

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 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist,

die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) 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. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist.

Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO:

A) durch Planzeichen	
1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	MDW/MDW*
2. dörfliche Wohngebiete nach § 5a BauNVO	MDW/MDW*
3.1 Private Grünfläche	MDW/MDW*
3.2 Öffentliche Grünfläche	MDW/MDW*
4. Öffentliche Verkehrsfläche	MDW/MDW*
5. offene Bauweise	0
6. Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze	0,6
7. Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze	1,2
8. Baugrenze	0,6
9. Bezugspunkt Wand-/Firsthöhe	0,6
10. Grenze unterschiedlicher Nutzung	0,6

Nachrichtliche Übernahme vom Bayer. Landesamt für Umwelt:
Fläche der amtlichen Biotopkartierung (mit Biotopnummer)
6528-1003-004

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-, Walms- und Zeltedächer 14 - 55° - Pultedächer 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, sofern keine Dachbegrünung erfolgt. Diese Dächer müssen mit naturroten, 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/Zwerggiebel 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 ganzzifflige, dachhautersetzende Photovoltaik-/ Sonnenkollektoranlagen sind zulässig.	
8.2 Der First, die Traufe und der Ortsgang sind freizuhalten.	
9. Fassadengestaltung	
9.1 Zugelassen sind Holz-, Trapezblech- und Natursteinverkleidungen oder Holzhäuser sowie verputzte Gebäude.	
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.	
11. Einfriedungen	
11.1 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.	
11.2 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.	
11.3 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 öffentlichen Grünflächen

Für die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen (Streifen mit 2,0 m Breite am Nordrand des Plangebietes) gilt folgende Festsetzung:
Ansatz der Flächen mit standortgerechten Saatgutmischungen (Verwendung von Regio-Saatgut). Die Pflege der Grünflächen sollte durch extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnitzeitpunkt ab 16. Juni) erfolgen. Der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.

2. Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen

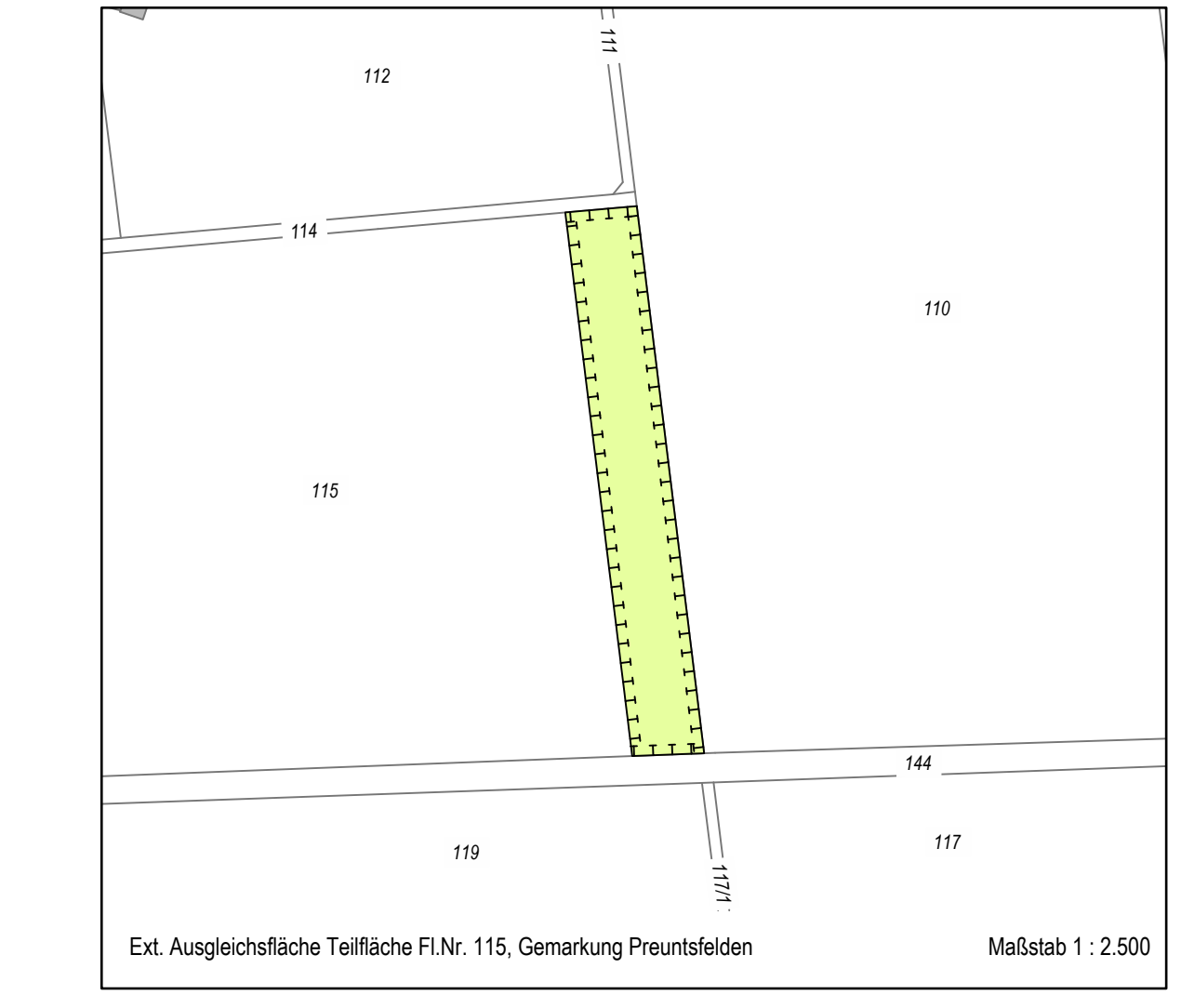
2.1 Anlage einer Randeingrünung am Nordrand des Plangebietes als Abgrenzung zur offenen Landschaft auf privaten Grünflächen mit standortgerechten Gehölzen.
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
Pflanzung einer mindestens zweireihigen Hecke (2,0 m breit) mit standortheimischen, freiwachsenden Gehölzen (Gehölzauswahl siehe Begründung).

2.2 Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen.
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
- Baumpflanzung ohne Standortvorgabe
Je Bauparzelle wird die Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 3zv. 14-16) oder eines Obstbaum-Hochstammes (Mindestqualität: H. 2zv. 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.

3. Baubedingter Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 gilt für die Teilfläche im Umfang von 0,50 ha der Fl.Nr. 115, Gmkp. Preuntsfelden (Katasterfläche: 4.5840 ha) folgende Festsetzung:
Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a gelten für die Fläche (ca. 25,50 m breiter Streifen entlang der Ostgrenze der Fl.Nr. 115, Gmkp. Preuntsfelden; Ausgangszustand: Acker) folgende Festsetzungen:
Die Ausgleichsfläche soll wie folgt bewirtschaftet werden: jeweils zur Hälfte Schwarzbrache (Grüben) und Brache mit freiem Aufwuchs (Mahd), Wechsel der Flächen im jährlichen Turnus. Dauer der Bewirtschaftung: 20 Jahre.
- Lückige Aussaat: Reduzierte Saatgutmenge (max. 50 - 70% der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands; bei Einsatz: Nutzung einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation (vgl. <https://www.bfn.de/gebieteisene-herkunfte>); Erhalt von Rohbodenstellen/ Fehlstellen im Bestand belassen
- Kein Dünger- und PSM-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung
- Keine Mahd oder Bodenbearbeitung; kein Befahren
- Rotation möglich: Lage jährlich bis spätestens alle 3 Jahre wechselnd (bei Flächenwechsel: Belassen der Maßnahmenfläche bis Frühjahrseinstellung, um Winterdeckung zu gewährleisten)
Die Ausgleichsfläche dient gleichzeitig als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (siehe D Artenschutz).



D) Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Vermeidungsmaßnahme V 1: die vorhandenen Gehölze am nordwestlichen Rand sind zu erhalten. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob das durch Stocktrieb zu erreichen ist, wodurch gewährleistet ist, dass die Gehölze wieder nachwachsen.

Vermeidungsmaßnahme V 2: Gehölzpflegemaßnahmen, Rodungsarbeiten, Stocktrieb und Mulchen im Nahbereich der Gehölze erfolgen zeitlich befristet außerhalb der Brut-, Nest- und Fortpflanzungszeiten, also nach § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September. Das gilt auch für Gehölzarbeiten, insbesondere den Rückschnitt, während des Betriebes der Anlage.

Vermeidungsmaßnahme V 3 insektenfreundliche Beleuchtung: Unverzichtbare Beleuchtungsanlagen im Außenbereich sind mit abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen (z.B. warmweißer LED-Beleuchtung), deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist, auszustatten, um die Anlockwirkung auf Insekten so weit wie möglich zu verringern. Die Beleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, wo möglich mithilfe von Bewegungsmeldern. Die Lichtkegel sind nach unten zu richten.

Vermeidungsmaßnahme V 4 keine Nachtbaustelle: in der Flugzeit der Fledermäuse von 1. April bis 15. Oktober ist eine Beleuchtung der Baustelle zu vermeiden.

Vermeidungsmaßnahme V 5 zeitlich beschränkte Bodenarbeiten wegen möglicher Bodenbruten: Um die Zerstörung von Nestern bodenbrütender Vogelarten zu vermeiden, muss der Beginn der Bodenarbeiten (Baufeldräumung) außerhalb der Eiablage- und Nestlingszeit liegen, d.h. Mitte August bis Mitte März.

Vermeidungsmaßnahme V 6: Der Beginn der Bodenarbeiten ist grundsätzlich ganzjährig möglich, wenn im Plangebiet sowie im näheren Umfeld nachweislich keine Brutreviere oder Verdachtsmomente auf Bruten vorhanden sind. Wenn nicht zu vermeiden ist, dass der Beginn der Bodenarbeiten außerhalb der in V 5 genannten Zeitspanne liegt, ist eine ökologische Baubegleitung notwendig: Beobachtungen eines Fachmanns müssen sicherstellen, dass kein Verbotstatbestand eintritt, d.h. die Planfläche mit Umgriff (mindestens 20 m ab Baufeldgrenze) ist auf Bruten zu kontrollieren und das Ergebnis der Naturschutzbehörde mitzuteilen. Mit ihr ist auch das weitere Vorgehen bei Vorhandensein von Brutstätten abzusprechen.

Vermeidungsmaßnahme V 7: Wenn der Beginn der Bodenarbeiten nach Anfang März liegt, kann auch alternativ zu V 6 im Frühjahr eine Schwarzbrache durch Pflüg, Grubber oder Egge hergestellt werden. Der Arbeitsanfang muss in einem Abstand von 2 Wochen bis zum Baubeginn (maximal bis Mitte Juli) wiederholt werden.

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wird empfohlen, künstliche Nisthilfen für die seltener werdenden Gebäudebrüter (Schwalben, Mauersegler, Turmfalke, Kleinhöhlen- und Halbhöhlenbrüter etc.) und Fledermäuse an den neuen Gebäuden anzubringen. Großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind zur Minimierung der Vogelschlaggefahr zu vermeiden.

Folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind erforderlich:
Als Ersatz für die zerstörte Fortpflanzungsstätte der Feldlerche muss an geeigneter Stelle eine 0,5 ha große Ausgleichsfläche entstehen.
Die Gemeinde Windelsbach stellt hierfür in Abstimmung mit der oberen Naturschutzbehörde eine Teilfläche der Fl.Nr. 115, Gmkp. Preuntsfelden im Umfang von 0,50 ha zur Verfügung (Festsetzungen siehe unter 3. Baubedingter Ausgleich).

Hinweise

1. Füllschema der Nutzungsschablone	
a) Baugebietstypus	A B
b) Wandhöhe (WH)/Firsthöhe (FH)	C D
c) Grundflächenzahl (GRZ)	E
d) Geschossflächenzahl (GFZ)	
e) Bauweise	
2. bestehende Bebauung (Wohngebäude)	W
3. bestehende Bebauung (Nebengebäude)	
4. bestehende Grundstücksgrenze	
5. vorgeschlagene Grundstücksgrenze	
6. Festsetzungen in Meter	15,0
7. Höhenschichtlinie (1,0 m-Raster)	286,00
8. Flurstücksnummer	3657
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 betrifft die übrigen. Nimmt der Finder an dem Grundstück vorhandene Bodendenkmäler zu duden, verhältnismäßig 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 freigibt 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 Fundgegenstandes 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.	

- Die Gebäude sind bis spätestens 3 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.
- Geplante Geländeveränderungen sind im Bauseuch über nivellierte Geländeschnitte darzustellen.
- Die Begrünung und gärtnerische Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksfläche ist bis spätestens 3 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.
- Versickerungsfördernde Maßnahmen
- 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.
- Für Stellflächen, Terrassen o. ä. im privaten Bereich wird die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen empfohlen.
- Grenzabstand von Pflanzen**
Auf Nachbargrundstücken sind die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) zu beachten. Danach ist bei Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Weinstöcken und Hopfenbäumen ein Abstand von 2,0 m zur Grenze des Grundstückes einzuhalten, wenn die Pflanzen höher als 2,0 m werden. Für Pflanzen mit einer Höhe bis zu 2,0 m ist ein Abstand von 0,5 m ausreichend. Gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.
- Im Hinblick auf den Klimawandel wird eine Begrünung der Dachflächen sowie der Fassaden seitens der Gemeinde Windelsbach empfohlen.
- Grundwasser und Grundwasserflurabstand:
Sollte bei Baumaßnahmen Schicht-/Stau-/Kluft- oder Sickerwasser angetroffen werden, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die ständige Ableitung von Grund-/Schicht- und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten.
- Wasserabfluss:
Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).
- Mitteilungspflicht Bayerisches Bodenschutzgesetz:
Sollten bei Aushubarbeiten organo/leptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1.12. Abs. 2 Bay. Bodenschutzgesetz).
- Vorsorgender Bodenschutz:
- Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
- Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.
- Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BsdSchV, Leitfaden zur Vorfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.
- Abgrabungen bzw. Auffüllungen über 2,00 m Höhe und größer als 500 m³ sind baurechtlich zu genehmigen.
- Im Sinne der Grundwasserneubildung ist die Versiegelung von Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Verfahrensvermerke

- 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 31.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
 - 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 20.03.2023 bis 21.04.2023 stattgefunden.
 - 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 20.03.2023 bis 21.04.2023 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.2023 bis 23.06.2023 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.05.2023 wurde mit der Begründung und weiteren Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.2023 bis 23.06.2023 öffentlich ausgelegt.
 - 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.
 - Ausgefertigt
- Gemeinde Windelsbach, den _____ (Werner Schuster)
1. Bürgermeister
- 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

Planung: ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG,
Kühlenbergstraße 56, 97078 Würzburg,
Tel.: 0931/25048-0, Fax: -29
www.arz.de // e-Mail: info@arz.de

mit
Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Würzburger Str. 53, D-97250 Erlangen
Mobil 0151-74397348 // e-Mail: ib-mayer@outlook.de

Stand: 14.10.2021
geändert: 14.07.2022
05.05.2023

