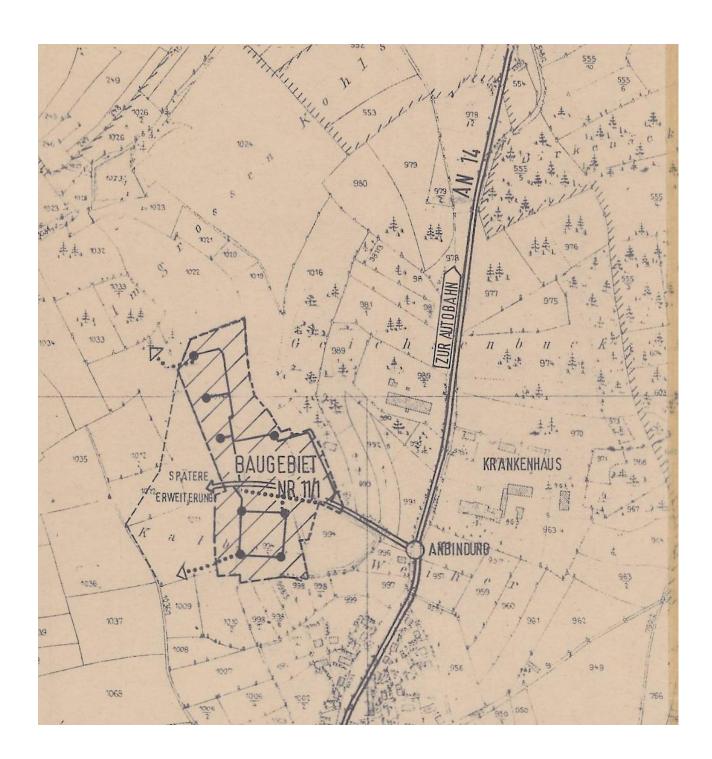
BEBAUUNGSPLAN

"AN DER WEIHERSTRASSE" NR.11/1 GMD NEUENDETTELSAU LKR. ANSBACH



	A) Für die Festsetzungen
WA	allgemeines Wohngebiet It. § 4 BauNVO
E D	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze (Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß)
42-48° -	Dachneigung bei freistehenden Gebäuden
SD	Satteldach
	geplante Gebäude mit Hauptfirstrichtung
	Doppelgaragen mit Satteldach, sh.Punkt 2.4.3 der Satzung
	Flächen für Garagen, deren Zufahrten und damit verbundene Nebengebäude
	Baugrenzen 1t. § 23 Abs. 5 BauNVO
	öffentliche Fußwege
	öffentl. Verkehrsfläche
	öffentl. Verkehrsfläche in Mischfunktion (verkehrsberuhigt)
ESES)	öffentl. Stellplätze
	Begrenzung von Straßen und sonstigen öffentl. Verkehrsflächen
STATE OF THE PARTY.	anzulegender priv. Vorgartenbereich, Mindest- breite 1.50 m
V	mögliche Einfriedung der Vorgärten, Höhe max. 0.60 m, sh. Punkt 1.3.2 der planrechtlichen Festsetzungen
	private Grundstücksflächen
104	Pflanzgebot - öffentl. Grün
	Eingrünungsmaßnahmen zur freien Landschaft im privaten Gartenbereich
00.3	zu erhaltender Baumbestand - öffentl. Grün
	Trafostation mit Zufahrt
→	unterirdische Entwässerungsleitung

freizuhaltendes Sichtfeld von Hochbauten, Anpflanzungen, Zäunen, Stapel, Haufen etc. mit einer Höhe über 1.0 m über Fahrbahn

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

B) Für die Hinweise

bestehende Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

Höhenlinien

_10/

1014

Flurnummern

bestehende Gebäude

geplante Gebäude

mittelkronige Laubhölzer aus heimischen Bäumen, als lockere Bepflanzung im gesamten Baugebiet, sh. Punkt 1.6.1 der Satzung

Die Gemeinde Neuendettelsau erlässt als Satzung

- aufgrund der \$\$ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bek. vom 18.10.1976 (BGBl I.S. 2256), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl I.S. 949),
- sowie aufgrund des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
 i.d.F. der Bek. vom 2.7.1982 (GVB1 S. 419)
- sowie aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom26.10.1982 (GVB1 S. 903)

folgenden

BEBAUUNGSPLAN

Für das Gebiet "An der Weiherstrasse" gilt der vom Büro SIPOS Architektur + Stadtplanung Schwabach am 13.6.1983 ausgearbeitete und letztmalig am geänderte Plan, der zusammen mit den auf dem Plan verzeichneten "Weiteren Festsetzungen" sowie der Satzung das Bebauungsplan-Deckblatt bildet.

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

~-----

- 1.1 Bauliche Nutzung
- 1.1.1 Art und Mass der baulichen Nutzung
 - A Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als "allgemeines Wohngebiet" (WA) i.S.d. \$ 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
 - Als höchstzulässiges Mass der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des \$ 17 BauNVO, soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die Geschosszahl und die überbaubare Flaeche, sowie der Grösse der Grundstücke im Einzelfall ein geringeres Mass baulicher Nutzung ergibt.
 - C Grundsätzlich gilt die offene Bauweise mit folgenden Abweichungen:
 - Verbindung der Hauptgebäude untereinander mit Nebengebäuden und Garagen.
 - D Garagen und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des \$ 14 Abs.1 BauNVO sind nur auf den dafür im Plan festgesetzten Flächen zulässig, mit Ausnahme der Kleintierhaltung.

- 1.2 Bauweise und Abstandsflächen
- 1.2.1 Im gesamten Baugebiet sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.
- 1.2.2 Die im Bebauungsplan eingetragenen oder vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.
- 1.2.3 Entlang des öffentlichen Strassenraumes darf max. 0.5 m von der strassenseitigen (Erschliessungsstrasse)Baugren ze abgewichen werden.
- 1.3 Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche und Einfriedung der Grundstücke
- 1.3.1 Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5.0 m freizuhalten. Dieser Bereich darf zur Erschliessungsstrasse hin nicht eingezäunt werden. Die Befestigung ist in Pflaster (Verbund- oder Naturstein) auszuführen.
- 1.3.2 Die Abgrenzung der privaten Gartenflächen vom öffentlilichen Strassenraum kann durch Mauern und vertikale
 Holzlattenzäune erfolgen. Die Bauhöhe darf hierbei entlang der vorgesehenen und im Planteil eingetragenen Vor
 gärten bis 0.60m in den übrigen Bereichen 0.90m nicht
 überschreiten. Die Abgrenzung der Vorgärten zum Hauptgarten sowie die gartenseitige Parzellierung kann durch
 Zäune und Hecken erfolgen.
- 1.4 Anschluss der Grundstücke an land- und forstwirtschaftliche Flächen
- 1.4.1 Bestehende Fahrtrechte bzw. ungeschriebene Fahrtrechte dürfen nicht abgeschnitten werden. An den Grenzen des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzfläche zu beachten.
- 1.4.2 Aus Gründen der Feuersicherheit müssen auf den Kaminen der Gebäude in einer Entfernung von weniger als 100 m zum Waldrand wirksame Funkenfänger (Prallbleche) angebracht werden. Offene Feuerstellen (Kamine) bis zum Abstand von 100m zum Waldrand dürfen nicht gebaut werden.
- 1.4.3 Stützmauern zur freien Landschaft sind unzulässig. Aufschüttungen über der von der Gemeinde angegebenen Höhe sind ebenfalls nicht zulässig.

1.5 Gestaltung der öffentl. Verkehrsflächen

1.5.1 Mit Ausnahme der Haupterschliessungsstrasse sind die Strassen und Wege im gesamten Gebiet als Wohn-und Spiel strassen in Mischfunktion auszubauen und ganzflächig zu pflastern (z.B. Rechteckbetonstein 10/20. Verbundpflaster oder teilweise zu teeren.Die Pflasterrinne der Haupterschliessungsstrasse ist an den Einmündungen der Wohnstrassen durchzuführen. Baumscheiben sind in gepflasterten oder geteerten Flächen durch weitgefügtes Grosskopfpflaster abzusetzen.

Parkflächen sind mit andersfarbiger Pflasterung oder anderem Material kenntlich zu machen.

1.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1.6.1 In privaten Gartenbereichen werden keine Pflanzenarten vorgeschrieben oder verboten, sie sollen jedoch möglichst aus heimischen Gehölzen und Sträuchern bestehen. Die erforderliche Mindestpflanzdichte beträgt 1 Baum je 200 m2 Grundstücksfläche und einer Mindesthöhe von 3.5 m pro Baum.

Natürlich vorkommende Pflanzengesellschaft: Eichen Hainbuchenwald (Galio carpinetum).

Bäume

Baume

Carpinus betulus
Alnus glutinosa
Tilia cordata
Acer pseudoplatanus
Fragus sylvatica
Quercus petraea
Fraxinus excelsior
sowie alle

Sträucher

Sambucus nigra
Lonicera xylosteum
Crataecus spec.
Prunus padus
Prunus avium
Acer Campestre
Coryllus avellana
Euonymus europaeus
Rubus truticosus
Cornus sang.
Humulus lupulus
Hedera helix

- * Hainbuche
- * Schwarzerle
- * Winterlinde* Bergahorn
- * Rotbuche
 - * Traubeneiche
 - * Esche
 - * Obstbaumarten
 - * Holunder
 - * Gem.Heckenkirsche
 - * Weissdorn
 - * Traubenkirsche
 - * Vogelkirsche
 - * Feldahorn
 - * Hasel
 - * Pfaffenhütchen
 - * Wilde Brombeere
- * roter Hartriegel
- * Hopfen
- * Efeu

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

2.1 Dächer

- 2.1.1 Die Dachneigung kann in der in den planrechtlichen Fest setzungen angegebenen Spanne (42 48 Grad) bewegt werden. Giebelseitig zusammengebaute Gebäude müssen eine einheitliche Dachneigung aufweisen.
- 2.1.2 Die Dachflächen der Häuser und Garagen sind in <u>rotem</u> Farbton zu gestalten. Asbest oder ähnliche Dacheindekkungsmaterialien sind unzulässig.
- 2.1.3 Die max. Kniestockhöhe beträgt bei Gebäuden generell 25 cm. Freiauskragende sichtbare Pfetten und Sparren am Ortgang dürfen max. 20 cm und an der Traufe 50 cm betragen.

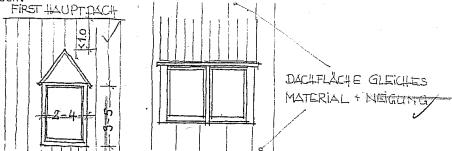
1. Treated v. 13. 6.83 /

DIPL-ING. VEIT SIPOS
DIPL-ING, H. POHLMANN
ARCHITEKTEN
ARCHITEKTUR &
STADTPLANUNG

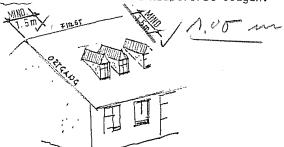
FRIEDRICH-EBERT-STR. 25 8540 SCHWABACH TELEFON 09122/2055

Dachaufbauten sind nur in Form von Schlepp- bzw. Sattel dachgauben bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 42 bis 48 Grad zulässig. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 1/3 der Trauflänge (einer Dachseite) aufweisen Der Abstand vom Ortgang muss mind. 1.5 m betragen. Die Aufbauten dürfen eine max. Einzelbreite von 1.50 m nicht überschreiten. Der Abstand untereinander muss mind. 1.0 m betragen.

Die Fensterunterteilung muss bei Einzelgauben und zusam mengebauten Gauben ein sichtbar stehendes Format aufwei sen.

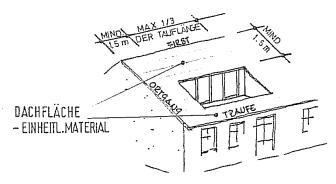


Die Firstoberkante der Satteldachgauben bzw. die Oberkante der Dachfläche von Schleppgauben müssen mind. 1.0 m tiefer unter dem Hauptfirst liegen.



2.1.5 Die Länge der Dacheinschnitte darf auf einer Dachflächenseite max. 1/3 der Trauflänge betragen. Mehrere Einschnitte auf einer Dachseite sind unzulässig. Die Entfernung vom Ortgang und zum First muss mind. 1.5 m betragen.

> Flächen zwischen Traufe und OK-Brüstung des schnittes müssen dem Material und der Neigung der restlichen Dachflächen entsprechen.



2.1.6 Liegende Belichtungsflächen sind nur in untergeordneten Räumen (max. 8 m2 Nutzfläche) zulässig und dürfen eine Gesamtfläche von 0.7 m2 nicht überschreiten.

2.2 Fassaden

- 2.2.1 Zur Farbgebung sind helle, jedoch keine reinweissen Farbtöne zu verwenden. Fassadenverkleidungen mit Asbestzementplatten o.ä. sind nicht zugelassen. Grelle Farbtöne sind unzulässig.
- 2.2.2 Balkonbrüstungen sind in vertikaler und horizontaler Holzlattung gestattet. Kunststoffprodukte sind unzulässig. Schmiedeeiserne Brüstungen sind zugelassen.
- 2.2.3 Fertighausbauten und Garagen dürfen sich in Form, äusseren Materialien und Ausführungen von Bauten in üblicher Massivbauweise nicht unterscheiden.
- 2.2.4 Werbeanlagen sind unzulässig. Lagerung von Verpackungen, Bierkästen oder anderen Getränkekästen sind auf dem Grundstück nicht gestattet.

2.3 Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

2.3.1 Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen (SD) sind zwingend einzuhalten.

2.4 Garagen und Stellplätze

- 2.4.1 Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist untersagt. Sämtliche Einzeloder Doppelgaragen sind mit Satteldach auszubilden.
- 2.4.2 Die Dachneigung (42-48 Grad) der Garagen muss sich der des Hauptgebäudes angleichen. Einbeziehung unter das Hauptdach muss mind. die Dachfläche der Strassenseite die gleiche Neigung wie die des Hauptdaches erhal ten. Zusammengebaute Doppelgaragen sollen die Firstrich tung parallel zur Strasse erhalten. Hinsichtlich der max. Gesamtnutzfläche bleibt Art. 7 Abs. 5 BayBO unberührt. Nebeneinanderliegende Garagen benachbarter Grundstücke sowie Sammelgaragen sind in Baustil und Höhe gleich zu gestalten (gleiche Traufenausbildung, gleiche Dachneigung, gleiche Tiefe).

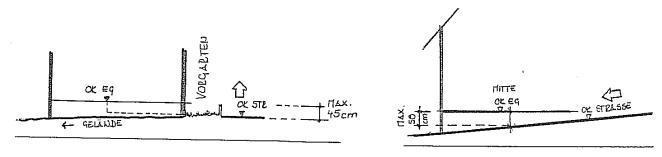
2.4.3 Stellplätze. Garagen und untergeordnete sind nur auf den im Plan festgesetzten Flächen und an keinen anderen Stellen zulässig. Der Art. 7 Abs. 5 Bay BO ist dabei zu beachten.

> Ausnahmefälle koennen sich bei Integrierung der Garagen unter das Hauptdach ergeben. Die Prüfung und Entscheidung wird dann im Einzelfall vorgenommen.

2.5 Fussbodenhöhe

Grundsätzlich sind die von der Gemeinde angegebenen Fussbodenhöhen massgebend. Wird keine Höhe angegeben. ist folgendes zu beachten:

Die Oberkante EG Fussboden darf bei ebenem und leicht fallendem Gelände nicht höher als 45 cm über Fertig-Oberkante Erschliessungsstrasse bzw.-wegen liegen. hangseitigen Gebäuden ist die Oberkante EG-Fussboden zu beziehen auf die Fertigstrassendecke Gehsteig bzw. Versorgungsstreifen an der Grundstücksgrenze und darf. auf die strassenseitige Hausmitte bezogen. 0.50 m nicht überschreiten, es sei denn in Ausnahmefällen aus entwässerungstechnischen Gründen.



3. Der Bebauungsplan tritt gemäss \$ 12 BBauG mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Neuendettelsau den. .14.6.

Aufgestellt: 02.11.1982 Geändert in d. Fassung des Beschlusses vom 28.3.1983

Dr. Schreiber 1:Bürgermeister

SERVE B	
A	Die Gemeinde Neuendettelsau ha. am 511 1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11/1 "Ar De The Straße" beschossen. Neuendettelsau, 16.11.1982. 1.Bürgermeister Dr.Schreibe
В	Die Gemeinde Neuendettelsau zogene Bürgerbeteiligung du Produktion BauG § 2 a Abs. 2 die vorge- Neuendettelsau, 14.1.1983 Neuendettelsau, 14.1.1983
С	Der Entwurf des Bebauungsplane wir de mit der Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom .15.04.1983 bis ernschr. 17.05.1983. öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffer Proben Ab legung sind am 03.04.1983. ortsüblich bekanntgemacht worden. Neuendettelsau, .8.4.1983. Neuendettelsau, .8.4.1983.
D	Die Gemeinde Neuendettelsau hat mije Beschluß des Gemeinderates vom diesen Bebauungs an gem \$ 10 BBauG als Satzung beschloßen. Neuendettelsau, 14.6.1983 1. Bürgermeister Dr. Schreiber
E	Das Landratsamt Ansbach hat den Bebayungsplan mit Verfügung vom 9.3.1984 Nr Mo. 2/gem. § 11 BBaug Vin Verbindung mit § 3 Abs. 1 der Zuständigkeitsverordnung num BBaug in der Fassung der Bekanntmachung vom 4.7.1978 GVBL. S. 4372 genehmigt. 74 Neuengenfelsau, 12 MRZ 1984 Neuengenfelsau, 12 MRZ 1984 An gest.
F	Die Genehmigung ist am 19.4.1884 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich. Neuendettelsau 19.4.1984 Ci. 94. Skreiber 1. Bürgermeister Dr. Schreiber