



ZEICHENERKLÄRUNG

A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- I Vollgeschoß als Höchstgrenze, Dachneigung wie im Planteil
- I/D 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze, EG + Dachgeschoß, Dachneigung wie im Planteil.
- II/D 3 Vollgeschoße als Höchstgrenze, EG + 1. OG + Dachgeschoß, Dachneigung wie im Planteil.
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- FD Flachdach
- Firestrichtungen
- Öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn + Fußweg) mit Vermaßung
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentl. Fußweg
- GA Einzel- und Doppelgaragen
- GGA Sammelgaragen
- P Öffentliche Parkplätze
- Baugrenzen, innerhalb dieser sind Abstandsflächen der Gebäude zueinander und zu den Grundstücksgrenzen nach Art. 6 + 7 BayBO einzuhalten.
- Flächen für Garagen und deren Zufahrten. Weitere Festsetzungen hierzu siehe Satzung.
- gärtnerisch angelegte Flächen möglichst mit heimischen Bäumen und Sträuchern durchsetzt.
- Lärmschutzmaßnahme: Holzzaun h = 2,0 m Pflanzstreifen b = 3,0 m
- Grenze des Geltungsbereiches
- Öffentlicher Kanal für Abwasserbeseitigung Leitungsrecht nach § 9 Abs.1 Nr.11 BBauG m. Vermaßung
- Öffentliche Grünfläche
- Kinderspielplatz

- ## B) FÜR DIE HINWEISE
- bestehende Grundstücksgrenzen
 - zu errichtende Gebäude
 - Höhenlinien
 - Flurnummern

Satzung

Die Gemeinde Neundettelsau erläßt als Satzung gem. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern vom 25.1.1952 (BayBO I S. 461), der §§ 9 u. 10 des Bundesbaugesetzes BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) und des Art. 107 Abs. 1 Nr. 1 u. 4 und Abs. 4 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.1976 (GVBl. S. 513) folgenden mit Verfügung der Regierung von Mittelfranken Ansbach, am

Bebauungsplan:

§ 1 Für das Gebiet "Lange Länge Nr. 10/1" gilt der vom Planungsbüro Dipl.-Ing. Veit Sipos, Schwabach am 8.6.1978 ausgearbeitete und am

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.
2. Untergeordnete Nebenanlagen sind nur im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung mit Ausnahme der Kleintierhaltung zulässig. Ausgeschlossen sind Nebenanlagen und Garagen i.S.d. Art. 7 Abs. 5 BayBO.
3. Die Oberkante Erdgeschoßfußboden darf bei ebenen und leicht fallenden Gelände nicht höher als 0,45 m über Fertig-Oberkante Erschließungsstraße liegen. Hängeseitige Sockelhöhe mit natürlichem Geländeverlauf.
4. Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlicher leichter Bauweise ist untersagt. Einzeln stehende Garagen müssen in FD-Bauweise errichtet werden. Sie können jedoch auch außerhalb der für Garagen vorgesehenen Flächen errichtet werden, wenn sie sich innerhalb des Hauses im Bereich der Baugrenzen befinden. Die Länge der freistehenden Garagen darf jedoch nicht mehr als 8,0 m betragen. Hinsichtlich der maximalen Gesamtfläche bleibt Art. 7 Abs. 5 BayBO unberührt. Nebeneinander liegende Garagen benachbarter Grundstücke sowie Sammelgaragen sind in Baustil und Höhe gleich zu gestalten (gleiche Traufenausbildung).

5. Die maximale Kniestockhöhe beträgt 50 cm. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 40° - 48° max. 25 cm. Kniestücke sind nur für erdgeschossige Gebäude mit ausbaufähigen Dachgeschoß zulässig; die Sparren müssen dann 50 cm überstehen. *Schleppende Dachgauben auf eine Breite von max. 2/3 der Dachlänge sind bei einer Dachneigung von 40° - 48° erlaubt. Dachanschnitte sind bei erdgeschossiger Bauweise unabhängig von der Dachneigung bei 1/3 der Dachlänge zulässig. Die Flächen zwischen Traufe und OK-Brüstung der Dachanschnitte müssen dem Material und der Neigung der restlichen Dachfläche entsprechen. Dachflächenfenster sind zulässig bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 30° - 38°. Bei den Reihenhäusern II/D dürfen als Ausnahme Dachflächenfenster verwendet werden, wenn sie eine gesamte Fensterfläche von 1/4 der Hausbreite nicht überschreiten.

6. Einfriedungen sind als Zäune oder Hecken zulässig an der Straßenseite maximal 0,60 m hoch über dem Fahrbahnrandstein. An den anderen Seiten richtet sich die Einfriedungshöhe nach den Bestimmungen der BayBO. Sockel für Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,30 m über OK-Gelände zulässig. Garagenvorhöfe dürfen bis zu einer Staulänge von 5,0 m nicht eingezäunt werden. Bei Reihen- und Doppelhäusern ist keine Einfriedung der Vorgärten zulässig, bei Einzelhäusern nur max. 0,6 m hoch.
7. Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Baunutzungsverordnung soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die Geschoszahl und die überbaubare Fläche sowie der Größe der Grundstücke im Einzelfall ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

8. Es gilt die offene Bauweise mit folgenden Abweichungen:
 - a) Kleingaragen und damit verbundene Nebengebäude sind innerhalb der festgesetzten Garagenflächen an den Grundstücksgrenzen zulässig, auch dann, wenn sie ans Hauptgebäude angebaut werden - mit Ausnahme von Kleintierhaltung -. Bei versetzten Doppel- oder Reihenhausbauten wird eine gegenseitige Grenzbebauung festgesetzt.
 - b) Fertighausbauten und Garagen dürfen sich in Form und Material und Ausführung von Bauten in üblicher Massivbauweise nicht wesentlich unterscheiden.

- c) Die Dachflächen sind in rotbraunen Farbtönen zu gestalten, Eternit oder ähnliche Baueindeckung ist unzulässig.
- d) Balkonbrüstungen sind nur in vertikaler oder horizontaler Holzlattung gestattet. Kunststoffprodukte sind nur zulässig, wenn sie deutlich eine Holzart darstellen. Schmiedeeiserne Geländer sind ebenfalls gestattet.
- e) Zur Farbgebung sollen helle Farbtöne verwendet werden. Fassadenverkleidungen in Plattenbauweise sind nicht zugelassen.
- f) Die Hausgärten sind mit mittelkronigen Laubbälzern entsprechend der Pflanzliste locker zu durchgrünen. (s. sep. Pflanzliste mit Begrünnungsvorschlag).

9. Die Siedlungskante ist nach außen mit teilweise geschlossener Bepflanzung aus heimischen Gehölzen zu bepflanzen (s. Pflanzliste). Es sind ferner 2,0 m hohe Schallschutzzäune aus Holz zu erstellen (Immissionsschutz).
10. Höhere Sockelhöhen als in § 1 Abs. 3 sind als Ausnahme nur zulässig, wenn sie durch Anschluß an den Hauptkanal für die Entwässerung notwendig werden. Bei dadurch notwendiger Aufschüttung müssen diese, an der östlichen Siedlungskante, in das natürliche Gelände auslaufen. Es sind hier keine Stützmauern zulässig.

§ 2 Diese Satzung tritt gemäß § 12 BBauG mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Neundettelsau
Dr. Schreiber - Bürgermeister -

BEBAUUNGSPLAN

"LANGE LÄNGE" NR. 10/1

GEMEINDE: NEUNDETTELSAU / LANDKREIS: ANSBACH

- A Die Gemeinde hat am 5.6.1978 den Bebauungsplan beschlossen.
Neundettelsau, 7.6.1978. *Dr. Schreiber* Bürgermeister
- B Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 28.8.1978 bis einschl. 29.9.1978 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 21.8.1978 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neundettelsau, 2.10.1978. *Dr. Schreiber* Bürgermeister
- C Die Gemeinde Neundettelsau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 9.10.78 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
Neundettelsau, 16.10.1978. *Dr. Schreiber* Bürgermeister
- D Die Regierung von Mittelfranken hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 25.1.80 Nr. 40/78 gem. § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 Nr. 2 der Verordnung vom 23. Okt. 1968 GVBl. S. 327 in der Fassung vom 7. 11. 1975 (GVBl. S. 355) genehmigt.
Neundettelsau, 10.8.80. *Dr. Schreiber*
- E Die Gemeinde Neundettelsau hat die Genehmigung des Bebauungsplanes am 7.8.80 ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist angegeben, daß der Bebauungsplan ab 7.8.80 in der Gemeindekanzlei während der Dienststunden eingesehen werden kann. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Neundettelsau, 10.8.80. *Dr. Schreiber*

PLANUNGSBÜRO DIPL.-ING. VEIT SIPOS
8540 SCHWABACH FRIEDRICH-EBERT STR 25
TELEFON 09122/2055

GEZEICHNET *Andreas Klüber*
8.6.1978
GEANDERT 30.10.78

DIPL.-ING. VEIT SIPOS
8540 SCHWABACH
FRIEDRICH-EBERT-STRASSE 25
TELEFON 09122/2055

DIESER PLAN IST DIE
5.
FERTIGUNG