

571226005

BEBAUUNGSPLAN NR.5 - ZIEGELBUCK
FÜR DIE STADT WINDSBACH
LANDKREIS ANSBACH/MFR.

ZEICHENERKLÄRUNG:

A: FÜR DIE FESTSETZUNGEN:



ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAU-NUTZ - VO.



MISCHGEBIET § 6 BAU-NUTZ - VO.



FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN - WASSERBEHÄLTER

I

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - EINS MIT AUSGEBAUTEM DACHGESCHOSS

I - II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - ZWEI ALS HÖCHSTGRENZE

II - III

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE II - ZWINGEND
III - VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

0,4

GRUNDFLÄCHENZAHL IM WOHN - U MISCHGEBIET § 17 BAU - NUTZ - VO.

0,5

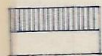
GESCHOSSFLÄCHENZAHL FÜR EINGESCHOSSIGE GEBÄUDE IM WOHN-U. MISCHGEBIET

0,8

GESCHOSSFLÄCHENZAHL FÜR ZWEIFGESCHOSSIGE GEBÄUDE IM WOHN-U. MISCHGEBIET



OFFENE BAUWEISE GEM. § 22 ABS. 2 BAU - NUTZ - VO.



STELLUNG DER GEBÄUDE (↔ FIRSTRICHTUNG ZWINGEND)

28° - 37°

DACHNEIGUNG FÜR ZWEI- U DREIGESCHOSSIGE GEBÄUDE 28° - 37° GRAD

18° - 20°

DACHNEIGUNG FÜR EINGESCHOSSIGE GEBÄUDE 18° - 20° GRAD



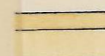
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES



BAUGRENZE



BREITE DER STRASSEN UND WEGE



GEHWEG
FAHRBAHN

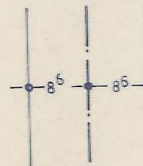


STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



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

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLL- GESCHOSSE
GRUND - FLÄCHENZAHL	GESCHOSS - FLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHNEIGUNG



MIT LEITUNGSRECHT ZU
BELASTENDE FLÄCHE.
SCHUTZZONE DER FREILEITUNG.
INNERHALB DER SCHUTZZONE
DÜRFEN KEINERLEI HOCH -
BAUTEN ERRICHTET WERDEN.

●●●● ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

B: FÜR HINWEISE:



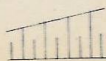
BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE



VORHANDENES HAUPTGEBÄUDE



VORHANDENES NEBENGEBÄUDE



BÖSCHUNGSFLÄCHEN



FLÄCHEN FÜR ERDGESCHOSSIGE GARAGEN U. STELLPLÄTZE U. DEREN ZUFahrTEN

1010

FLURSTÜCKSNUMMERN



VORSCHLAG FÜR DIE TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE

C. Weitere Festsetzungen:

1. Maß der baulichen Nutzung:

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird durch die im § 17 Abs. 1 der Bau-Nutz-Vo. vom 20.11.1968 festgelegten Grund- und Geschoßflächenzahl bestimmt, soweit sich nicht aus Eintragungen im Plan ein anderes Maß oder aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschoßzahlen ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

Für das Sondergebiet wird die bauliche Nutzung nach dem Verhältnis Geschoßflächenzahl zur Baumassenzahl (Bau-Nutz-Vo. § 17) festgelegt.

Bei über 1.000,00 qm großen Eck-Grundstücksflächen kann im Einzelfall zusätzlich zu der eingetragenen Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoß zugelassen werden, wenn die Grund- und Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird und städtebauliche Gesichtspunkte dem nicht entgegenstehen.

2. Bauweise:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise. Garagen und Nebengebäude können an den festgesetzten Flächen an den Grenzen errichtet werden, auch dann, wenn sie mit dem Hauptgebäude zusammengebaut werden, maximale Anbaulänge an der Nachbargrenze 10,00 m, Trauf-Höhe 2,75 m (Art. 7 Abs. 5 BayBo).

3. Stellung der baulichen Anlagen:

Für die Gebäudestellungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die zwingend festgelegten Firstrichtungen massgebend. Ausnahmen können nur zugelassen werden, wenn sie städtebaulichen Gesichtspunkten und den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung nicht entgegenstehen. Die festgesetzten Vollgeschosse gelten für die Talseite der Gebäude.

4. Gestaltung der Gebäude:

Die vorgeschriebenen Dachneigungen sind variabel. Als Mindestneigung für Gebäude I mit 1 Vollgeschoß sind 18 Grad Dachneigung festgelegt, als höchste Dachneigung 20 Grad.

Als Mindestneigung für die Gebäude I-II-III mit 1-, 2- und 3 Vollgeschossen 28 Grad Dachneigung, als höchste Dachneigung 37 Grad.

Als Dachform sind Satteldächer auszuführen. Für Gebäude I - I mit 1 Vollgeschoß sind Walmdächer möglich.

Im Dachraum der Gebäude I-II-III mit 1-, 2 und 3 Vollgeschossen ist ein Ausbau von Aufenthaltsräumen zugelassen, soweit sie eine natürliche Belichtung erhalten und bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten nicht entgegenstehen.

Kniestöcke werden bis zu einer max. Höhe von 0,60 m, wenn ein Dachvorsprung von 0,45 m, gemessen waagrecht zur Außenwandfläche ausgeführt wird, zugelassen. Dachgauben oder Dacherker und sonstige Dachaufbauten sind zugelassen; sie dürfen in ihrer Gesamtbreite 50 % der Länge des Hauptdaches, bei Wohndächern die mittlere Länge der Hauptdachfläche nicht überschreiten.

Die Dacheindeckung aller Gebäude I - I-II-III-III mit 1-, 2 und 3 Vollgeschossen sind in Dachziegel, Farbton rotbraun, dunkelbraun oder Fleckton auszuführen.

5. Gestaltung der Garagen und Nebenanlagen:

Die Baukörperhöhe der Garagen und untergeordneten Nebenanlagen im "Allgemeinen Wohngebiet" wird auf eine max. Fronthöhe von 3,25 m über dem natürlichen Gelände oder einer von der Behörde festzulegenden Geländeoberkante beschränkt. Im Mischgebiet können die Baukörperhöhen der Nebenanlagen von 3,25 m im Einzelfall bis zu 0,40 m überschritten werden, wenn es die Nutzung erfordert, städtebauliche Gesichtspunkte, sowie die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung dem nicht entgegenstehen. Bei Grenzbauten, siehe Ziffer 2.

6. Farbgebung:

Die Hauptansichtsflächen der Gebäude sind in hellen bis mittleren Farbtönen zu behandeln, die Garagen und Nebenanlagen sind den Hauptgebäuden farblich anzupassen.

7. Einfriedung:

Vorgarten-Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen dürfen einschließlich Sockel nicht höher als 1,00 m über Oberkante Gehweg bzw. Straße ausgeführt werden. Der Sockel soll keine größere Höhe als 30 cm erhalten. Zugelassen sind Einfriedungen aus Holz, Kunststoff und Metall.

Zwischenzäune an den Nachbarseiten dürfen nicht höher als 1,30 m sein.

BEBAUUNGSPLAN NR.5 - ZIEGELBUCK FÜR DIE STADT WINDSBACH LANDKREIS ANSBACH/MFR.

M. = 1:1000

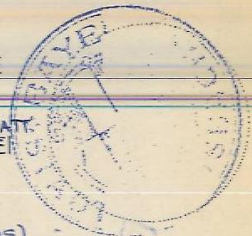
A) DAS VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE
GEM. § 2 ABS. 1 BBAUG MIT BESCHLUSS DES STADTRATES VOM

6.7.82 EINGELEITET.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE ORTSÜBLICH ^{IM MITTEILUNGSBLATT} IN DER KANZLEI
AM 8.7.1982 BEKANTGEMACHT.

STADT WINDSBACH, DEN 9.12.1982

Matijas (Matijas)
1. BÜRGERMEISTER



B) DIE VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 2A ABS. 2 BBAUG.
WURDE DURCH BESCHLUSS DES STADTRATES VOM 6.7.1982
DURCHFÜHRT.

STADT WINDSBACH, DEN 9.12.1982

Matijas (Matijas)
1. BÜRGERMEISTER



C) DER ENTWURF WURDE MIT BESCHLUSS DES STADTRATES VOM 7.9.82
GEBILLIGT UND NACH BEKANTMACHUNG ~~IN DER KANZLEI~~ VOM 9.9.82
GEM. § 2A ABS. 6 BBAUG VOM 20.9.1982 ^{IM MITTEILUNGSBLATT} BIS 20.10.1982
ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

STADT WINDSBACH, DEN 9.12.1982

Matijas (Matijas)
1. BÜRGERMEISTER



D) DIESER PLAN MIT ALLEN SEINEN TEILEN IST GEM. § 10 BBAUG MIT
BESCHLUSS DES STADTRATES VOM 9.12.82 ALS SATZUNG
BESCHLOSSEN UND DAMIT ZUM BEBAUUNGSPLAN ERHOBEI WORDEN.

STADT WINDSBACH, DEN 9.12.1982

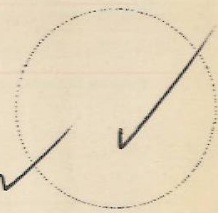
Matijas (Matijas)
1. BÜRGERMEISTER



E) DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 11 BBAUG VOM LANDRATSAMT
ANSBACH MIT SCHREIBEN VOM 29. MRZ. 1983 NR. _____
GENEHMIGT WORDEN.

Instbach
STADT WINDSBACH, DEN 29. MRZ. 1983

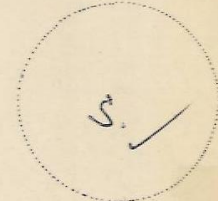
J.A. *Kuipersatzen*
BÜRGERMEISTER



F) DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE GEM. § 12 BBAUG
UNTER HINWEIS AUF § 44C UND 155A BBAUG IN DER KANZLEI DER
STADT WINDSBACH BEKANTGEMACHT.
DAMIT IST DER BEBAUUNGSPLAN RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN

STADT WINDSBACH, DEN 14.12.1983

Matijas
BÜRGERMEISTER



NEUENDETTLSAU

IM FEBRUAR 1982

ARCHITEKT BDB
DIETRICH STOBBE
8806 NEUENDETTLSAU
POSTFACH 45 - TEL. 237

- *Änd. / Neuf.* -

Landratsamt Ansbach