

**PRÄAMBEL**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

- das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist,
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie
- die **Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

**Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO:**

**A) durch Planzeichen**

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2. dörfliche Wohngebiete nach § 5a BauNVO
- 3. Private Grünfläche
- 4. Öffentliche Verkehrsfläche
- 5. offene Bauweise
- 6. Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze
- 7. Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze
- 8. Baugrenze
- 9. Bezugspunkt Wand-/Firsthöhe
- 10. Grenze unterschiedlicher Nutzung

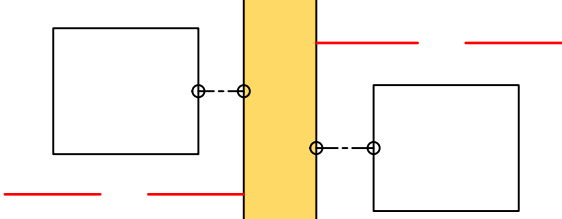
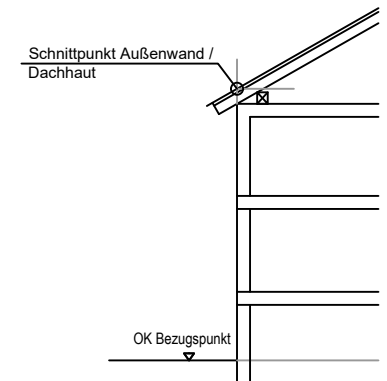
**B) durch Text**

- 1. Für die Berechnung der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO.
- 2. **Bebauung, Höheneinstellung**
  - 2.1 Nach der Erschließung ist die hergestellte Geländeoberkante grundsätzlich zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze nur in den nachfolgend genannten Wertebereichen zulässig:
 

Aufschüttungen und Abgrabungen sind jeweils bis zu den folgenden Werten zulässig:  
 Im MDW: Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 2,0 m  
 Im MDW\*: Aufschüttungen bis zu 4,0 m, Abgrabungen bis zu 2,0 m  
 Aufschüttungen und Abgrabungen sind jedoch nur so weit zulässig, wie sie im unmittelbaren Zusammenhang mit der Erstellung der Hauptgebäude, einschließlich der zugehörigen Terrassen, Umfahrungen und Nebengebäude zwingend erforderlich sind.  
 An das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist Übergangslos anzuschließen.

Ausnahmen bilden:  
 Im Zuge der Erschließungsplanung angelegte gemeinschaftliche Mauern bzw. Böschungen und Gräben zur Oberflächenentwässerung.  
 Stützmauern auf privaten Grundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
  - 2.2 Nicht zugelassen sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Wirtschaftsstellen im Sinne des § 5a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO.
  - 2.3 Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze:
    - 2.3.1 Die max. zulässige Wandhöhe (WH) sowie die max. zulässige Firsthöhe (FH) über dem Bezugspunkt (Punkt 2.3.3) wird durch die Nutzungsschablone festgesetzt.
    - 2.3.2 - Wandhöhe: Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt Wand/ Dachhaut (siehe Detail rechts: Wandhöhe)
    - 2.3.3 - **Bezugspunkt MDW/MDW\*:** Der Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist Oberkante Gehweg/Straße. Die Lage des Bezugspunktes für die jeweiligen Grundstücke ergibt sich aus der Planzeichnung (siehe A.9.)

Er ist in der Mitte des jeweiligen Grundstückes anzusetzen.



**3. Dachgestaltung**

- 3.1 Dachneigung - Sattel-, Walm- und Zeltedächer - Pultdächer 

14 - 55°
5 - 28°
- 3.2 Dachform Im Bereich MDW und MDW\* sind Sattel-, Zelt- und Walmdächer zugelassen.
- 3.3 Dacheindeckung Hauptgebäude sind ausschließlich mit Ziegeln oder Dachsteinen zu decken. Diese Dächer müssen mit naturrotten, rotbraunen, grauen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Ziegeln/Dachsteinen gedeckt sein. Bei der Anordnung von dachhautersetzenden Photovoltaik-/Sonnenkollektoranlagen bzw. entsprechenden Indachlösungen darf von dieser Festsetzung abgewichen werden (vgl. Punkt 8). Im Bereich MDW\* ist zusätzlich auch eine Eindeckung mit Wellfaserzementplatten zulässig.

**4. Dachaufbauten**

- 4.1 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38° für Hauptgebäude zulässig. Vom Ortsgang aus muss der Abstand mindestens 1,50 m betragen. Einzelgauben dürfen maximal 5,0 m breit sein. Bei mehreren Dachgauben pro Dachhälfte darf die Gesamtbreite der Gauben 50 % der Firstlänge nicht überschreiten und der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 75 cm betragen.
- 4.2 Je Dachseite ist ein Zwerchhaus/Zwerchgiebel zulässig. Die Breite darf max. 1/3 der Fassadenbreite betragen.
- 5. **Gestaltungsvorgabe für Garagen, Nebenanlagen**
  - 5.1 Für Garagen, Nebenanlagen und Carports gelten die gestalterischen Festsetzungen gemäß Punkt 3. Die Dachneigung darf aber nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein. Garagen und Carports dürfen auch mit Flachdächern ausgeführt werden.
  - 5.2 Garagen sind als Grenzbebauung nach Art. 6 BayBO zulässig. Garagen dürfen in die Hauptgebäude integriert werden.
  - 5.3 Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist bei Garagen und Carports ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten, wenn der Zufahrtsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche orientiert ist. Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen dürfen nicht durch Einfriedungen oder ähnliches von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden.

**6. Unzulässige Anlagen**

Blechgaragen, provisorische Gebäude, fliegende Gebäude, Blockhäuser, grelle oder glänzende Farben oder Materialien (mit Ausnahme von Photovoltaikanlagen/Sonnenkollektoren), Böschungen steiler als 1:1,5.

**7. Abgrenzung von Verkehrsflächen**

- 7.1 Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen ausgeglichen, die vom Grundstückseigentümer zu dulden sind. Entsprechende Höhenveränderungen am Grundstück sind durch den Grundstückseigentümer bei der Erschließung seines Grundstückes zu berücksichtigen und auf dem eigenen Grundstück durch geeignete Maßnahmen auszugleichen oder abzufangen.

**8. Photovoltaik / Sonnenkollektoren**

- 8.1 Die Module sind in einem rechteckigen Feld und dachparallel (ohne Aufständerungen und dergleichen) als eine Einheit, ggfs. durch den Einsatz von Blindmodulen anzuordnen. Indachlösungen sowie ganzzahlige, dachhautersetzende Photovoltaik-/ Sonnenkollektoranlagen sind zulässig.
- 8.2 Der First, die Traufe und der Ortsgang sind freizuhalten.
- 9. **Fassadengestaltung**
  - 9.1 Zugelassen sind Holz- und Natursteinverkleidungen oder Holzhäuser sowie verputzte Gebäude. Im MDW\* sind zusätzlich Fassadenverkleidung aus Trapezblech zulässig.
  - 9.2 Sichtbare Fassadenelemente dürfen nicht aus Kunststoff, Faserzementplatten, Glaspaneel, Keramik oder hochglänzenden Materialien errichtet werden. Photovoltaikanlagen bzw. Sonnenkollektoren sind zulässig.
  - 9.3 Zulässige Farben: gedeckte Farben, keine grellen oder leuchtenden Farben.

**10. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.**

Zur Reduzierung einer Abflussverschärfung aus den Privatgrundstücken ist je Baugrundstück eine Zisterne mit einem Mindestnutzuvolumen von mind. 7.000 l anzuordnen. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist über diese Zisternen zu bewirtschaften. Ein Überlauf in den Regenwasserkanal ist herzustellen.

**12. Einfriedungen**

- 12.1 Zu privaten Grundstücksgrenzen: An den Grundstücksgrenzen sind Abgrenzungen in Form von Maschengewebe oder Holzmaterial zulässig, dürfen aber eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Maschengewebezaune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Zulässig sind auch feste Materialien wie Naturstein, Gabionen o.ä.
- 12.2 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und Wegen ist die Verwendung von folgenden Materialien zulässig: Holz, Naturstein, Gabionen und Schmiedeeisen mit einer maximalen Höhe gemessen ab Straßenoberkante bzw. Urgelände von jeweils 1,20 m. Sichtschutz bzw. Verkleidungen aus Kunststoff, Naturstoffen, Verbundwerkstoffen in Form von Matten, Streifen und Bahnen sind nicht zulässig.
- 12.3 Einfriedungen die an öffentliche Verkehrsflächen oder öffentliche Grünflächen angrenzen, sind mit einem Mindestabstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze herzustellen.

**C) Festsetzungen für die Grünordnung**

- 1. **Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Grünflächen**
  - 1.1 Anlage einer Randeingrünung am Nordrand des Plangebietes als Abgrenzung zur offenen Landschaft auf privaten Grünflächen mit standortgerechten Gehölzen. Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
    - Pflanzung einer mindestens zweireihigen Hecke (2,0 m breit) mit standortheimischen, freiwachsenden Gehölzen (Gehölzauswahl siehe Begründung).
  - 1.2 Grünordnerische Maßnahmen auf **privaten Flächen:** Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
    - Baumpflanzung ohne Standortvorgabe
    - Bauparzelle wird die Pflanzung eines Laubbau-Hochstammes (Mindestqualität H. 3vv 14-16) oder eines Obstbaum-Hochstammes (Mindestqualität: H. 2vv, m.Db. 10-12) festgesetzt (ohne Standortvorgabe); für die größte Bauparzelle im Nordosten des Plangebietes wird die Pflanzung von zwei Bäumen mit den vorgenannten Mindestqualitäten festgesetzt.
    - die Beläge für privaten Stellplätze und Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster) herzustellen.
  - 1.3 Die Anlage von Kies- oder Steingärten ist nicht zulässig.

**D) Artenschutz**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 

- Bei Baubeginn in den Monaten April bis Juli und auch bei längerem Stillstand während der Bauphase in dieser Zeit, muss bis zum 20. März eine Vergrünung der Feldvögel erfolgen. Damit ist sicherzustellen, dass die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln.

Gemäß den Ergebnissen der Biologenuntersuchungen sind folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität erforderlich:

- Als Ersatz für die zerstörte Fortpflanzungsstätte der Feldlerche muss an geeigneter Stelle eine 0,5 ha (pro Brutpaar 0,5 ha) große Blühfläche/streifen oder Ackerbrache entstehen. Die Fläche kann sich aus mehreren, mindestens 0,2 ha großen Teilflächen zusammensetzen. Ein Wechsel der Fläche ist jährlich möglich, spätestens alle drei Jahre verpflichtend. Die Fläche(n) sind lückig anzulegen, um Rohbodenstellen zu erhalten. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist innerhalb der Fläche nicht zulässig. Es darf keine Unkrautbekämpfung (weder chemisch, mechanisch oder thermisch) stattfinden (weitere Vorgaben siehe Begründung).
  - Alternativ hierzu kann auch an geeigneter Stelle eine 1,5 ha (0,5 ha pro Brutpaar) große Wechselbrache angelegt werden (weitere Vorgaben siehe Begründung).
  - Alternativ hierzu können auch an geeigneter Stelle Lerchenfenster kombiniert mit Blüh- und selbstbegründenden Brachestreifen angelegt werden (weitere Vorgaben siehe Begründung).
  - Alternativ hierzu kann auch auf geeigneten Flächen im Getreideanbau ein erweiterter Saatreihenabstand eingehalten werden (weitere Vorgaben siehe Begründung).
  - Alternativ hierzu kann auch an geeigneter Stelle 2,4 ha (0,8 ha pro Brutpaar) Grünland extensiviert werden (weitere Vorgaben siehe Begründung).
- Die Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen werden aktuell sondiert (mit nachfolgender Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde).

**Hinweise**

- 1. Füllschema der Nutzungsschablone
  - a) Baueinstypus
  - b) Wandhöhe (WH)/Firsthöhe (FH)
  - c) Grundflächenzahl (GRZ)
  - d) Geschossflächenzahl (GFZ)
  - e) Bauweise
- 2. bestehende Bebauung (Wohngebäude)
- 3. bestehende Bebauung (Nebengebäude)
- 4. bestehende Grundstücksgrenze
- 5. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 6. Festsetzungen in Meter
- 7. Höhenschichtlinie (1,0 m-Raster)
- 8. Flurstücksnummer
- 9. Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG)
 

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.

(4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

(5) Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.
- 10. Die Gebäude sind bis spätestens 3 Jahre nach Bezugserfolgung entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.
- 11. Geplante Geländeveränderungen sind im Baugesuch über nivellierte Geländeschnitte darzustellen.
- 12. Die Begründung und gärtnerische Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksfläche ist bis spätestens 3 Jahre nach Bezugserfolgung durchzuführen.
- 13. Versickerungsfördernde Maßnahmen
- 13.1 Es wird empfohlen, dass auf dem Baugrundstück anfallende Dachflächenwasser zu sammeln und zu nutzen. Ein Überlauf in den Oberflächenwasserkanal ist herzustellen. Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.
- 13.2 Für Stellflächen, Terrassen o. ä. im privaten Bereich wird die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen empfohlen.
- 14. Oberboden/Mutterboden
 

Zum Schutz des Mutterbodens sind bei allen anfallenden Erdarbeiten die DIN 18915 Kap. 7.4 und DIN 19731 zu beachten. Die erosionsanfälligen Lössböden sind zu begrünen, dies gilt auch für Bodenmieten und Hauflerwerke. Um eine Verdichtung der Böden zu vermeiden, sollten diese nur bei geeigneter Witterung befahren werden. Anfallender, nicht auf dem Grundstück benötigter Oberboden sollte vorbehaltlich seiner Eignung, zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen genutzt werden.
- 15. Bauanträge für solche Vorhaben, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Anträge die Gebäude besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen betreffen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.
- 16. Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern.
- 17. Im Ortsteil Preuntsfelden, insbesondere auch unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen, von denen Lärm-, Staub und Geruchsemissionen ausgehen können. Dies ist ortsüblich und hinzunehmen.

**Nachrichtliche Übernahme**

- 1. Nachrichtliche Übernahme vom Bayer. Landesamt für Umwelt: Fläche der amtlichen Biotopkartierung (mit Biotopnummer)

**Verfahrensvermerke**

- 1. Die Gemeinde Windelsbach hat in ihrer Sitzung vom 14.10.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Gänsbuck" im OT Preuntsfelden beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.07.2022 hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.07.2022 hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung und weiteren Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
- 6. Die Gemeinde Windelsbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Windelsbach, den \_\_\_\_\_ (Werner Schuster) 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Ausfertigung erfolgt nach Genehmigung.

8. Ausgefertigt  
Gemeinde Windelsbach, den \_\_\_\_\_ (Werner Schuster) 1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Windelsbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen..

Gemeinde Windelsbach, den \_\_\_\_\_ (Werner Schuster) 1. Bürgermeister



**Gemeinde Windelsbach  
Landkreis Ansbach  
Baubauungsplan  
"Am Gänsbuck"  
im OT Preuntsfelden**

Maßstab 1 : 1.000

Auftraggeber: Gemeinde Windelsbach  
Rothenburger Str. 5  
91635 Windelsbach  
<https://www.windelsbach.de> // [gemeinde@windelsbach.de](mailto:gemeinde@windelsbach.de)

Planung: ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG,  
Kühlenbergstraße 56, 97078 Würzburg,  
Tel.: 0931/25048-0, Fax: -29  
[www.ib-arz.de](http://www.ib-arz.de) // e-Mail: [info@ib-arz.de](mailto:info@ib-arz.de)  
mit  
Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt  
Würzburger Str. 53, D-97250 Erlabrunn  
Mobil 0151-74397348 // e-Mail: [ib-mayer@outlook.de](mailto:ib-mayer@outlook.de)

Stand: 14.10.2021  
geändert: 14.07.2022

