571180003

Bebauungsplan 3 südlich der Bahnhofstraße für die Gemeinde Neuendettelsau

M. = 1:1000

Zeichenerklärung:

A. für Festsetzungen:

Grenze des Geltungsbereiche

In diesem Verfahren festzusetzende Baulinien

Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinie

Baulinie

Baugrenze

Industriegebiet gemäß §9 der Bau. Nutz. Vo. — GI

Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss, zwingend zugelassen Kniestock 50cm hoch: — I

Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss: zwingend — II

Erdgeschoss und 2 Vollgeschoss: Höchstgrenze — III

Dachneigung 50°, zwingend — I

Dachneigung 35°, zwingend — II

Dachneigung 35°, zwingend — III

Flächen für erdgeschossige Garagen — I

Firstrichtung (Walmdächer nicht zugelassen)

Breite der Straßen, Wege und Vorgartenflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Öffentliche Parkflächen — P

Öffentliche Grünflächen

Sichtdreieck: Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art, sowie Zäune, Stapel, Haufen u. sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1,00 m über der Fahrbahn erreichen. — 50 / 10 / 50

Abgrenzung des Industriegebietes §9 der Bau. Nutz. Vo.

Weitere Festsetzungen siehe Textteil!

B. für Hinweise:

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nebengebäude

Flurstück Nummern — 26/11

Hauptversorgungsleitungen

Vorschlag zur Grundstücksteilung

Vorschlag zur Anpflanzung von Bäumen

B e b a u u n g s p l a n

Nr. 3

der Gemeinde Neuendettelsau, Landkreis Ansbach, für das Gebiet südlich der Bahnhofstraße zwischen Windsbacher Straße und Bahndamm, Gemarkung Neuendettelsau.

Die Gemeinde Neuendettelsau erläßt als Satzung auf Grund § 10 Bundesbaugesetz -BBauG- vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) und des Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung -BayBO- vom 1.8.1962 (GVBl. S. 179) folgenden, mit Entschließung der Regierung von Mittelfranken vom 18.4.1966, Nr. II/4a - 2602 a 150 genehmigten und mit Beschluß des Gemeinderates vom 27.10.1967 gem. § 13 BBauG geänderten

B e b a u u n g s p l a n

§ 1

(1) Für das Gebiet zwischen der Mittelachse der Bahnhofstraße, der Windsbacher Straße und dem Bahndamm gilt der von Arch. D. Stobbe, Neuendettelsau, im Dezember 1963 ausgearbeitete und im Februar 1966 ergänzte und geänderte Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

(2) Der räumliche Geltungsbereich ist durch die im Plan eingetragene dunkelgraue Umfassungslinie gekennzeichnet.

§ 2

Art der Nutzung

Der Geltungsbereich ist, soweit er nicht durch Planzeichen als Industriegebiet festgesetzt ist, Mischgebiet i.S.d. § 6 BNutzV.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

(1) Bei über 1000 qm großen Grundstücksflächen kann im Einzelfall zusätzlich ein Vollgeschoß zugelassen werden, wenn die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

(2) Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird durch die in § 17 Abs. 1 BNutzV vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429) festgelegten

Grund- und Geschoßflächenzahlen bestimmt, soweit im Plan nicht andere Werte festgesetzt sind oder sich aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschoßzahlen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

§ 4

Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, daß Garagen auf den dafür im Plan festgesetzten Flächen an der Grenze errichtet werden dürfen, auch dann, wenn sie an das Hauptgebäude angebaut werden (§ 22 Abs. 4 BNutzV).

§ 5

Gestaltung der Hauptgebäude

(1) Folgende Dachneigungen sind einzuhalten:

1. bei Hauptgebäuden mit einem Vollgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß -II- eine Neigung von zwingend 50 Grad;

   davon gilt folgende Abweichung:

   a) für Gebäude im Bereich der Fl.Nr. 474/4 und 477/3 wird eine Dachneigung von 25 - 30 Grad

   b) für Gebäude im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 440/2, 440/1 und 440/5 wird eine Dachneigung von 17 - 25 Grad

   festgesetzt.

2. für Hauptgebäude mit 2 und mehreren Vollgeschossen eine Dachneigung von zwingend 35 Grad.

(2) Kniestöcke sind nur für Gebäude mit einem Vollgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß und überstehenden Sparren (Dachüberstand) zulässig. Die Kniestockhöhe wird auf maximal 65 cm -gerechnet von der Oberkante Fußboden bis äußere Dachuntersicht- begrenzt. In diesem Falle wird der Dachvorsprung -gemessen senkrecht zur Außenwand bis Außenkante Sparren- auf mindestens 50 cm festgesetzt.

(3) Dachgauben oder Dacherker und sonstige Dachaufbauten auf eine Breite von maximal 3,00 m sind nur ausnahmsweise bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß erlaubt und nur dann, wenn sie gestalterisch voll befriedigend ausgeführt werden können.

(4) Die Dächer aller Hauptgebäude sind mit Dachziegeln einzudecken. Als Farbe ist Fleckton engobiert, rotbraun oder dunkelbraun zu wählen. Ausnahmsweise kann eine andere Dacheindeckung und ein anderer Farbton zugelassen werden, wenn dies aus städtebaulichen Gründen erwünscht ist.

(5) Die Festsetzungen in den Abs. 1 - 4 gelten nicht für das Grundstück der kath. Kirche und für das Industriegebiet.

(6) Auf dem Grundstück Fl.Nr. 475/3 wird die Abstandsfläche zwischen den Längsseiten der beiden dort geplanten Hauptgebäude auf je 4,00 m verringert.

§ 6

Garagen und andere Nebenanlagen

(1) Die Baukörperhöhe für Garagen und für untergeordnete Nebenanlagen im Mischgebiet wird auf 2,80 m maximaler Fronthöhe über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche beschränkt. Bei gewerblich genutzten Flächen kann die Baukörperhöhe von 2,80 m im Einzelfall um 0,60 m überschritten werden, soweit es die betriebliche Benutzung erfordert. Nebenanlagen und Garagen sind mit Flachdach bis maximal 5 Grad Neigung auszuführen.

Ausnahmsweise kann eine andere Dachform- und -neigung zugelassen werden, wenn dies aus städtebaulichen Gründen erwünscht ist.

(2) Ausnahmsweise können für jedes Baugrundstück untergeordnete Nebenanlagen als Garagenanbauten bis zu einer Größe von 12 qm innerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und deren Eigenart nicht wiedersprechen.

(3) Soweit untergeordnete Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, dürfen sie auch auf den für Garagen festgesetzten Flächen zugelassen werden. Flächen für notwendige Stellplätze oder Garagen (Art. 62 Abs. 2 und 4 BayBO) dürfen nicht eingeschränkt werden. Abweichend von der jeweils festgesetzten Geschoßzahl sind Nebenanlagen und Garagen erdgeschossig auszuführen.

(4) Auf das Industriegebiet findet § 6 keine Anwendung.

§ 7

Farbgebung

Die Hauptgebäude sind in hellen Farbtönen zu streichen. Die Nebengebäude sind farblich den Hauptgebäuden anzupassen.

§ 8

Einfriedungen

Vorgarten-Einfriedungen dürfen einschließlich des Sockels nicht höher als 1,10 m ausgeführt werden, wobei der Sockel nicht höher als 30 cm, gemessen von der Gehsteigoberkante, sein darf.

Zwischenzäune sollen nicht höher als 1,20 m sein.

§ 9

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gem. § 12 BBauG mit der amtlichen Bekanntmachung und über Ort und Zeit ihrer Auslegung, das ist am 10.5.1966, in Kraft. Die Änderung gem. § 13 BBauG tritt am 2.11.1967 in Kraft.

Neuendettelsau, 2. November 1967
Gemeinde Neuendettelsau:

Bürgermeister.

Die Gemeinde hat mit Beschluß vom 4.3.1966 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BBauG. aufgest.

Neuendettelsau den 15.3.1966

Gemeinde Neuendettelsau

Bürgermeister:

Die Regierung von Mittelfranken hat diesen Bebauungsplan mit Entschließung vom 18.4.1966 Nr. II/4a-2602a 150 genehmigt.

Neuendettelsau den 10.5.1966

Gemeinde Neuendettelsau

Bürgermeister:

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gem. § 12 BBauG. das ist am 10.5.1966 rechtsverbindlich.

Neuendettelsau den 10.5.1966

Gemeinde Neuendettelsau

Bürgermeister:

Der Bebauungsplan hat im Rathaus vom 10.5.1966 bis 24.5.66 aufgelegen. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht

Neuendettelsau den 8.6.1966.

Gemeinde Neuendettelsau

Bürgermeister: