571180004

Bebauungsplan 4

M. = 1:7000

nördlich der Bahnhofstrasse

für die Gemeinde Neuendettelsau

Landkreis Ansbach / Mittelfranken

Zeichenerklärung:

A. für die Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

In diesem Verfahren festzusetzende Baulinien:

Strassenbegrenzungslinie

Baulinie

Baugrenze

III — 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze

II — 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

II/D — 2 Vollgeschosse + ausgebautem Dachgeschoss als Höchstgrenze

III — Dachneigung 0°–35°

II — Dachneigung 30°–48°

II/D — Dachneigung 30°–48°

Firstrichtung:

Abgrenzung des Mischgebietes, §6 Bau Nutz Vo.

I — Fläche für erdgesch. Garagen, u. Stellplätze

P — öffentl. Parkflächen

Strassenverkehrsfl.

Grünflächen

Breite der Strassen und Wege

Schutzzone der Freileitung
Innerhalb der Schutzzone dürfen Keinerlei Hochbauten errichtet werden.

Sichtwinkel der Bundesbahn:
Innerhalb des Sichtwinkels dürfen Keinerlei Hochbauten errichtet werden

Parkanlage

SO — Sondergebiet für Anstaltsbauten im Sinne des §11 der Bauuntzungs-Verordnung

SO — Dachneigung 0°–48°

B. für Hinweise

Bestehende Grundstücksgrenzen

Vorschlag für die Teilung der Grundstücke

vorh. Wohngebäude

vorh. Nebengebäude

26/11 — Flurstücknummern

Hauptversorgungsleitungen

Der Bebauungsplan Nr. 4 besteht aus diesem Planblatt und einem besonderen Textteil (Bebauungsplansatzung).

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

Nr. 4

der Gemeinde Neuendettelsau, Landkreis Ansbach, für das Gebiet nördlich der Bahnhofstraße, 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 Bayer. Bauordnung -BayBO- vom 1.8.1962 (GVBl. S. 179) folgenden, mit Entschließung der Regierung von Mittelfranken vom 29.5.1968, Nr. II/7 - 2602 a 215 genehmigten

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

§ 1

(1) Für das Gebiet nördlich der Bahnhofstraße, dem Bahndamm, sowie beiderseits der Hermann-von-Bezzel-Straße und der Straße durch den Schloßgarten gilt der von Arch. D. Stobbe, Neuendettelsau, im Juli 1965 ausgearbeitete und im Februar 1966 und 1968 überarbeitete 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 baulichen Nutzung

(1) Der Geltungsbereich des Baugebietes ist wie folgt ausgewiesen:

a) an der Bahnhof-, Johann-Flierl-, Frieden- und teilweise an der Rampenstraße ist eine bauliche Nutzung als Mischgebiet i.S.d. § 6 BNutzV zugelassen,

b) südlich der Hermann-von-Bezzel-Straße, der Neuwiesen- und teilweise an der Rampenstraße ist eine bauliche Nutzung als allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BNutzV festgesetzt,

c) nördlich der Hermann-von-Bezzel-Straße ist eine bauliche Nutzung als Sondergebiet (Schul-, Heim- und Anstaltsgebiet) i.S.d. § 11 BNutzV zulässig.

Die vorstehenden Baugebiete sind im Bebauungsplan durch Planzeichen dargestellt und abgegrenzt.

(2) Innerhalb des Sondergebietes sind alle dem Schul-, Heim- und Anstaltsbetrieb (Anstalten des diakonischen Werkes) dienenden baulichen Anlagen und sonstigen Einrichtungen zulässig.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird durch die in § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429) festgelegten Grund- und Geschoßflächenzahlen bestimmt, soweit sich nicht aus Eintragungen im Plan ein anderes Maß oder auf Grund der festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschoßzahlen sowie der Grundstücksgrößen im Einzelfall ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

(2) Bei über 1000 qm großen Grundstücksflächen kann im Einzelfall zusätzlich zu der im Plan eingetragenen Zahl der Vollgeschosse noch ein weiteres Vollgeschoß zugelassen werden, wenn die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

§ 4

Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, daß Garagen an 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

Stellung der baulichen Anlagen

(1) Auf einigen bebauten Grundflächen durchschneiden die Baugrenzen die Gebäude. Vorbehaltlich anderer dringender öffentlicher Bedürfnisse ist das Zurücksetzen der Gebäude in die Bauzone nur dann zu verlangen, wenn es sich um Umbauarbeiten handelt, die einer Erneuerung gleichkommen.

In allen übrigen Fällen und vor allem bei Aufstockungen ist eine Ausnahme von der Zurücksetzung in die Bauzonen zuzulassen.

(2) An Eckgrundstücken sind als Hauptgebäude auch Winkelbauten zugelassen. Ferner kann bei Eckgrundstücken eine Abweichung von der festgesetzten Firstrichtung zugelassen werden, wenn dies aus städtebaulichen oder baugestalterischen Gründen erwünscht ist.

§ 6

Gestaltung der Gebäude

(1) Die Hauptgebäude sind mit Satteldach auszuführen; auf Eckgrundstücken sind auch Walmdächer zulässig.
Für das Sondergebiet beträgt die Dachneigung 0 - 45 Grad; hier wird eine Dachform nicht festgesetzt.

(2) Kniestöcke sind nur für Gebäude mit Erdgeschoß + Dachgeschoß und überstehenden Sparren (Dachüberstand) zulässig. Die Kniestockhöhe wird auf maximal 65 cm -gemessen 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 2/5 der Gebäudelänge sind zulässig, wenn sie gestalterisch voll befriedigend ausgeführt werden können. An Walmdächern sind Dachgauben und Dacherker auf eine Breite von maximal 2/5 der mittleren Dachlänge -gerechnet: $\frac{\text{Traufline + Firstlinie}}{2}$- nur an den Hauptdachflächen zulässig, unter der Voraussetzung, daß baugestalterische Gründe nicht entgegenstehen.

(4) Die Dächer aller Hauptgebäude sind mit Dachziegeln einzudecken. Als Farbe ist Fleckton engobiert, rotbraun oder dunkelbraun zu wählen.

§ 7

Gestaltung der Garagen und der sonstigen Nebenanlagen

(1) Die Baukörperhöhe für Garagen und für untergeordnete Nebenanlagen im allgemeinen Wohngebiet wird auf 2,80 m maximaler Fronthöhe über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche beschränkt.

Bei den von nichtstörenden Handwerksbetrieben genutzten Flächen kann die Baukörperhöhe von 2,80 m im Einzelfall bis zu 0,60 m überschritten werden, so-weit es die betriebliche Nutzung erfordert.

(2) Nebenanlagen und Garagen sind mit Flachdach bis maximal 5 Grad Neigung auszuführen.

(3) Ausnahmeweise kann eine andere Dachform und -neigung zugelassen werden, wenn dies aus städtebaulichen Gründen erwünscht ist.

§ 8

Farbgebung

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

§ 9

Einfriedungen

(1) 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 soll. Maschendraht an Vorgartenzäunen soll nicht zugelassen werden. Künstliche Einfriedungen müssen gegen den öffentlichen Verkehrsraum offen hergestellt werden; Bretterwände, Mauern etc. sind unzulässig.

(2) Zwischenzäune sollen nicht höher als 1,20 m ausgeführt werden.

§ 10

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gem. § 12 BBauG mit der amtlichen Bekanntmachung und über Ort und Zeit ihrer Auflegung, das ist am 4.7.1968, in Kraft.

Neuendettelsau, den 4.7.1968
Gemeinde Neuendettelsau

Bürgermeister.

Die Gemeinde hat mit Beschluß vom 16. 2. 1968
diesen Bebauungsplan gem. §10 BBauG. aufgestellt.
Neuendettelsau den 18. 3. 1968
Gemeinde Neuendettelsau

Bürgermeister:

Die Regierung von Mittelfranken hat diesen
Bebauungsplan mit Entschließung vom 29. 5. 1968
Nr. II/7-2602 a 215 genehmigt.
Neuendettelsau den 4. 7. 1968
Gemeinde Neuendettelsau

Bürgermeister:

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gem. §12 BBauG. das ist am 4. 7. 1968
rechtsverbindlich.
Neuendettelsau den 4. 7. 1968
Gemeinde Neuendettelsau

Bürgermeister:

Der Bebauungsplan hat im Rathaus vom 4. 7. 1968
bis 4. 8. 1968 aufgelegen. Die Genehmigung des
Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit seiner
Auslegung wurden ortsüblich durch Aushang an der Gemeindetafel
bekanntgemacht.
Neuendettelsau den 4. 7. 1968
Gemeinde Neuendettelsau

Bürgermeister: