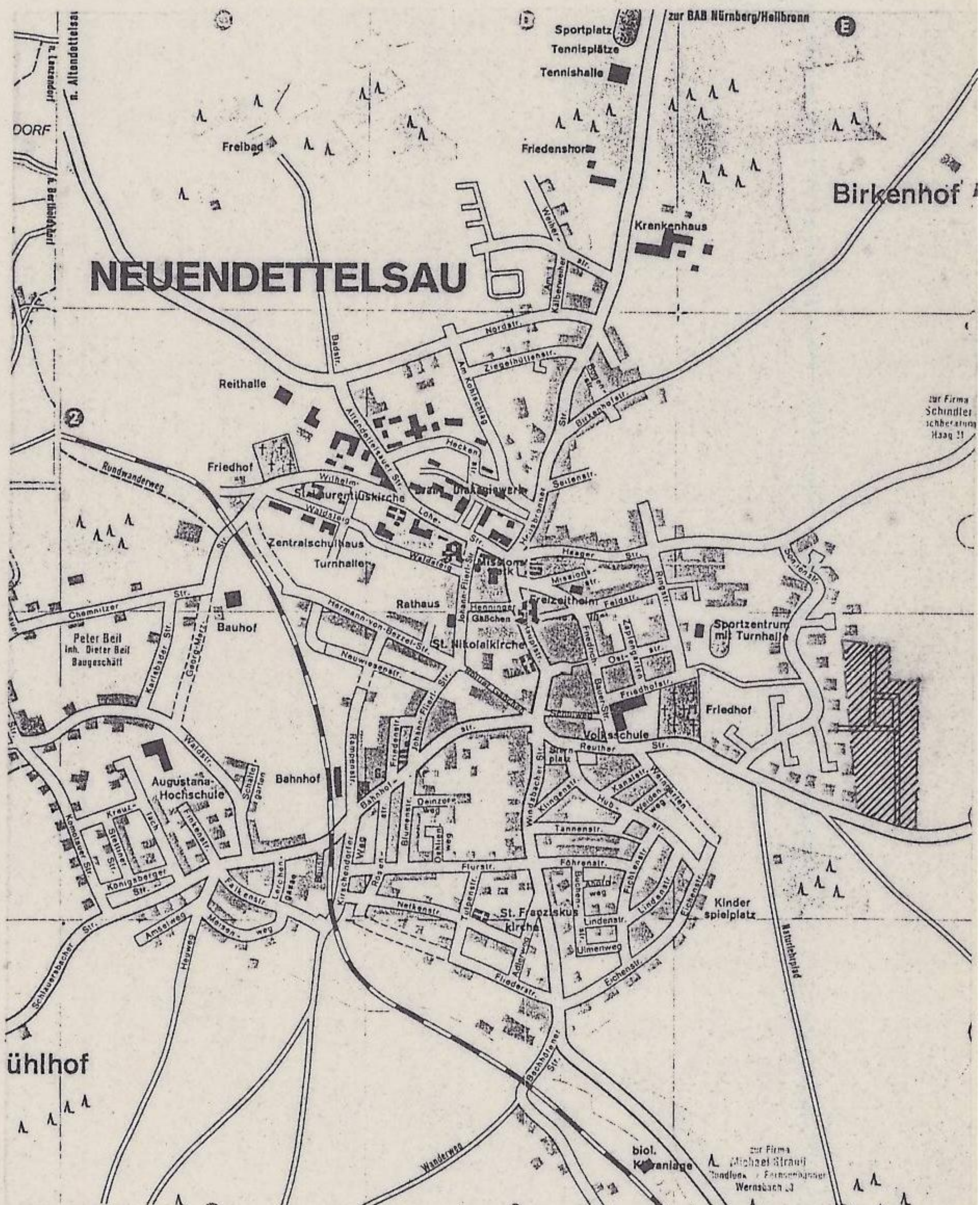
571180019

BEBAUUNGSPLAN 10-III

-AN DER SONNENSTRASSE-

GEM. NEUENDETTELSAU

LANDK. ANSBACH


NEUENDETTELSAU
Birkenhof
zur BAB Nürnberg/Heilbronn
Sportplatz
Tennisplätze
Tennishalle
Freibad
Friedenshort
Krankenhaus
Reithalle
Friedhof
St. Laurentiuskirche
Zentralschulhaus
Turnhalle
Rathaus
Bauhof
Peter Beil
Inh. Dieter Beil
Baugeschäft
St. Nikolaikirche
Freizeitheim
Sportzentrum mit Turnhalle
Friedhof
Volksschule
Augustana-Hochschule
Bahnhof
St. Franziskus kirche
Kinder spielplatz
biol. Kläranlage
ühlhof
Nordstr.
Badstr.
Chemnitzer Str.
Waldstr.
Hermann-von-Bezzel-Str.
Neuwiesenstr.
Heeger Str.
Ringstr.
Reuther Str.
Tannenstr.
Föhrenstr.
Flurstr.
Nelkenstr.
Fliederstr.
Eichenstr.
Lindenstr.
Amselweg
Schlauersbacher Str.
Königsberger Str.
Bachdörfer Str.
Wanderweg
Rundwanderweg
zur Firma Schindler
zur Firma Michael Strauß

TEXTLICHE FESTSETZUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO
E+D	ERDGESCHOSS UND AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS DACHNEIGUNG 42 - 48 GRAD
E+I+D	ERDGESCHOSS UND 1. OBERGESCHOSS ZWINGEND DACHNEIGUNG 38°-45°
SD	SATTELDACH
GA	GARAGE
TG	TIEFGARAGE
▶	TIEFGARAGENEINFAHRT
	GEPL. GEBÄUDE MIT HAUPTFIRSTRICHTUNG
	EINZEL- UND DOPPELGARAGEN MIT SATTELDACH
	FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND DEREN ZUFAHRTEN
	BAULINIE (§23 BauNVO)
	BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)
ST/P	RUHENDER VERKEHR PRIVAT/ÖFFENTLICH
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE =
	= VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
F+R	ÖFFENTLICHER FUSS- UND RADWEG
	BEGRENZUNG VON STRASSEN UND SONSTIGEN VERKEHRSFLÄCHEN
	TRAFOSTATION MIT ZUFAHRT

III/D

FREIZUHALT. SICHTFELD VON BAUTEN, HECKEN U.Ä. MIT EINER HÖHE VON 90 CM ÜBER FAHRBAHN

BAUVERBOTSZONE 15m ZUR REUTHER STRASSE

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

FLÄCHEN MIT BESONDERER BEDEUTUNG FÜR ÖKOLOGIE , LANDSCHAFTS- UND ORTSBILD

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

MITTELKRONIGE LAUBBÄUME HEIMISCHER ARTEN, BZW. GEBÜSCH

ZU PFLANZENDE BÄUME

SPIELPLATZ

GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES

FLÄCHE FÜR ABFALLSAMMLUNG

HINWEISE

BESTEHENDE GEBÄUDE

964 FLURSTÜCKSNUMMERN

10 HÖHENLINIEN

BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

Genehmigungsexemplar

Die Gemeinde Neuendettelsau erläßt als Satzung

- aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),

- sowie aufgrund des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 02.07.1982 (GVBI S. 419),

- sowie aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 26.10.1982 (GVBI S. 903)

folgenden

B E B A U U N G S P L A N

Für das Baugebiet "An der Sonnenstraße", der Gemeinde Neuendettelsau gilt das von Dipl.-Ing. Veit Sipos, Architektur + Stadtplanung, Schwabach am ..... ausgearbeitete und letztmalig am ..... geänderte Planblatt, das zusammen mit dieser Satzung den Bebauungsplan bildet.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. Der Geltungsbereich des Bebauungplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen festgesetzt als - allgemeines Wohngebiet - (WA) i.S.d. § 4 BauNVO.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, 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.
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl (GRZ + GFZ), sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht mitzurechnen (§21a/1 BauNVO).

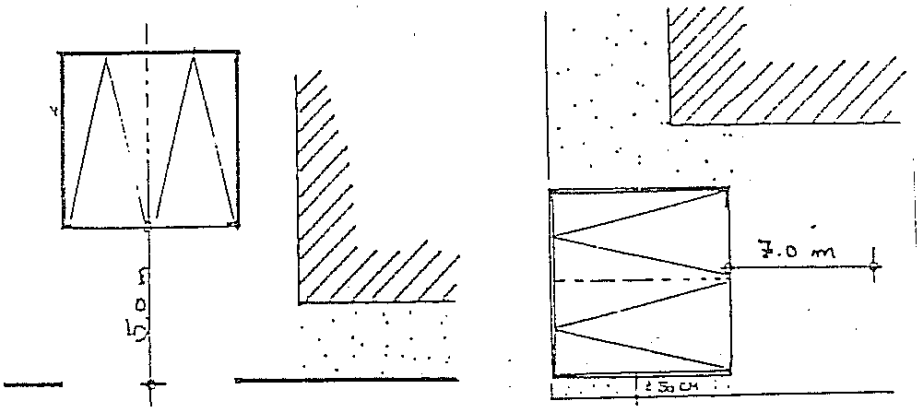
1.3. Bauweise und Abstandsflächen

1.3.1. Grundsätzlich gilt für das gesamte Baugebiet die offene Bauweise. Im allgemeinen Wohngebiet sind wie im Planteil gekennzeichnet nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser zulässig.
Die Mehrfamilienhäuser dürfen durch Nebenbauten, wie Garagen, Abstellräume, Freisitze, etc. zusammengeschlossen werden, auch wenn sich dadurch eine größere Gebäudelänge als 50 m ergibt. Mindestens alle 50 m müssen jedoch die Wohngebäude durch eingeschoßige Nebengebäude unterbrochen werden. Die Nebengebäude sind mit Satteldach, gleiche Neigung wie das Hauptdach zu versehen.

1.3.2. Im gesamten Baugebiet sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten, es sei denn, der Bebauungsplan läßt Unterschreitungen ausdrücklich zu.

1.4. Garagen und Stellplätze

1.4.1. Vor neu zu errichtenden Garagen ist ein zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht einzufriedender Stauraum von mind. 5 m auf dem Privatgrundstück einzuhalten. Die Befestigung ist in Schotterrasen auszuführen (in Ausnahmefällen Pflaster mit mind. 2 cm Rasenfuge). Zu den zu öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Grundstücksgrenzen ist zusätzlich ein Mindestabstand von 50 cm als Pflanzstreifen festgesetzt.



1.4.2. Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist untersagt. Offene Carports in Massivholzbauwese sind ersatzweise zulässig.

1.4.3. Die Errichtung von Garagen außerhalb der festgesetzten Flächen ist unzulässig.

1.4.4. Sämtliche Einzel- oder Doppelgaragen sind mit Satteldach auszubilden, ebenso mögliche Carports.
Die Dachneigung muß der des Haupthauses entsprechen.
Zusammengebaute Doppelgaragen sollen die Firstrichtung parallel zur Straße erhalten. In diesem Fall kann die Giebelfläche der Grenze höher als 2,75 m sein.
Hinsichtlich der max. Gesamtnutzfläche und der Traufhöhe bleibt Art. 7 Abs. 5 BayBO unberührt.

Nebeneinanderliegende Garagen benachbarter Grundstücke sind in Baustil und Höhe gleich zu gestalten (gleiche Traufenausbildung, gleiche Dachneigung, gleiche Tiefe). Werden neue Garagen an bestehende angebaut, richten sich Höhe und Dachform nach der bestehenden Garage.

1.4.5. Für die Mehrfamilienhäuser sind Tiefgaragen (TG) zu errichten.

1.5. Anschluß der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsfäche und Einfriedung der Grundstücke

1.5.1. Abgrenzung privater Gartenflächen zum öffentlichen Straßenraum darf nur
- ohne Einzäunung
- mit Hecken (s. Punkt 1.9.4.)
- mit vertikalen Holzlattenzäunen ohne Sockelmauerwerk

erfolgen.

Die Bauhöhe darf hierbei 0,6 m gemessen von Gehsteigoberkante bzw. Straßenoberfläche nicht überschreiten.

1.5.2. Abgrenzung privater Grundstücke untereinander durch Maschendrahtzäune, bis zu 1,0 m möglich oder wie 1.5.1.

1.6. Anschluß der Grundstücke an land- und forstwirtschaftliche Flächen

1.6.1. Bestehende Fahrtrechte bzw. ungeschriebene Fahrtrechte dürfen nicht abgeschnitten werden.

1.6.2. Stützmauern und Sockel zur freien Landschaft sind unzulässig. Punkt 1.5.2. gilt entsprechend.

1.7. Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen

1.7.1. Die Straßen und Wege im Gebiet sind entsprechend ihrer Funktion als verkehrsberuhigte Bereiche mit Pflaster, Platten, Pflanzen u.ä. zu gestalten.

1.7.2. Parkflächen sind in Schotterrasen auszuführen (oder Pflaster mit 2 cm Rasenfuge) und mit Pflasterrinne oder -zeile von der Fahrbahn abzugrenzen.

1.7.3. Beleuchtung:

Keine Peitschenmasten, sondern Mastaufsatzleuchten mit niedriger Lichtpunkthöhe.

1.8. Flächen für Aufschüttungen

Der Erdaushub soll möglichst auf dem jeweiligen Grundstück untergebracht und mit natürlicher Modellierung dem Gelände angepaßt werden.

1.9. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

1.9.1. Im Bereich der öffentlichen Straßen und Grünflächen sind mit einem Pflanzgebot Bäume zu pflanzen aus heimischen mittelkronigen Laubgehölzen. In diesem Bereich entfallen die Abstandsvorschriften der §§ 47-50 AG BGB.

1.9.2. Entlang der Fuß- und Radwege ist der vorhandene Gehölzbestand durch Anpflanzung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher vorwiegend aus nachfolgender Liste zu ergänzen.

1.9.3. In privaten Gartenbereichen werden keine Pflanzarten vorgeschrieben, sie sollen jedoch möglichst aus heimischen Gehölzen, Sträuchern und Obstbäumen bestehen. Die erforderliche Mindestpflanzdichte beträgt ein Baum je angefangene 200 m2 Grundstücksfläche. Die außenliegenden Grundstücksränder des Baugebietes sind wie im Planteil festgesetzt vorwiegend mit nachfolgenden Sträuchern zu bepflanzen (s. 1.9.4.).
An den Grenzen (äußere Grundstücke) des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Pflanzordnung auf eine natürliche Bepflanzung als Siedlungsrand zu achten, im besonderen ist dabei zu berücksichtigen:

- keine gleichmäßigen Pflanzenreihen von Sträuchern oder Bäumen entlang der Straßenräume, sondern Gruppenbildungen
- mindestens 2/3 der äußeren Grundstücksgrenzen sind mit Sträuchern unterschiedlicher Höhe in Gruppen zu bepflanzen.
- an einer äußeren Grundstücksgrenze muß mindestens ein Baum gepflanzt werden.
- für die Randbepflanzung dürfen nur heimische Strauch- und Baumarten verwendet werden (s. 1.9.4.)

1.9.4. zu verwendende Pflanzen

Bäume (S = auch für Strassenraum)

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

Obstbäume (lt. 1.9.3.)

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

Sträucher insbesondere für freiwachsende Hecke (lt. 1.9.2. und 1.9.3.)

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

Sträucher für niedrige, geschnittene Hecken (lt. 1.5.1)

Carpinus betulus	- Hainbuche
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	- Liguster
Prunus laurocerausus 'Herbergii'	- Kirschlorbeer
Ribes alpinum 'Schmidt'	- Alpenjohannisbeere
Taxus baccata	- Eibe

1.9.5. Bei der Verlegung von Fernmeldeanlagen der Bundespost und Elektrokabeln ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Bei Unterschreitung im Einzelfall sind entsprechende Schutzmaßnahmen auszuführen.

1.10. Bauliche Nebenanlagen, Gartenhäuschen

1.10.1. Untergeordnete bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO sind außer in den besonders gekennzeichneten Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, zulässig.

1.10.2. Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung auch solche, für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

1.10.3. Die Nebengebäude dürfen eine Grundfläche von max. 2,50 x 3,00 m haben.
Die Dachneigung wird auf mind. 30 Grad festgesetzt (in Ausnahmefällen sind begrünte Flachdächer zulässig).

1.10.4. Mit dem Nachbarn zusammengebaute Nebengebäude sind in Baustil, Höhe und Dachneigung gleich zu gestalten.

1.10.5. Nebengebäude, die an das Wohnhaus angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach haben.

1.10.6. Die Traufhöhe wird einheitlich mit 2,00 m festgesetzt, Dachvorsprünge bis höchstens 20 cm sind zulässig.

1.10.7. Als Konstruktion ist eine Holzkonstruktion vorgeschrieben. Die Außenwände sind mit senkrecht oder waagrecht angeordneten Holzbrettern zu errichten.

1.11. Abwasserbeseitigung

1.11.1. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Dachaufbauten ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen (Regenrückhalteschachtanlagen) und/oder Gartenteichen auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen muß mindestens 3 m3 pro Einfamilienhaus betragen. Bei Mehrfamilienhäusern muß das Fassungsvermögen (Berechnung s. Anlage) mind. 27 l pro m2 projezierte Dachfläche betragen. Der Überlauf erfolgt in den vorhandenen Regenwasser- bzw. Abwasserkanal.

Regenwasser

Werte s. Wendehorst, Volker

Wichtige Werte:
Regenspenden max r in l/s.ha

für Nürnberg 300 l/s.ha
oder allgemein 100 l/s.ha

angenommen wird eine Niederschlagsdauer von 15 min

Ermittlung der Regenwassermenge

Qr in l/s = Fläche (in m2) x max r (in l/s.10.000 m2)
x Abflußbeiwert (s. Volker S. 117)

maßgebliche Regenwassermenge für Zisternen

= Qr x 15 min

z.B. Dachfläche = 1.000 m2

$$1.000\ m2 \times \frac{300\ l}{s.10.000\ m2} \times 1 \times 15.60\ s$$

= 27 m3
pro m2 Dachfläche bei max. r = 300 l/s = 27 l

27 l/m2 Dachfläche und eine Niederschlagsdauer von 15 min.

für Dachfläche von angenommen 150 m2

4.000 l = 4 cbm Zisterne

Schwabach, 30.10.1990
ma-hü

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

2.1. Dächer

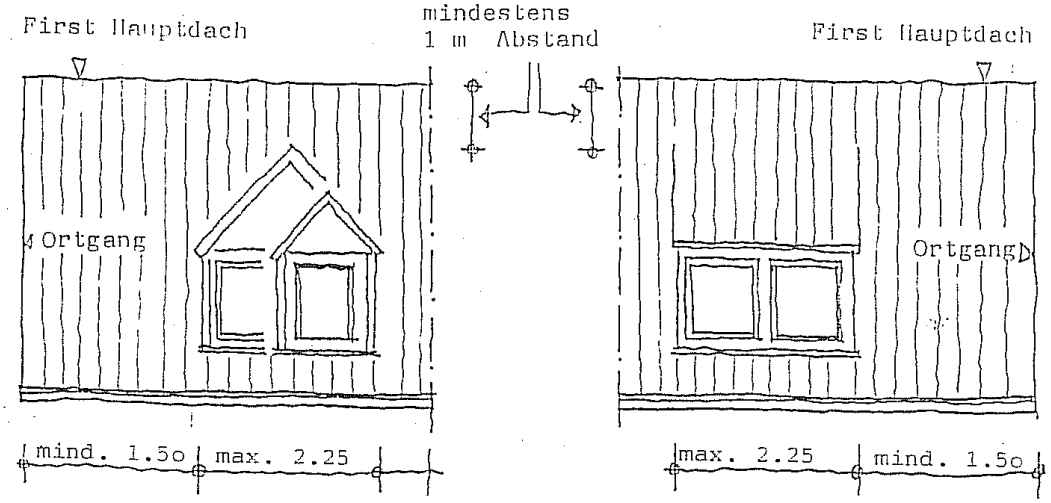
2.1.1. Die Dachneigung der Hauptgebäude im allgemeinen Wohngebiet kann in der in den planrechtlichen Festsetzungen angegebenen Spanne 42 - 48 Grad E + D, bei E + I + D 38 - 45 Grad bewegt werden.

2.1.2. Die Kniestockhöhe entspricht im Maximum 25 cm. Freiauskragende sichtbare und verschalte Pfetten und Sparren am Ortgang dürfen max. 20 cm und an der Traufe 50 cm betragen.

2.1.3. Dachaufbauten sind nur in Form von Schlepp- bzw. Satteldachgauben ab einer Dachneigung von 42 Grad zulässig. Die Satteldachgauben müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach besitzen. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 1/2 der Trauflänge (einer Dachseite) aufweisen. Der Abstand vom Ortgang muß mind. 1,50 m betragen. Die Aufbauten als Einzelgaube dürfen eine max. Einzelbreite von 1,50 m, als Doppelgauben von 2,25 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Gauben muß mind. 1,00 m betragen.

Die Fensterunterteilung muß bei Einzelgauben und zusammengebauten Gauben ein sichtbar stehendes Format aufweisen.

Die Firstoberkante der Satteldachgauben bzw. die Oberkante der Dachfläche von Schleppgauben müssen mind. 1,0 m tiefer unter dem Hauptfirst liegen.



2.1.4. Zwerchhäuser/Giebel sind zulässig und sind nicht den Dachaufbauten zuzuzählen. Die Abstandsregelung von Punkt 2.1.3 gilt auch für Punkt 2.1.4.

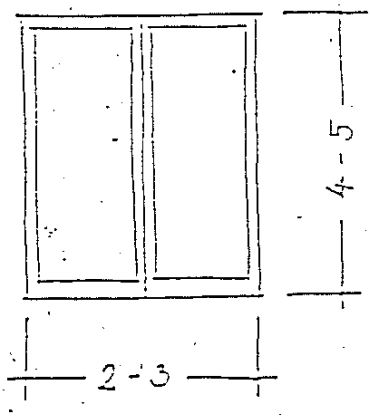
2.1.5. Die Dachflächen der Gebäude, Garagen baulichen Nebenanlagen und Gartenhäuschen sind in rotem Farbton zu gestalten. Dachaufbauten sind mit dem selben Material einzudecken wie das Hauptdach. (Ausnahme Flachdachbegrünung)

2.1.6. Dacheinschnitte sind max. auf eine Breite zulässig, die 1/3 der Firstlänge nicht überschreitet.

2.1.7. Liegende Belichtungsfenster sind pro Dachseite mit einer Gesamtfläche von max. 1,5 m2 zulässig. Solarzellen sind bis zu 1/4 der Dachfläche gestattet. Der Abstand vom Ortgang beträgt mind. 1,50 m für Dachfenster und Solarzellen.

2.2. Fenster

2.2.1. Die Fenster müssen immer das Format eines stehenden Rechteckes mit den Seitenverhältnissen wie dargestellt (2 - 3 zu 4 - 5) besitzen.



3. INKRAFTTRETEN

Die Bebauungsplansatzung tritt gem. § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Neuendettelsau
den 02.10.1991

.....
Bürgermeister Klenner

aufgestellt: 10.12.1990

.....
Dipl.-Ing. Veit Sipos

A DIE GEMEINDE NEUENDETTELSAU HAT AM 22.1.90 .....DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES 10-III , "AN DER SONNENSTRASSE" BESCHLOSSEN.

NEUENDETTELSAU 23.4.91 1. BÜRGERMEISTER KLENNER

B DIE GEMEINDE NEUENDETTELSAU HAT GEMÄSS BauGB§3 ABS.1 DIE VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG DURCHGEFÜHRT.

NEUNDETTELSAU 23.4.91 1. BÜRGERMEISTER KLENNER

C DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. §3 ABS.2 BauGB VOM 1.2.91 BIS EINSCHL. 4.3.91 ÖFFENTLICH AUSGELEGT. ORT UND ZEIT DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SIND AM 24.1.91 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

NEUNDETTELSAU 23.4.91 1. BÜRGERMEISTER KLENNER

D DIE GEMEINDE NEUENDETTELSAU HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 25.3.91 . DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 10 BauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

NEUNDETTELSAU 23.4.91 1. BÜRGERMEISTER KLENNER

i.V.m. § 1 Abs. 2 WoBauErlG

E DIE GEMEINDE NEUENDETTELSAU HAT GEMÄSS § 11 ABS.1 BauGB DEM LANDRATSAMT ANSBACH MIT SCHREIBEN VOM 24.4.91 ... DIE SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES 10-III "AN DER SONNENSTRASSE" ANGEZEIGT.

NEUENDETTELSAU 24.4.91 1. BÜRGERMEISTER KLENNER

F DIE DURCHFÜHRUNG DES ~~ANZEIGEVE~~ GENEHMIGUNGSFAHRENS WURDE AM 02.10.91 . ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DAMIT IST DER BEBAUUNGSPLAN 10-III "AN DER SONNENSTRASSE" RECHTSVERBINDLICH.

NEUENDETTELSAU 02.10.91 1. BÜRGERMEISTER KLENNER

Bayern · Gemeinde Neuendettelsau

GEZEICHNET:
23.10.1990
FR MA
ÄNDERUNG 17.11.991 /fr

SIPOS
ARCHITEKTUR
STADTPLANUNG

KÖNIGSTRASSE
8540 SCHWABACH
TEL: 09122 2055