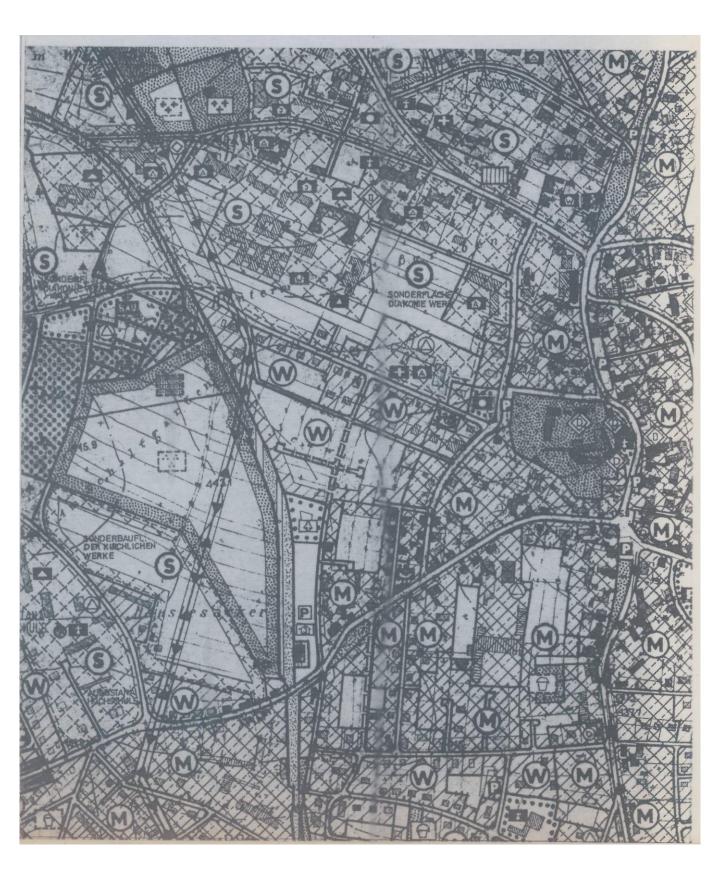
GEMEINDE NEUENDETTELSAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 4a
ANDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4
V. 04. 07. 1968 IM BEREICH DER RAMPENSTRASSE



ZEICHENERKLÄRUNG A. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

	The state of the s
MI WA GFZ GRZ III III/D II SO ST	MISCHGEBIETE ALLGEMEINE WOHN GEBIETE GESCHOSSFLÄCHENZAHL DREI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS DREI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS WOBEI DAS DRITTE VOLLGESCHOSS SICH DANN IM DACHGE- SCHOSS BEFINDEN MUSS ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS F. ZWISCHENBAUTEN UND NEBENANLAGEN SONDERGEBIET FLÄCHEN FÜR GEMEIN — BEDARF KINDERGARTEN UND ÖFFENTLICHER PARKPLATZ ÖFFENTLICHER SPIELPLATZ ÖFFENTLICHER PARKPLATZ BAULINIE BAUGRENZE ÖFF. STELLPLÄTZE
2,50	BETONLEISTENSTEIN
0,50	GEHWEG —DREIZEIL PFLASTERRINNE
4,50	EAHRBAHN SCHRAMMBORD
10,50	
505000	ÖFF. GRÜNFLÄCHEN
PFL.	PFLANZSTREIFEN ZWISCHEN ÖFF. VERKEHRSFL. U. GA MIT 50CM
TG GA	TIEFGARAGE ERDÜBERDECKT UND GÄRTN. ANGELEGT
UA	EINZEL- UND DOPPELGARAGEN
	UMGRENZUNG V. FLÄCHEN F. NEBENANLAGEN U. GARAGEN MIT IHREN STAURÄUMEN
T	TRAFOSTATION M. ZUFAHRT
SD	SATTELDACH (42°-48° UND 10°-15°)
FD	FLACH-BZW FLACHGENEIGTES DACH (0°-5°) AUCH EXTENSIV BEGRÜNT
PD	PULTDACH (10°-15° UND 10°-38°) AUCH GEGENEIN- ANDER VERSETZT
WD	WALMDACH (FLACH GENEIGT 10°-15°)
◆ →	HAUPTFIRSTRICHTUNG ZWINGEND FÜR HAUPTGE-
	BÄUDE UND NEBENANLAGEN
1	GELTLINGS DEDEICH
	GELTUNGSBEREICH ARCHERT AND THE PROPERTY OF TH
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL NUTZUNG

B. FUR DIE HINWEISE

BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN GEPLANTE GRUNDSTUCKSGRENZEN FLURSTÜCKSNUMMERN

202/1

BESTEH GEBAUDE

GEPLANTE GEBAUDE



P

ZU PFLANZENDE BÄUME U.STRÄUCHER N. VORSCHLAGSLISTE D. SATZUNG PRIVATE PARKPLATZE

ALS WEITERE HINWEISE SIEHE KASTEN HINWEISE ZUR STRASSENPLANUNG GRUNDSTÜCKSEINFAHRTEN

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (SIEHE GESONDERTEN TEXTTEIL)

D. HINWEISE (SIEHE GESONDERTEN TEXTTEIL)

SATZUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Neuendettelsau für das Gebiet "Nördlich der Bahnhofstraße"

Vom 01, März 1995

Die Gemeinde Neuendettelsau erläßt aufgrund

- des § 2 Abs.1 i.V. mit § 2 Abs. 4 und der §§ 9 und 10 des <u>Baugesetzbuches</u> (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch EVertr. v. 31.08.1990, BGBl. II S. 889,1122),
- des Art. 98 der <u>Bayer. Bauordnung</u> (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 18. April 1994 (GVBI. S. 251),
- der <u>Baunutzungsverordnung</u> (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. (I S. 132, geändert durch EVertr. v. 31.08.1990, BGBl. II S. 889,1122),
- der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
- und aufgrund des Art. 23 der <u>Gemeindeordnung</u> für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 01.03.1993 (GVBI. S. 65)

folgende, dem Landratsamt Ansbach gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigte

ÄNDERUNGSSATZUNG

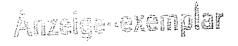
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 "Nördlich der Bahnhofstraße" wird geändert. Für den auf dem Planblatt für den Bebauungsplan Nr. 4 a dargestellten Geltungsbereich werden sämtliche planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungsplansatzung vom 04. Juli 1968 aufgehoben und durch die Festsetzungen des vom Bauamt der Gemeinde Neuendettelsau, TAR Kaluza, ausgearbeiteten Planblattes (Teil A) vom 18.Mai 1994, welches zusammen mit dem nachfolgenden Textteil (Teil B) den Bebauungsplan bildet, ersetzt.

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes erhält die Bezeichnung "Nr. 4a Nördlich der Bahnhofstraße, Bereich Rampenstraße".

B. TEXTTEIL zum Bebauungsplan Nr. 4a "Nördlich der Bahnhofstraße, Bereich Rampenstraße"

I. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest.



Durch den Bebauungsplan sind die Grundstücke Fl.Nrn. 202, 202/1, 203, 204, 204/2, 204/3, 204/4, 204/6, 204/8, 204/9, 204/10, 205, 205/1, 205/2, 205/3, 205/4, 206, 206/5, 206/6, 207, 207/4, 207/7, 207/9, 208/4, 208/11, 208/13, 210/3 und 214/4 mit einer Gesamtfläche von rd. 3,3 ha (vermessungsrechtlich ungeprüft) erfaßt.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung mit Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen auf dem Planblatt festgesetzt als

- allgemeines Wohngebiet (WA) i.S.d. § 4 BauNVO
- Mischgebiet (MI) i.S.d. § 6 BauNVO
- als Sonstiges Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO, und zwar als Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten, einen öffentlichen Spielplatz und einen öffentlichen Parkplatz

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt

- a) durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze
- b) durch die Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht mitzurechnen (§ 21a Abs.1 BauNVO).

1.3 Bauweise und Abstandsflächen

1.3.1 Grundsätzlich gilt für den gesamten Geltungsbereich die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

Abweichend davon ist die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden an der Grundstücksgrenze nach Art. 7 Abs.4 BayBO zulässig, auch wenn diese Gebäude mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

1.3.2 Im gesamten Geltungsbereich sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die auf dem Planblatt eingetragenen Firstrichtungen der Hauptgebäude sind zwingend einzuhalten.

1.5 Garagen und Stellplätze

- 1.5.1 Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zugelassen.
- 1.5.2 Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist untersagt. Ersatzweise sind jedoch offene Carports in Massivholzbauweise zulässig.
- 1.5.3 Vor neu zu errichtenden Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Stauraum von mindestens 5 m auf dem Privatgrundstück ausgewiesen, der nicht eingefriedet oder überbaut werden darf. Die Befestigung ist in Pflaster mit mindestens 2 cm breiter Rasenfuge auszuführen oder auf eine Teilpflasterung im Bereich der Fahrspuren zu beschränken.
 An den Grundstücksgrenzen der Garagen und Stellplätze zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Pflanzstreifen von mindestens 0,50 m Breite anzulegen.
- 1.5.4 Pro Wohneinheit sind unabhängig von deren Größe mit dem Bauantrag 1,5 KFZ-Stellflächen nachzuweisen.
- 1.5.5 Für Tiefgaragen gelten ausschließlich die auf dem Planblatt und unter Ziffer 1.8.3 getroffenen Festsetzungen.

1.6 Bauliche Nebenanlagen, Gartenhäuschen

- 1.6.1 Untergeordnete bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs.1 BauNVO sind zugelassen.
- 1.6.2 Für Nebengebäude wird eine Konstruktion mit senkrecht oder waagrecht angeordneten Holzbrettern oder Massivbauweise (gemauert/verputzt) vorgeschrieben.

1.7 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen, Gehwege und Parkflächen sind zur Verkehrsberuhigung als Mischflächen mit Teilpflasterung zu gestalten und mit Pflasterrinne oder -zeile von der Fahrbahn abzugrenzen.

1.8 Grünflächen

- 1.8.1 In privaten Gartenbereichen werden Pflanzenarten grundsätzlich nicht vorgeschrieben. Sie sollen jedoch möglichst aus heimischen Laubgehölzen, Sträuchern und Obstbäumen bestehen.
- 1.8.2 Auf Privatgrundstücken dürfen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur Strauch- und Baumarten aus folgender Liste verwendet werden. Außer bei Hecken sind gleichmäßige Pflanzenreihen nicht zugelassen:

Zu verwendende Pflanzen:

a) Bäume

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

b) Obstbäume

Schlehe

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

c) Sträucher, insbesondere für freiwachsende Hecke

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

Sträucher für niedrige, geschnittene Hecken

Hainbuche (Carpinus betulus) Liguster (Ligustrum vulgare "Atrovirens) Kirschlorbeer (Prunus laurocerausus "Herbergii" Alpeniohannisbeere (Ribes alpinum "Schmidt") Eibe

(Prunus spinosa)

(Taxus baccata)

Tiefgaragen sind mit mindestens 0,40 m Oberboden zu überdecken. Zur Begrünung sind nur Sträucher nach Buchstabe c) zu verwenden. Für Baumpflanzungen ist die Anlegung von Hochbeeten zugelassen.

Beim Pflanzen von Bäumen und bei der Verlegung von Fernmelde- oder Elektrokabeln ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten oder vorhandenen Leitungen oder Bäumen zu beachten. Wird der Abstand im Einzelfall unterschritten, hat der Veranlasser entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

1.9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländegestaltung

Der Erdaushub soll im Rahmen der durch folgende Festsetzungen gegebenen Einschränkungen möglichst auf dem jeweiligen Grundstück untergebracht werden. Dabei darf das natürliche Gelände nur so weit verändert werden, wie dies zur ordnungsgemäßen Errichtung von Gebäuden unumgänglich ist. Freiflächen sind so anzulegen, daß das Gelände an den Grundstücksgrenzen ohne Höhenunterschied oder bei einem Höhenunterschied bis max. 0,40 m in weichen Ausrundungen entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf in die Nachbarflächen übergeht. Für Tiefgaragen gelten abweichend die Vorschriften nach Ziffer 1.8.3.

1.10 Höhenlage

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 natürlichen Gelände nicht höher als 0,45 m über Fertigoberkante Erschließungsstraße liegen.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

2.1 Äußere Gestaltung von Gebäuden, Fassaden

- 2.1.1 Für Außenfassaden sollen möglichst gedeckte Farbtöne oder gebrochenes Weiß verwendet werden. Außer Reinweiß sind primäre Farbtöne nicht zugelassen.
- 2.1.2 Fassadenverkleidungen mit Asbestzementplatten, Kunststoffprodukten, Aluminium, glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig.
- 2.1.3 Balkonbrüstungen sind nur zugelassen als
 - senkrechte Holzlattung
 - gemauerte und verputzte Brüstung
 - Stahlkonstruktion

2.2 Dächer

- 2.2.1 Die Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude richtet sich nach den Festsetzungen auf dem Planblatt und wird festgesetzt
 - im allgemeinen Wohngebiet
 - für flachgeneigte Walm- oder Satteldächer auf 10°- 15°
 - für Pultdächer auf 10° 38°
 - für andere Satteldächer auf 42° 48°

- im Mischgebiet

- für Flachdächer auf 0° 5°
- für Pultdächer auf 10° 15°
- für Satteldächer bei dreigeschossigen Gebäuden ohne ausbaubares Dachgeschoß auf 10° 15°

- für Satteldächer bei dreigeschossigen Gebäuden mit ausbaubarem Dachgeschoß auf 42° - 48°.

Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

Für das Sondergebiet "Gemeinbedarfsfläche Kindergarten, öffentlicher Spielplatz und öffentlicher Parkplatz" wird eine Dachneigung nicht festgesetzt.

- 2.2.2 Für die Dachflächen und Dachaufbauten der Gebäude, Garagen, Carports, baulichen Nebenanlagen und Gartenhäuschen ist einheitlich eine Eindeckung mit naturroten Dachsteinen (Ton oder Beton) vorgeschrieben.
 Dächer von Nebengebäuden können wahlweise auch mit Blech eingedeckt werden. Für die Eindeckung von Flachdächern werden besondere Materialien nicht vorgeschrieben.
- 2.2.3 Die Kniestockhöhe soll höchstens 0,25 m betragen.
- 2.2.4 Dachaufbauten sind nur in Form von Schlepp- oder Satteldachgauben ab einer Dachneigung von 42° zugelassen.

Satteldachgauben müssen die gleiche Dachneigung haben wie das Hauptdach. Die Firstoberkante von Satteldachgauben bzw. die Dachflächenoberkante von Schleppdachgauben muß mindestens 1,00 m tiefer als der Hauptfirst liegen. Einzelgauben dürfen eine Einzelbreite von 1,50 m, Doppelgauben eine Breite von 2,25 m nicht überschreiten.

Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf maximal die Hälfte der Trauflänge der jeweiligen Dachseite betragen.

Dachgauben müssen untereinander mindestens 1,00 m und zum Ortgang (Außenkante der ersten/letzten Ziegelreihe an der Fassadenseite) mindestens 1,50 m Abstand halten.

Die Fensterunterteilung aller Gauben muß stets ein deutlich stehendes Fensterformat ergeben.

- 2.2.5 Zwerchhäuser/Giebel sind zulässig und zählen nicht als Dachaufbauten. Es gelten jedoch die Abstandsregelungen von Punkt 2.2.4.
- 2.2.6 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 2.2.7 Einzel- und Doppelgaragen erhalten Satteldächer. Deren Dachneigung muß der des Haupthauses entsprechen.

Für den im Planblatt gekennzeichneten Bereich sind als Ausnahme wahlweise Flachdächer vorgesehen. Diese benachbarten Garagen sind hinsichtlich Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung und Tiefe gestalterisch aneinander anzupassen.

Für Carports gelten die nachfolgenden Vorschriften der Ziffer 2.2.8.

- 2.2.8 Für Nebengebäude wird eine Dachneigung von mindestens 30° festgesetzt. An das Hauptgebäude oder die Garage angebaute Nebengebäude müssen die gleiche Dachneigung und Dacheindeckung haben wie das Hauptdach. Wahlweise sind auch Blecheindeckungen und begrünte Flachdächer zugelassen. Als Traufhöhe wird ein Maß von 2,00 bis 2,25 m festgesetzt. Dachvorsprünge sind bis höchstens 0,20 m zulässig.
- 2.3 Einfriedung und Anschluß der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Für die Abgrenzung privater Gartenflächen untereinander und zum öffentlichen Straßenraum dürfen nur

- freiwachsende oder geschnittene Hecken,
- Maschendrahtzäune, als Abgrenzung zur Straße nur innenseitig in Verbindung mit Hecken oder
- senkrecht gelattete Holzzäune ohne Sockelmauern, wahlweise mit max. 0,20 m hohem Sockelmauerwerk,

verwendet werden. Die Bauhöhe darf 1,20 m, gemessen von Gehsteigoberkante bzw. Straßenoberfläche nicht überschreiten.

2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Sie dürfen nur am oder in Verbindung mit Gebäuden angebracht werden und eine Gesamtfläche von 2,0 m² nicht überschreiten. Sie dürfen an keiner Stelle die Traufhöhe des Gebäudes überschreiten.

Warenautomaten an Einfriedungen und in Vorgärten sind untersagt.

Die Lagerung von Verpackungen oder Getränkekästen sind sichtbar auf den Grundstücken nicht gestattet.

2.5 Solarenergie

Wintergärten und Glashäuser zur passiven Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet.

Ausnahmen von der Dachgestaltung sind für die Nutzung von Sonnenenergie zulässig.

III. HINWEISE

1. Hinweise zur Abwasserbeseitigung

Das Regenwasser von den Dachflächen soll über ein getrenntes Leitungsnetz mit Überlauf zum Regen- bzw. Abwasserkanal in Zisternen (Rückhaltebehältern) und/ oder Gartenteichen auf dem jeweiligen Grundstück zurückgehalten werden. Das Fassungsvermögen soll 1m³ Rauminhalt je 100 m² angefangene Dachfläche, mindestens aber 3 m³ betragen.

2. Bodendenkmale/Bodenfunde

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. für Vor- und Frühgeschichte, weist darauf hin, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bislang unbekannte vor- bzw. frühgeschichtliche Bodendenkmale zu Tage treten können. Mit dem Auftreten von Funden oder Befunden erhalten solche Fundstellen Denkmalcharakter und es treten die denkmalrechtlichen Bestimmungen in Kraft.

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, zu melden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bittet alle mit der Realisierung des

Bebauungsplangebietes betrauten Personen, um entsprechende Sorgfalt und Aufmerksamkeit bei der Durchführung der anfallenden Erd- und Bauarbeiten.

IV. BEGRÜNDUNG

1. Lage im Ort

Das Planungsgebiet hat eine Größe von 3,3 ha und ist bisher Teil des Bebauungsplanes Nr. 4 "Nördlich der Bahnhofstraße". Es liegt im westlichen Ortskernbereich von Neuendettelsau, östlich der Bahnlinie und nördlich der Kreisstraße AN 14 (Bahnhofstraße) entlang der Rampen- und Neuwiesenstraße.

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 4a ist der Bebauungsplan Nr. 4 "Nördlich der Bahnhofstraße". Dieser wurde Mitte der Sechziger Jahre entwickelt und entspricht damaligen Planungsvorstellungen mit einem großzügigen, besonders auf Flüssigkeit und Leichtigkeit des KFZ-Verkehrs angelegten Verkehrskonzept, welches z.B. Durchgangsstraßen und größere Straßenbreiten vorsah.

Der bisher hinsichtlich der Rampen- und Neuwiesenstraße (Teilstrecke) nicht vollzogene, aber nun anstehende Straßenbau war Anlaß, die Bebauungsplanfestsetzungen zu überprüfen.

In die Überlegungen wurden die Planung eines Kindergartens, eines öffentlichen Spielplatzes und eines öffentlichen Parkplatzes, verbunden mit einer Erweiterung der bisherigen südwestlichen Geltungsbereichsgrenze einbezogen.

- 2.2 Die verkehrsmäßigen Anforderungen an die Rampen- und Neuwiesenstraße stellen sich wie folgt dar:
 - die Straßen sollen im wesentlichen dem Anliegerverkehr, in minderem Maß auch örtlichen Durchgangsverkehr dienen
 - der Ziel- und Quellverkehr des Kindergartens muß zu Stoßzeiten leistungsfähig, gleichzeitig aber in erhöhtem Maße sicher abzuwickeln sein
 - dem insbesondere durch den Kindergartenbetrieb und den öffentlichen Spielplatz verstärkten Fußgänger- und Radverkehr muß baulich Rechnung getragen werden
 - der südlichste Teil der Rampenstraße wird durch Ziel- und Quellverkehr des anliegenden öffentlichen Parkplatzes,durch eine geplante Buswendeschleife und denkbare öffentliche Nutzungen des ehemaligen Bahnhofsgebäude stärker frequentiert
 - die Anbindung der Rampenstraße an die Bahnhofstraße (OD der Kreisstraße AN 14) soll der höheren Verkehrsbelastung auf der Kreisstraße durch eine besonders übersichtliche Einmündung Rechnung tragen

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Neuendettelsau hat eine Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes in 25 Einzelpunkten durchgeführt, darunter auch die Einzeländerung Nr. 20, die Neuausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten, einen öffentlichen Parkplatzes an der Rampenstraße sowie die Umnutzung des alten Bahnhofs als Vereinshaus zum Gegenstand hat.

Die Genehmigung für die Änderung liegt grundsätzlich vor. Materielle Einwände bestehen nicht. Aus formellen Gründen kann diese Änderung erst in absehbarer Zeit in Kraft gesetzt werden, was bis zur Rechtskraft der Bebauungsplanänderung Nr. 4/4a zu

erwarten ist. Im übrigen entsprechen die Änderungen im Geltungsbereich dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wurde dem Bedarf entsprechend und unter Einbeziehung des Bestandes als "Allgemeines Wohngebiet", "Mischgebiet" und "Sonderbaufläche" festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht weitgehend den bisherigen Bebauungsplanvorgaben.

4.2 Verkehrserschließung

Leitgedanke bei der Überarbeitung des Verkehrskonzeptes war die bedarfsgerechte Auslegung der Straßen unter besonderer Gewichtung der Verkehrssicherheit.

Der erwartete hohe Fußgänger- und Radfahreranteil führt zu einem geänderten Straßenprofil mit einem breiten kombinierten Geh- und Radweg.

Der Verzicht auf eine scharfe Trennung der einzelnen Verkehrsbereiche sichert in Verbindung mit Pflasterstrecken, die visuell die Reduzierung oder Geringhaltung der Fahrgeschwindigkeiten bewirken sollen, eine Verkehrsberuhigung.

Die Pflasterstreifen sind durch Material und Farbgebung vom übrigen Straßenkörper abgesetzt. Eine Diagonalpflasterung beschränkt die Erhöhung der Abrollgeräusche auf ein Minimum.

Im nördlichen Wohnbereich wird eine verkehrsberuhigende Wirkung durch Verkürzung einer Durchgangs- auf eine Stichstraße mit Wendehammer erzeugt.

Der öffentliche Parkplatz im Süden soll den Ortskern wirksam von Dauerparkern entlasten, im Bereich des Bahnhofs ein Angebot an Park&Ride-Stellplätzen schaffen und auch für Busse Park- und Wendemöglichkeiten bieten. Daneben wird er für den Kindergarten als Kurzzeit-Parkplatz dienen.

Ergänzend und vor allem, um belästigenden Suchverkehr im Bereich des Kindergartens und für die Besucher von Anliegergrundstücke zu vermeiden, stehen entlang der Straße zusätzliche Kurzzeit-Parkplätze zur Verfügung.

Mit der Festsetzung von 1,5 KFZ-Stellflächen je Wohnung soll der öffentliche Verkehrsraum entlastet werden.

4.3 Städtebauliche Gestaltung

Der vorhandene Gebäudebestand schränkt die städtebaulichen Gestaltungsmöglichkeiten stark ein. Durch den im Norden reduzierten Straßenbau ergibt sich jedoch die
Möglichkeit, die Wohnbauflächen zu erweitern und gleichzeitig neu zu gestalten. Durch
die Stellung und Gestaltung der Gebäude wird ein städtebaulich neuer Ansatz und
Siedlungsschwerpunkt des Bereichs Rampen- und Neuwiesenstraße geschaffen.

Der Kindergarten, Spiel- und Parkplatz verbinden den Bereich dichterer Wohn- und Mischbebauung zum westlich angrenzenden Gleisbereich, der im übrigen wenig befahrenen Bahnstrecke.

4.4 Ver- und Entsorgung

Durch die Planänderung ergeben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber der bisherigen Planung bei der Ver- und Entsorgung des Gebietes.

Neuendettelsau, den 01. März 1995

Gemeinde Neuendettelsau

Klenner) Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Durch Bekanntmachung vom 01.März 1995 wurde im Amts- und Mitteilungsblatt Nr. 5 vom 08. März 1995 auf das Inkrafttreten des Bebauungsplanes hingewiesen. Der Bebauungsplan ist mit dieser Veröffentlichung, also am 08. März 1995 in Kraft getreten.

Neuendettelsau, 08. März 1995

Gemeinde Neuendettelsau

(Klenner) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE A Für die Ausarbeitung des Planentwurfs: Neuendettelsau, den 18, 05, 94 Bauamt der Gemeinde Neuendettelsau Der Gemeinderat der Gemeinde Neuendettelsau hat in seiner Sitzung vom)
Neuendettelsau, den 18,05,94	
温 // - // / / / / / / / / / / / / / / /	
Bauamt der Gemeinde Neuendettelsau 171 502	VIAAC
	MVC
Der Gemeinderat der Gemeinde Neuendettelsau hat in seiner Sitzung vom	
2 4. US. 94. die Aufstellung des Bebauungsplanes NR 4a (Anderu	ny des
Bebauungsplanes NR4 v04 07 1968) beschlossen. Der Anderungsbeschluß wurde am . D.1. Db. 94 nach § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemach	t.
	á. 06. 94
Gemeinde Neuendettelsau, der	
(Sleget) Allee	red
(1. Bllrgermeister	.)
O Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung	
und Anhörung für den Vorentwirf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .1.8, 05.94 hat in der Zeit vom .03, 06, 94	
2.0.06.94 nach Bekanntmachung am .0.1.06.94 stattgefund	den.
Gemeinde Neuendettelsau den ?	4. 06. 94
(S)epe is: Melecui	9
(1. Bürgermeister	-)
Der Entwirf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18,05,94/12,	09. 94
wirde mit Begründung gemäß & 3(2) BauGB nach Bekanntmachung am	
2 8. 11. 94 Offentlich ausgelegt.	ch
Gayron	N 1 12 04

(1. Bürgermeister)

Ε	Der Entwirf des Bebauungsplanes in der Fassung vom
	wurde mit Begründung gemäß § 3(2) und (3) BauGB nach Bekanntmachung
	am in der Zeit vom bis einschließlich
	erneut öffentlich ausgelegt.
	Gemeinde Neuendettelsau, den
	(S19951)
	(1 0)(xqqyqq) atawl
	(*. SurgerHeister)
F	Der Gemeinderat der Gemeinde Neuendettelsau hat mit Beschluß vom 28.11.94 den Bebauungsplan in der Fassung vom 18.05.94/12.09.94
	gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. * Planblatt vom 18.05.1994
	Gemeinde Neuendettelsau, den 0 1. 12. 94
	(\$1 (\$16gel) Mellew
	(1. Bürgermeister)
G	Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Ansbach am 07, 12, 94 gemäß
	9 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt Ansbach hat mit Schreiben vom
	2.7.02.95 innerhalb der dreimonatigen Frist mitgeteilt, daß
	keine Beanstandungen vorliegen.
	0 1 ng 05
	Gemeinde Neuendettelsau, der
	(Siegel) (Siegel)
	(1. Bürgermeister)
H 4	Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) wurde
	am 0.8.03.95 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der
	Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Uhlichen
	Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und
	über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
	Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
	Generale Nevendentelsay en 0 8, 03, 95
	Cemeir de Neuendettelsau, den U.O. U.J. 93

(1. Bürgermeister)