

571226013

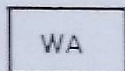
BEBAUUNGSPLAN FÜR DIE STADT WINDS-
BACH - KARLSBADER-STRASSE- LANDKREIS
ANSBACH/MITTELFRANKEN. M.=1:1000




1. Änderung des Bebauungsplanes "Karlsbader Straße" der Stadt Windsbach

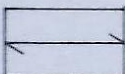
ZEICHENERKLÄRUNG: (ZUM BEBAUUNGSPLAN - KARLSBADER-STRASSE -)


A: FÜR DIE FESTSETZUNGEN



ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNVO


- II/D ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ZWEI / AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS
- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL IM WOHNGEBIET § 17 BAUNVO
- 0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL FÜR EIN ZWEIFLÖSCHOSSIGES GEBÄUDE IM WOHNGEBIET
- 1,2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL FÜR EIN DREIFLÖSCHOSSIGES GEBÄUDE IM WOHNGEBIET
-  OFFENE BAUWEISE GEM. § 22 ABS. 2 BAUNVO



STELLUNG DER GEBÄUDE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN
( FIRSTRICHTUNG ZWINGEND)


42°-48° DACHNEIGUNG FÜR GEBÄUDE, 30°-48° DACHNEIGUNG FÜR GARAGEN



48°-54° DACHNEIGUNG FÜR WALMDÄCHER

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES


 BAUGRENZE


 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE


 BREITE DER STRASSEN UND WEGE

 SICHTFLÄCHEN (VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN)
 ANPFLANZUNGEN UND EINFRIEDUNGEN MAXIMAL 0,80 M HOCH

BAUGEBIET	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHNEIGUNG

 ZU PFLANZENDE BÄUME

 MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE. SCHUTZZONE DER FREILEITUNG. INNERHALB DER SCHUTZZONE DÜRFEN KEINERLEI HOCHBAUTEN ERRICHTET WERDEN.

 BÄUME ALS EMPFEHLUNG

B: FÜR HINWEISE



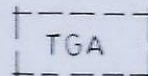
BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE



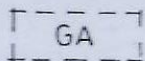
VORHANDENE HAUPTGEBÄUDE



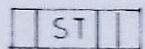
VORHANDENE NEBENGEBÄUDE



TIEFGARAGE MIT
ZU-U. AUSFAHRTEN



FLÄCHEN FÜR ERDGESCHOSSIGE GARAGEN UND NEBENANLAGEN,
STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFAHRTEN.



ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE-PRIVATE STELLPLÄTZE ODER CARPORTS

877

FLURSTÜCKSNUMMER



VORSCHLAG FÜR DIE TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE



GEPL. VERSORGUNGSLEITUNG (FÜR WASSER, ABWASSER, STROM)



PFLASTERUNG FÜR STRASSEN UND WEGE

SATZUNG

Zum Bebauungsplan - Karlsbader-Strasse -
für die Stadt Windsbach, Landkreis Ansbach,
vom April 1994, geändert und ergänzt im August 1995.

Die Stadt Windsbach erläßt als Satzung:
Aufgrund des § 2 Abs.1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetz-
buches (BauGB), sowie des Art.91 Abs.1 und 4 der Bay-
rischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit dem Art.23 der
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in den jeweils
gültigen Fassungen, nachstehende Satzung.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1.1.0. Art der baulichen Nutzung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in
seinen räumlichen Abgrenzungen festgesetzt:

1.1.1. - Allgemeines Wohngebiet - (WA) im Sinne des
§ 4 BauNVO.

1.2.0. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.2.1. Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung
gelten die Obergrenzen des § 17 der BauNVO, soweit
sich nicht aus den Festsetzungen, der Geschoßzahl,
der überbaubaren Flächen, und den Grundstücksgrößen,
im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen
Nutzung ergibt.

1.3. BAUWEISE UND ABSTANDSFLÄCHEN:

- 1.3.1. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt grundsätzlich die offene Bauweise.
- 1.3.2. Im - Allgemeinen Wohngebiet - sind, wie im Planteil dargestellt, Ein,-und Zweifamilienhäuser, sowie Doppelhäuser zugelassen.
- 1.3.3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Abstandsflächen nach Art.6 der BayBO einzuhalten.
- 1.3.4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellte Firstrichtungen für Gebäude, sowie Garagen und Nebenanlagen werden zwingend festgelegt.
- 1.3.5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellte Flächen für Garagen und Nebenanlagen werden zwingend festgelegt. Errichtung an anderen Grundstücksgrenzen ist nicht zugelassen.
- 1.3.6. Vor neu zu errichtenden Garagen ist ein Mindeststauraum von 5,00 m einzuhalten.
- 1.3.7. Garagen sind nur in Massivbauweise zugelassen.
- 1.3.8. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Carports zugelassen, ein Abstand von 1,00 m zum Straßenrand oder Gehwegrand ist einzuhalten. Carports sind auch ersatzweise für Garagen zulässig.
- 1.3.9. Für Grenzgaragen gilt der Art.7 Abs.4 BayBO, Wandhöhe max. 3,00 m.

- 1.3.10 Bei Anbauten an bestehende Garagen sind Höhe und Dachform dem Bestand anzupassen.
Nebeneinanderliegende Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind im gleichen Stil zu gestalten, gestaffelte Anordnung ist zulässig.
- 1.3.11 Für die Ein,-und Zweifamilienhäuser, sowie Doppelhäuser sind je Wohneinheit zwei Stellplätze, oder zwei Garagen zu erstellen.

1.4. EINFRIEDUNG:

- 1.4.1. Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen: zugelassen sind: Schmiedeeiserne Metallzäune, Holz- zäune mit senkrechten Holzlatten, Sockelmauerwerk max. Höhe 15 cm, Gesamthöhe max. 1,00 m Innerhalb von Sichtflächen max. 0,80 m Höhe.
- 1.4.2. Einfriedungen an den Nachbargrenzen mit Maschen- drahtzäunen, Gesamthöhe max. 1,20 m.
- 1.4.3. Einfriedungen an Fusswegen.
Ausführung der Einfriedungen entsprechend Ziffer 1.4.1. und 1.4.2.

1.5. GESTALTUNG DER ÖFFENTLICHEN STRASSEN UND WEGE:

- 1.5.1. Die Befestigung für alle Straßen und Wege werden mit einem Asphaltbelag ausgeführt. Die Einmündungen der Straßen, und die geraden Strecken werden zur Verkehrsberuhigung mit entsprechenden Pflasterstreifen ausgeführt. Die Gehwege werden ohne Hochbord als Pflaster- fläche von der Fahrbahn abgesetzt. Öffentliche Parkflächen werden durch Pflasterzeilen optisch von dem Fahrbahnbelag getrennt.

1.5.2. In verschiedenen Bereichen wird durch Baumscheiben die Verkehrsberuhigung zusätzlich optisch markiert.

1.5.3. Beleuchtung:

Mastaufsatzleuchten mit max. 4,00 m Lichtpunkthöhe.

GESTALTUNG DER PRIVATEN ZUFAHRTEN UND WEGE.

1.5.4. Für die Befestigung der Garagenzufahrten, Stellplätze und Wege sind geschlossene Beton,- und Asphaltflächen nicht zugelassen.

1.6. PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN.

1.6.1. Straßen und Grünflächen im öffentlichen Bereich sind, wie im Planteil dargestellt, mit heimischen mittelkronigen Laubbäumen zu bepflanzen.

1.6.2. Innerhalb der Grundstücke sind wie im Planteil dargestellt, neben den Straßen und Wegen, heimische mittelkronige Laubbäume zu pflanzen, Pflanzgebot.

1.6.3. Für den privaten Gartenbereich werden heimische Gehölze, Sträucher und Obstbäume empfohlen. Baumarten, siehe Pflanzliste Ziffer 1.6.4. . Bei den Pflanzungen sind ein Mindestabstand von 2,50 m von Leitungen, wie Erdkabel, Wasser,- und Kanalleitungen, zu beachten. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost - Telekom - erforderlich.

1.6.4. Bäume, Sträucher, Pflanzen (Empfehlung)

Bäume:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Betula Pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Corylus colurna	- Baumhasel
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde
Ulmus laevis	- Ulme

Obstbäume:

Apfel	z.B. Berlepsch, Landberger Renette
Birne	z.B. Gute Graue, Gute Luise
Zwetschge	z.B. Fränkische Hauszwetschge

Sträucher:

Sambucus nigra	- Holunder
Lonicera xylosteum	- Gem.Heckenkirsche
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Prunus spinosa	- Schlehe
Frangula alnus	- Faulbaum
Cornus mas	- Kornelkirsche
Coryllus avellana	- Hasel
Sarothamnus scoparius	- Besenginster
Ligustrum vulgare	- Liguster
Cornus sanguinea	- roter Hartriegel
Rosa canina	- Hundsrose
Malus sylvestris	- Holzapfel

Sträucher für Hecken: (Einfriedung)

Carpinus betulus	- Hainbuche
Ligustrum betulus "Atrovirens"	- Liguster
Prunus laurocerasus "Herbergii"	- Kirschlorbeer
Ribes alpinum "Schmidt"	- Alpenjohannisbeere

1.7. BAULICHE NEBENANLAGEN, GARTENHÄUSCHEN:

- 1.7.1. Untergeordnete bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind außer in den besonders gekennzeichneten Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, zulässig.
- Zulässige Größen: Grundriß 2,50 x 3,00 m
Traufenhöhe max. 2,00 m
Firsthöhe max. 3,00 m
- 1.7.2. Die Nebenanlagen sind ausschließlich in Leichtbauweise, Holzkonstruktionen mit senkrechter oder waagerechter Verbretterung, auszuführen. Wenn sie mit dem Hauptgebäude zusammengebaut werden, ist die Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Als Mindestdachneigung werden 30⁰ Dachneigung festgesetzt.
- 1.7.3. Die baurechtlichen Bestimmungen für die Nebenanlagen sind einzuhalten.

1.8. ABWASSER-KANALISATION:

- 1.8.1. Das Baugebiet wird an das bestehende städtische Kanalsystem in der Karlsbader-Strasse angeschlossen, und der zentralen Kläranlage zugeführt.
- 1.8.2. Die anfallenden Oberflächenabwässer der Dachflächen und deren Aufbauten sollen über getrennte Abwasserleitungen in Zisternen (Wasserrückhalte-schachtanlagen), oder in Gartenteichen auf dem eigenen Grundstück aufgefangen werden.
Pro Einfamilienhaus soll ein Fassungsvermögen von mindestens 3,00 m³ hergestellt werden.
Ein Überlauf in den städtischen Mischwasserkanal ist zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN:

- 2.1.1. Im gesamten Geltungsbereich sind grundsätzlich Satteldächer auszuführen.
Turmaufbauten sind nicht zugelassen.
Die Dachneigung für die Hauptgebäude im gesamten Geltungsbereich ist variabel, 42° bis 48° .
- 2.1.2. Die Dachneigung für die Garagen und Nebenanlagen im gesamten Geltungsbereich ist variabel, 30° bis 48° .
- 2.1.3. Beim Zusammenbau der Garagen und Nebenanlagen mit den Hauptgebäuden, sind die Dachneigungen den Hauptgebäuden anzupassen.
- 2.1.4. Für die Hauptgebäude wird eine max. Höhe für einen Kniestock von 50 cm zugelassen. (Schnittlinie Außenkante Mauerwerk mit UK Sparren - gemessen ab OK Rohdecke). Bei Ausführung eines Kniestockes ist die Traufe mit vorspringenden Sparren auszubilden. Der Traufenvorsprung bis zur Vorderkante der Sparren darf max. 50 cm betragen. Dachvorsprünge an den Ortgängen dürfen max. 20 cm betragen.
- 2.1.5. Für Dachaufbauten (Dachgauben) sind sowohl Satteldachgauben als auch Schleppgauben zugelassen. Satteldachgauben sind in der Dachneigung der Hauptdachfläche auszuführen.
Die Breite aller Dachaufbauten darf max. $\frac{1}{3}$ der Länge der Hauptdachfläche betragen.
Der Abstand der Dachaufbauten vom ~~der Traufe~~ ^{Ortgang} des Hauptdaches muß mindestens 1,50 m betragen.
Einzelgauben sollen eine Breite von 1,25 m nicht überschreiten, Doppelgauben max. 2,25 m.
Ein Doppelfirst für die Dachgauben ist nicht zugelassen.
Der Abstand zwischen den einzelnen Dachgauben muß mindestens 1,00 m betragen.
Der Firstansatz, oder der Ansatz für das Dach von Schleppgauben muß mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

2.1.6. Dachloggien sind nicht zugelassen.

2.1.7. Die Dachflächen der Hauptgebäude, der Garagen und Nebenanlagen, Carports und Gartenhäuschen, sowie alle Dachaufbauten sind mit Dachziegeln im Farbton - rot - auszuführen.

2.2. Fenster und Türen

Fenster und Türen müssen das Format eines stehenden Rechteckes erhalten, breitere Öffnungen sind durch Unterteilungen zu gliedern.

2.3. Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßbodens darf bei ebenem, oder leicht fallenden Straßenniveau nicht höher als 30 cm über dem Straßenniveau ausgeführt werden.

2.4. Fassaden:

- 2.4.1. Die Hausfassaden sind als Putzfassade oder als Ziegelerblendmauerwerk im hellen Farbton herzustellen. Putze mit starken Strukturen, sowie Fassadenverkleidungen in Faserzementplatten, Metall, Aluminium, oder Kunststoffprodukten sind nicht zugelassen.
- 2.4.2. Fassaden der Garagen und massive Nebenanlagen sind wie in Ziffer 2.4.1. beschrieben auszuführen.
- 2.4.3. Für die Farbgestaltung aller Gebäude sind ein gebrochenes weiss, sowie helle warme Farbtöne zu verwenden, grelle Farben sind nicht zugelassen, Verblendmauerwerk nur in hellen Farben.
- 2.4.4. Holzverkleidungen, sowie Gebäude in massiver Holzbauweise sind zugelassen.
- 2.4.5. Balkonbrüstungen können in senkrechter Holzschalung oder Lattung, als massive Brüstung in Mauerwerk oder Beton, als schmiedeeiserne Metallbrüstung ausgeführt werden.
- 2.4.6. Fassadenflächen die auf eine Länge von 5,00 m keine Fenster,-und Türöffnungen haben, sind pro angefangene 5,00 m Länge mit einer Kletterpflanze zu bepflanzen.

2.5. Werbeanlagen:

2.5.1. Werbeanlagen sind nicht zugelassen.

2.5.2. Sichtbare Aufstellung von Abfallbehältern, sichtbare Lagerung von Verpackungen, oder Getränkekästen auf dem Grundstück ist nicht gestattet.

3.1. SOLARENERGIE:

3.1.1. Wintergärten und teilverglaste Fassaden zur Gewinnung passiver Sonnenenergie werden zugelassen. Ebenfalls zulässig sind Solaranlagen zur Gewinnung von Wärme und Strom.

4.1. IMMISSIONSSCHUTZ:

4.1.1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Osten an eine ca. 45 m breite Grünzone, an welche die geplante Nordspange mit Lärmschutzwall anschließt. Östlich dieser Nordspange erstreckt sich ein Gewerbegebiet. Störungen aus diesen Bereichen, soweit sie nach dem Bundesimmissionsschutzgesetzes zulässig sind, sind zu dulden. Gleiches gilt für die Sportanlage des Evang,-Luth.Studienheimes im Westen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

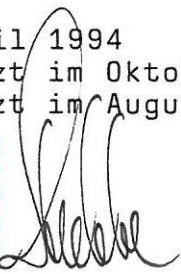
4.1.2. Die zur Verfügung stehende Erdgasversorgung sollte grundsätzlich genutzt werden, Ölheizungen sind auch zugelassen.
Stoffe, wie Kohle, Kohleprodukte und Abfälle, die die Luft erheblich verunreinigen, sind für Heizungszwecke oder Einzelfeuerungen nicht zugelassen.

5. Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan mit Satzung wird gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Aufgestellt im April 1994
Geändert und ergänzt im Oktober 1994
Geändert und ergänzt im August 1995

DIETRICH STOBBE
ARCHITEKT BDB
TEL. 09874/4232 FAX 4386
91564 NEUENDETTLSAU



91561 Postfach 45
Stadt Windsbach, den 22. Sep. 1995



1. Bürgermeister

- A) Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 15.08.1995 die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplan "Karlsbader Straße" mit Neufassung der Bebauungsplan-Satzung gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren beschlossen.

Windsbach, den 16.08.1995

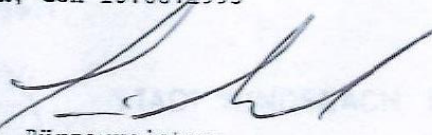



1. Bürgermeister

- B) Der Entwurf dieser Plan- und Satzungsänderung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.08. bis 11.09.1995 zur Einsichtnahme im Rathaus öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung wurde im städt. Mitteilungsblatt Nr. 9/1995 am 25.08.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Windsbach, den 16.08.1995

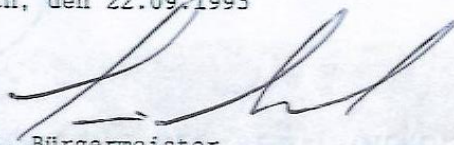



1. Bürgermeister

- C) Eine "Genehmigung" oder "Anzeige" nach § 11 BauGB war nach pers. und tel. Verfahrensabsprache mit dem Landratsamt nicht erforderlich, weil
- a) durch die Änderung und Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
 - b) während der Öffentlichen Auslegung keine Einwendungen erhoben wurden und
 - c) zum Zeitpunkt der Änderung die Stadt Windsbach Eigentümerin aller im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplan gelegenen Grundstücksflächen war.

Windsbach, den 22.09.1995




1. Bürgermeister

- D) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde im städt. Mitteilungsblatt Nr. 9/1995 am 22.09.1995 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Die Bebauungsplan-Änderung ist damit rechtsverbindlich.

Windsbach, den 22.09.1995




1. Bürgermeister

Anzeige-exemplar