - Elektroleitung
    - Fernwärmeleitung
    - Leitung Sparten
    - Leuchten
  - BEBAUUNG/ VORHABEN
    - Hauptgebäude mit First + Garage (beispielhafte Darstellung)
    - Baumpflanzungen auf Privatgrund (entsprechend Festsetzung Nr. 5a)

**B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (§12 BauGB i.V.m. § 9 BauGB)**

- ABSTANDSFLÄCHEN**  
Für die Berechnung von Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO.
- HÖHENLAGE DER GEBÄUDE, BEZUGSPUNKTE**  
Die Gebäudehöhe darf zwischen **6,00 m** und **10,00 m** betragen.
  - a. Die Gebäudehöhe ist definiert als Abstand zwischen Bezugspunkt und oberstem Gebäudeabschluss (First, OK, Attika, etc.).
  - b. Bezugspunkt ist der höchste Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Fassade des Hauptgebäudes. Bei Gebäuden mit zwei Straßenanschlüssen ist die Seite zu wählen, über die die Zufahrt erfolgt (Garagen-/ Carportzufahrt).
- GELÄNDEANPASSUNGEN**
  - a. Die natürliche Geländeoberfläche ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeanpassungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind.
  - b. Aufschüttungen für Terrassen sind nur bis max. 60 cm zulässig.
  - c. Zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche sind Auffüllungen nur bis max. 30 cm (je Abtreppung) über der Oberkante der Verkehrsfläche zulässig.
  - d. Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.
  - e. Böschungen sind nur bis zu einem Verhältnis von 1:1,5 zulässig.
  - f. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE**
  - a. Nebenanlagen, die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.
  - b. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen wird als Stellplatz anerkannt.
  - c. Vor Garagen und Carports ist als Stauraum ein Abstand von min. 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 4 I.V.M. ART. 81 BAYBO**
  - I - DACHGESTALTUNG:
    - a. Zulässige Dachformen: Satteldach, Pultdach
    - b. Zulässig sind rote oder anthrazitfarbene Dachziegel und Stehfalzdächer
    - c. Dachgauben sind zulässig, wenn die Summe der Dachgaubenbreiten maximal 1/3 der Firstlänge beträgt. Der Abstand untereinander muss min. 1,00 m betragen. Die Gauben sind in der unteren Dachhälfte anzuordnen. Dabei ist von der Traufe bis zur Gaubenbrüstung ein Abstand von 3 Ziegeleihen (min. 50 cm) einzuhalten. Vom First und Ortsgang zur Gaube gilt ein Mindestabstand von 2,50 m.
  - II - FASSADENGESTALTUNG:
    - a. Grelle fernwirkende Farben sind unzulässig.
    - b. Die Verwendung von glänzendem oder geprägtem Kunststoff, Leicht- oder Metallbaustoffen und glänzenden Materialien ist unzulässig.
  - III - EINFRIEDUNGEN:
    - a. Zulässig sind Hecken (Laubgehölze), Holzzäune und Metallzäune (ohne Stacheldrahtzaun). Gabionen sind unzulässig.
    - b. Maschenrahtzäune sind nur in Verbindung mit einem Heckenstreifen aus heimischen Gehölzen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Zaunanlage zulässig.
    - c. Die Höhe der Einfriedung darf 1,20 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und 1,50 zu den übrigen Grenzen nicht überschreiten.
    - d. Sockel sind unzulässig. Einfriedungen sind mit einem Bodenabstand von 10 cm zu errichten.
  - IV - FREIFLÄCHENGESTALTUNG
    - a. Kies- und Schottergärten sind unzulässig. Darunter sind Kies- und Schottergärten mit einer Größe von insgesamt mehr als 20 m<sup>2</sup> und mit weniger als 70 % Begrünung zu verstehen.
    - b. Private Stellplätze, Grundstückszufahrten und Wege sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. versickerungsfähiges Pflaster).
- GRÜNDUNNG**
  - a. Zusätzlich zu den eingetragenen zu erhaltenden Bäumen ist je Grundstück ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und zu erhalten. Es ist zu wählen aus Hainbuche, Linden, Ahorn, Ulmen, Mehlbeeren oder heimischen Obstbäumen (Apfel, Birne, Pflaume, Zwetschge, Kirsche). Diese sind im Straßenbereich anzuordnen.
  - b. Die Ortsrandeinfriedung ist als 3-4 reihige Hecke auf einer Breite von 5,00 m (5x Schema: Länge 18 m) durchzuführen. Dabei ist folgendes Pflanzschema vorzusehen:
 

Cs	Lo	Lo	Ro	Ro	Ca	Cs	Cs	Ps	Ps	Cr	Li
Cs	Cs	Lo	PA	Sn	Rh	Ca	Vi	ST	Vi	Cr	Li
Li	Ca	Ps	Ps	Ps	Cr	Cr	Sn	Vi	Lo	Lo	Ro
	Li				Vi	Rh			Lo	Ro	Ro
  - c. Abgängige Bäume sind in derselben Pflanzqualität nachzupflanzen. Alle Pflanzgebote sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugserteilung umzusetzen.

**HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- Flurstücksgrenzen (DFK) mit Flurstücksnummer
- Bestehende Hauptgebäude mit Hausnummer und Nebengebäude (DFK)
- Höhenlinien
- Grundstückseinteilung (Vorschlag)
- Grundstücksnummelierung mit Grundstücksgröße (Vorschlag)
- Bestandsvermessung (Straße Bestand, Graben, Böschung, Keller)

**HINWEISE DURCH TEXT**

- MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
Die Verwendung von versickerungsfördernden Oberflächenbefestigungen zur Minimierung des Versiegelungsgrades wird empfohlen. Ebenso das Sammeln von Oberflächenwasser zur Gartenbewässerung. Empfohlen werden Zisternen mit einer Mindestgröße von 5.000 l.
- IMMISSIONSSCHUTZ**  
Auf die direkte Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen bzw. Betrieben und die damit verbundenen Immissionen (Geruch, Lärm, etc.) wird hingewiesen. Auch durch die Nähe zum Flugplatz Bad Windsheim ist mit Lärmimmissionen zu rechnen.
- BODENFUNDE, DENKMALSCHUTZ**  
Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenfaltertümen und Denkmälern (z.B. Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen) müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Pflicht unverändert zu belassen (siehe Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG).
- NAHWÄRMENETZ**  
Das geplante Baugebiet wird an ein örtliches Nahwärmenetz angeschlossen. Ein Anschlusszwang wird in privaten Verträgen verankert.

<p><b>1. Einleitungsbeschluss</b></p> <p>Der Stadtrat der Stadt Bad Windsheim hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am 22.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 "Hundsback Wiebelsheim" beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.10.2022 öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Bad Windsheim, den .....</p> <p>Jürgen Heckel, Erster Bürgermeister (Siegel)</p>	<p><b>2. Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden</b></p> <p>Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom ..... gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.</p> <p>Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.</p> <p>Bad Windsheim, den .....</p> <p>Jürgen Heckel, Erster Bürgermeister (Siegel)</p>	<p><b>3. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung</b></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. .... mit der Begründung in der Fassung vom ..... mit integrierter Grundordnung sowie die zum Auslegungzeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.</p> <p>Bad Windsheim, den .....</p> <p>Jürgen Heckel, Erster Bürgermeister (Siegel)</p>
<p><b>4. Satzungsbeschluss</b></p> <p>Die Stadt Bad Windsheim hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan Nr. .... gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.</p> <p>Bad Windsheim, den .....</p> <p>Jürgen Heckel, Erster Bürgermeister (Siegel)</p>	<p><b>5. In-Kraft-Treten</b></p> <p>Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. .... wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit integrierter Grundordnung erschl. Textteil, Begründung und Erklärung zu jedermanns Einsicht in der Stadtwartung während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.</p> <p>Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. .... am ..... in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB).</p> <p>Bad Windsheim, den .....</p> <p>Jürgen Heckel, Erster Bürgermeister (Siegel)</p>	<p><b>Rechtsgrundlagen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Baugesetzbuch (BauGB)</li> <li>In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v. 01.02.2023</li> <li>Baunutzungsverordnung (BaunVO)</li> <li>In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v. 01.01.2023 (Verändert 11.01.2023)</li> <li>Planzeichenverordnung (PlanZV)</li> <li>In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021</li> <li>Bayerische Bauordnung (BayBO)</li> <li>In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22)</li> <li>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li> <li>In der letzten Neufassung vom 09.07.2019 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362) m.W.v. 01.02.2023</li> <li>Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)</li> <li>In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)</li> </ul>

**Übersichtsplan 1:5000**

PROJEKTLEITUNG/VERANTWORTLICH:  
Stadtrat Bad Windsheim  
Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 85 "Hundsback Wiebelsheim"**

VERANTWORTLICH/VERFAßER:  
Stadtrat Bad Windsheim  
Marktplatz 1  
91438 Bad Windsheim  
Telefon: 09841 - 6689-0  
Info@bad-windsheim.de

**VERANTWORTLICH/VERFAßER:**  
**VORENTWURF**