571180016

BEBAUUNGSPLAN

"LANGE LÄNGE"

NR. 10/II

GEMEINDE: NEUENDETTELSAU / LANDKREIS: ANSBACH

ZEICHENERKLÄRUNG

A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN

I	1 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.
(II)	2 Vollgeschosse zwingend Dachneigung wie im Planteil.
SD	Satteldach
WD	Walmdach
FD	Flachdach
	Firstrichtungen
15 155	öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn + Fußweg) mit Vermaßung
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentl. Fußweg
GA	Einzel- und Doppelgaragen
GGA	Sammelgaragen
P	öffentl. Parkplätze
	Baugrenzen, innerhalb dieser sind Abstandsflächen der Gebäude zueinander und zu den Grundstücksgrenzen nach Art. 6 + 7 Bay BO 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 = 4,0 m
	Pflanzgebot i. S. d. § 39 b Abs. 8 BBauG
	dichter Pflanzstreifen s. § 1 Abs. 15 der Satzung
	Grenze des Geltungsbereiches
A	öffentlicher Kanal für Abwasserbeseitigung
	Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG m. Vermaßung
	Straßenbegleitgrün/Verkehrsgrün i.S. d. § 127 (2) 3 BBauG
	öffentliche Grünfläche
	Vorgärten nicht eingezäunt
	Sichtdreiecke, innerhalb dieser dürfen Bauten, Anpflanzungen, Anhäufungen jeglicher Art über 1,00 m Höhe über Fahrbahnkante nicht angebracht werden.

B) FÜR DIE HINWEISE

	bestehende Grundstücksgrenzen
	geplante Grundstücksgrenzen
	Höhenlinien
890	Flurnummern
	bestehende Gebäude
	zu errichtende Gebäude
	nachrichtlich übernommene, teils bestehende Gebäude

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 u. 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 08. 1976 (veröffentlicht BGBl.I S.2256) sowie des Art. 107 Abs. 1 - 4 und Abs. 5 BayBO (letztmalig geändert durch Gesetz vom 15. 04. 1977 GVBI S.115) in Verbindung mit Artikel 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (letzte gültige Fassung BayBO) erläßt die Gemeinde Neuendettelsau folgende mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken Ansbach vom ..... Nr. ..... genehmigte

S A T Z U N G

§ 1 Für das Gebiet "Lange Länge Nr. 10/II gilt der vom Planungsbüro Dipl.-Ing. Veit Sipos, Schwabach, am 26.10.79 ausgearbeitete und letztmalig am ..... geänderte Plan, der zusammen mit den auf dem Plan verzeichneten "Weiteren Festsetzungen" den Bebauungsplan bildet.

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. / Abs. 5 BayBO.

3. Die Oberkante Erdgeschoßfußboden darf bei ebenem und leicht fallendem Gelände nicht höher als 0,45 m über Fertigoberkante Erschließungsstraße liegen. Hangseitige Sockelhöhe mit natürlichem Geländeverlauf.

4. Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlicher leichter Bauweise ist untersagt. FD/A
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 Gesamtnutzfläche bleibt Art. 7 Abs. 5 BayBO unberührt. Nebeneinander liegende Garagen benachbarter Grundstücke sowie Sammelgaragen sind in Baustil und Höhe gleich zu gestalten (gleiche Traufenausbildung). A,

5. Die maximale Kniestockhöhe beträgt 50 cm. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 42° - 48° max. 25 cm. Kniestöcke sind nur für Gebäude mit ausbaufähigem Dachgeschoß zulässig; die Sparren müssen dann 30 cm überstehen. Schleppende Dachgauben auf eine Breite von max. 2/3 der Dachlänge sind bei einer Dachneigung von 42° - 48° erlaubt. Dacheinschnitte sind bei erdgeschossiger Bauweise unabhängig von der Dachneigung bei 1/3 der Dachlänge zulässig. Satz 5. Abs. 6. Durchschlag 2
Die Flächen zwischen Traufe und OK-Brüstung der Dacheinschnitte müssen dem Material und der Neigung der restlichen Dachfläche entsprechen. Dachflächenfenster sind zulässig nur 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 Holzzäune oder Hecken zulässig an der Straßenseite max. 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 max. Höhe von 0,30 m über OK-Gelände zulässig. Garagenhöfe 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. 0,60 m hoch.

Entlang der Kreisstraße sind geschlossene Einfriedungen ohne Tür und Tor zu errichten. Diese müssen zugleich mit der Errichtung der Wohngebäude erstellt werden. In dem Bereich, in dem die Kreisstraße durch den Gehweg von der Bebauung getrennt ist, sind Türen in den Einfriedungen zulässig.

7. Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Baunutzungsverordnung, soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die Geschoßzahl und die überbaubare Fläche sowie der Größe der Grundstücke im Einzelfall ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

x) s. Begründung.

8. Es gilt die offene Bauweise mit folgenden Abweichungen:

X 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.

9. Fertighausbauten und Garagen dürfen sich in Form und Material und Ausführung von Bauten in üblicher Massivbauweise nicht wesentlich unterscheiden.

10. Die Dachflächen sind in rotbraunen Farbtönen zu gestalten. Eternit oder ähnliche Baueindeckung ist unzulässig.

11. Balkonbrüstungen sind nur in vertikaler oder horizontaler Holzlattung gestattet. Kunststoffprodukte sind nur zulässig, wenn sie deutlich eine Holzart darstellen. Schmiedeeiserne Geländer sind ebenfalls gestattet.

12. Zur Farbgebung sollen helle Farbtöne verwendet werden. Fassadenverkleidungen in Plattenbauweise sind nicht zugelassen.

13. Die Hausgärten sind mit mittelkronigen Laufhölzern entsprechend der Pflanzliste locker zu durchgrünen. (s. sep. Pflanzliste mit Begrünungsvorschlag).

14. Die Siedlungskante ist nach Westen mit teilweise geschlossener Bepflanzung aus heimischen Gehölzern zu bepflanzen (s. Pflanzliste). Es sind ferner 2,0 m hohe Schallschutzzäune aus Holz zu erstellen (Immissionsschutz).

15. Die Siedlungskante ist nach Osten zur freien Landschaft mit einem geschlossenen Pflanzstreifen aus heimischen Gehölzen abzugrenzen (s. Pflanzliste).

16. 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.

17. An der Siedlungskante im Osten und Westen können ausnahmsweise geringere Abstandsflächen als im Art. 6 Abs. 3.2 BayBO gestattet werden, da eine Bebauung der landwirtschaftlichen Freifläche nicht in Frage kommt.

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

.....

Gemeinde Neuendettelsau
Dr. Schreiber - 1. Bürgermeister

A. Die Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10/II am 5. NOV. 1979 beschlossen.

Neuendettelsau, ...

Bürgermeister

B. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 23.05.80 bis einschl. 23.06.80 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 14. Mai 80 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuendettelsau, ...

1. Bürgermeister

C. Die Gemeinde Neuendettelsau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 30.06.80 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Neuendettelsau, ...

1. Bürgermeister

D. Das Landratsamt Ansbach hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 13.10.80 Nr. IV/1-610-21-75/80 gem. § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 Nr. 2 der Verordnung vom 23. Oktober 1968 GVBl S. 327 in der Fassung vom 7. 11. 1975 (GVBl.S.355) genehmigt.

Neuendettelsau, 13.10.80 ..... gez. Dr. Schreiber

E. Die Gemeinde Neuendettelsau hat die Genehmigung des Bebauungsplanes am 13.11.80 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist angegeben, daß der Bebauungsplan ab 13.11.80 in der Gemeindekanzlei während der Dienststunden eingesehen werden kann. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Neuendettelsau, 14.11.80 ..... gez. Dr. Schreiber