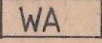
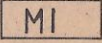





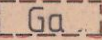
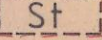
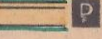
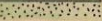
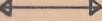








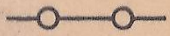
571180002

**TEKTURPLAN
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR.2
DER GEMEINDE
NEUENDETTTELSAU
ÖSTLICH DER
WINDSBACHER STRASSE**

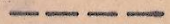
A. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

	ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNVO
	MISCHGEBIET § 6 BAUNVO
	GEWERBEGEBIET § 8 BAUNVO
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖCHSTGRENZE
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ NACH BAUNVO
0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ NACH BAUNVO
0	OFFENE BAUWEISE
b1	BESONDERE BAUWEISE
b2	BESONDERE BAUWEISE
28-38°	ZWINGENDE DACHNEIGUNG
	BAUGRENZE
	BAULINIE
	GEHWEG FAHRBAHN
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	FLÄCHEN FÜR ERDGESCHOSSIGE GARAGEN, NEBENGEBÄUDE UND DEREN ZUFahrTEN
	STELLPLÄTZE
	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
	ZWINGENDE FIRSTRICHTUNG DER HAUPTGEBÄUDE
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS
	SPIELPLATZ
	PARKANLAGE
	VORBEHALTSFLÄCHE FÜR HALLENBAD GEMEINBEDARF
	UMFORMERSTATION

B. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE



BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN



VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN



AUFZULASSENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN



VORHANDENE WOHNGEBÄUDE



VORHANDNE NEBENGEBÄUDE



VORGESCHLAGENE WOHNHAUSSTELLUNG



VERSORGUNGSLEITUNGEN

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCH.
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZ.
BAUWEISE	DACHNEIGUNG

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

M=1 : 1000

Die Gemeinde Neuendettelsau erläßt als Satzung auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes -BBauG - vom 23.6.60 (BGBl. I Seite 341) und des Art. 107 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- vom 1.8.1962 (GVBl. S. 179) folgenden, mit EntschlieÙung der Regierung von Mittelfranken vom 7. Juni 1977 Nr. 220-2602 a 89/72 genehmigten

Bebauungsplan

§ 1

Geltungsbereich

- 1) Für das Gebiet zwischen der Windsbacher Straße und dem Weingarten, sowie der Eichenstraße und der Kanal- und Tannenstraße gilt der von den Architekten Weiss/Stobbe im Januar 1976 umgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan 2 bildet.
- 2) Der räumliche Geltungsbereich ist durch die im Plan eingetragene schwarz gestrichelte Linie gekennzeichnet.

§ 2

Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1) Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird durch die in § 17 Baunutzungsverordnung -BauNVO- festgelegten Grund- und Geschoßflächenzahlen bestimmt, soweit im Plan nicht andere Werte festgesetzt sind.
- 2) Die einzelnen Flächen werden, wie aus dem Nutzungsschema ersichtlich, als Gewerbe-, Misch- oder allgemeines Wohngebiet i.S. der §§ 4, 6 und 8 BauNVO ausgewiesen.
- 3) Im allgemeinen Wohngebiet können Ställe für Kleintierhaltung zugelassen werden, wenn von diesen keine unzumutbaren Störungen bzw. Belästigungen für die Nachbargrundstücke ausgehen.

§ 3 Bauweise

- 1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß für das Grundstück nördlich der Föhrenstraße (bezeichnet als "B 1") innerhalb der festgesetzten Baugrenze auch Hausgruppen mit einer Länge bis zu 80 m zulässig sind. Garagen dürfen an den dafür im Plan festgesetzten Flächen an der Grenze errichtet werden, auch wenn sie an das Hauptgebäude angebaut werden.
- 2) Innerhalb der überbaubaren Flächen mit der Festsetzung "B 2" sind Kettenhäuser gemäß § 22 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zu errichten. Die Gebäude können einseitig an der Grundstücksgrenze als Grenzbauten errichtet werden. Gegen die andere seitliche Grundstücksgrenze sind Abstände von mindestens 4 m einzuhalten. Erdgeschossige Garagen und sonstige Nebengebäude sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig; in diesen Flächen dürfen keine Wohngebäude errichtet werden. Der Abstand zwischen Wohngebäude und Garage bzw. Nebengebäude muß mindestens die halbe Wandhöhe der Garagen bzw. Nebengebäude betragen, soweit Garagen und Nebengebäude nicht an das Wohngebäude angebaut werden.
- 3) Für den Bereich des Gewerbegebietes mit der Einschränkung nach § 8 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß hier nur Anlagen zulässig sind, von denen nur Emissionen ausgehen, welche die im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet zulässigen Werte nicht überschreiten.

§ 4 Gestaltung der Hauptgebäude

- 1) Kniestöcke sind nur für Gebäude mit Erdgeschoß und Dachgeschoß und überstehenden Sparren zulässig. Die Kniestockhöhe wird auf maximal 70 cm - gerechnet von der Oberkante Fußboden bis äußere Dachuntersicht - begrenzt.
- 2) Dachgauben oder Dacherker auf eine Breite von maximal der Hälfte der Dachlänge sind bei Gebäuden mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß erlaubt; sie sind bei zweigeschossigen Gebäuden zugelassen, wenn sie gestalterisch voll befriedigend ausgeführt werden.
- 3) Dächer der Hauptgebäude sollen mit dunklem Material und als Satteldächer ausgeführt werden. Ausnahmsweise kann eine andere Dacheindeckung und Form zugelassen werden.
- 4) Innerhalb des Mischgebietes sind Betriebsgebäude bis zu einer Höhe von 5,00 m und einer Dachneigung von 0 - 20 Grad zulässig.

§ 5

Garagen und andere Nebengebäude

- 1) Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
- 2) Garagen im Sinne des Art. 7 Abs. 5 BayBO sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin muß jedoch ein Mindestabstand von 5,00 m eingehalten werden.
- 3) Garagen und die sonstigen Nebenanlagen können sowohl mit Flachdach als auch mit Pultdach ausgeführt werden. Andere Dachformen können im Einzelfall zugelassen werden.

§ 6

Farbgebung

- 1) Als Anstrich der Hauptgebäude sollen helle Farbtöne verwendet werden.
- 2) Die Nebengebäude sollen in der Farbgebung den Hauptgebäuden angepaßt werden und müssen sich in das Straßenbild einfügen.

§ 7

Einfriedungen

Vorgarteneinfriedungen dürfen einschließlich des Sockels nicht höher als 1,00 m ausgeführt werden, wobei der Sockel nicht höher als 30 cm, gemessen von der Gehsteigoberkante sein darf. Zwischenzäune dürfen nicht höher als 1,20 m sein. Die für Sichtdreiecke geltenden besonderen Festsetzungen bleiben unberührt.

§ 8

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gem. § 12 BBauG mit der amtlichen Bekanntmachung über die Genehmigung durch die Regierung von Mittelfranken und über Ort und Zeit ihrer Auslegung, das ist am 22. Juli 1977 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 22.1.1965 außer Kraft.

Neuendettelsau, 20. Dez. 1976



Gemeinde Neuendettelsau

Oliver Schreiber
Dr. Schreiber
1. Bürgermeister

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 2

ABS. 6 BBAUG VOM 4. MÄRZ 1976 BIS 6. APRIL 1976
UND 3. JANUAR 1977 BIS 4. FEBRUAR 1977
IN GEMEINDEKANZLEI ÖFFENTLICH AUSGELEGT.



NEUENDETTLSAU, DEN 5. FEBRUAR 1977.....

Ch. Babel
BÜRGERMEISTER

DIE GEMEINDE NEUENDETTLSAU HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATS
VOM 23. FEBRUAR 1976 ~~UND VOM~~ 20. DEZEMBER 1976 UND 14. FEBR. 1977
DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS

§ 10 BBAUG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

NEUENDETTLSAU, DEN 21. DEZEMBER 1976.....



Ch. Babel
BÜRGERMEISTER

DIE REGIERUNG VON MITTELFRANKEN (DAS LANDRATSAMT)

HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT ENTSCHEIDUNG (VERFÜGUNG) VOM 7. JUNI 1977
NR. 220-2602a89/72
GEMÄSS § 11 BBAUG (IN VERBINDUNG MIT § 1 DER VERORDNUNG VOM
17. OKTOBER 1963 - GVBI. S. 194) GENEHMIGT.

ANSBACH, DEN 7. JUNI 1977
SITZ DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE
REGIERUNG VON MITTELFRANKEN

(SIEGEL) i.A. *J. B. Bollenpfeil*

DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT BEGRÜNDUNG AM 22. JULI 1977.....

~~BIS~~ IN GEMEINDEKANZLEI GEMÄSS § 12 SATZ 1 BBAUG

ÖFFENTLICH AUSGELEGT. DIE GENEHMIGUNG UND DIE AUSLEGUNG SIND
AM 22. JULI 1977 VERÖFFENTLICHUNG IM GDL.
ORTSÜBLICH DURCH AMTS- UND MITTEILUNGSBLATT

BEKANTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT NACH § 12 SATZ 3
BBAUG RECHTSVERBINDLICH.



NEUENDETTLSAU, DEN 22. JULI 1977.....

Ch. Babel
BÜRGERMEISTER

GEÄNDERT AM: GEMÄSS GEMEINDERATS BESCHLUSS VOM: