571180005

Bebauungsplan 5 „Krenzlach" gültig
für die Gemeinde Nenendettelsau
Landkreis Ansbach. M.: 1:7000

Zeichenerklärung:

A. für die Festsetzungen:

Grenze des Geltungsbereiches

In diesem Verfahren festzusetzende Baulinien:

Straßen.-u. Grünflächenbegrenzungslinie.

Bangrenze

I — Flächen für eingeschossige Garagen

ST — Flächen für Stellplätze

P — öffentliche Parkflächen

II — Höchstgrenze: Erdgeschoss u. 1 Vollgeschoss

III — Höchstgrenze: Erdgeschoss und 2 Vollgeschosse

II — Dachneigung 32°-38°

III — Dachneigung 32°-38°

VII — Höchstgrenze: Erdgeschoss und 7 Vollgeschosse

VII — Dachneigung 0°-15°

Firstrichtung

Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Grünfläche

Parkanlage

Spielplatz

Breite der Straßen-, Wege.-u Vorgartenflächen

Mit Geh-Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen:

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

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen:

B. für Hinweise:

Bestehende Grundstücksgrenzen

26/11 — Flurstücknummern

vorhandene Wohngebäude

vorh. Nebengebäude

Vorschlag für die Teilung der Grundstücke

Hauptversorgungleitungen

Weitere Festsetzungen:

SO — Sondergebiet für Hochschule im Sinne des § 11 der Baunutzungs-Verordnung

Zu erhaltender Baumbestand

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

Nr. 3

der Gemeinde Neuendettelsau für das Gebiet in der Kreuzlach, 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 18.7.1966 Nr. II/7 - 2602 a 308 genehmigten

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

§ 1

1) Für das Gebiet in der Kreuzlach -begrenzt im Westen durch die westliche Grenze der Grundflächen Fl.Nr. 318, 319, im Süden durch die Mittelachse der Schlauerbacher Straße, im Osten durch die bestehende Straße "Kreuzlach", im Norden durch die westliche Querstraße Fl.Nr.348/2- gilt der von Architekt D. Stobbe, Neuendettelsau, im September 1964 ausgearbeitete und im April 1966 sowie im August 1966 geänderte und ergänzte 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 ist allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BNutzV, soweit er nicht durch Planzeichen als Sondergebiet (Hochschule) i.S.d. § 11 der BNutzV ausgewiesen ist.

2) Innerhalb des Sondergebietes sind alle der Hochschule 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 ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

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

§ 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

Gestaltung der Gebäude

1) Die im Plan vorgeschriebenen Dachneigungen sind zwingend, soweit sich aus den Festsetzungen im Plan und in der Satzung nichts anderes ergibt. Als Dachform der Hauptgebäude sollen Satteldächer ausgeführt werden. Bei Hauptgebäuden mit einem Vollgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß -II- ist eine Dachneigung von 48 - 52 Grad einzuhalten. Auf Eckgrundstücken sind auch Walmdächer mit einer Dachneigung von 50 - 57 Grad zugelassen.

In Dachraum der Hauptgebäude mit 2 und mehreren Vollgeschossen ist nur der Ausbau von Wohnräumen an den Giebelseiten zulässig, soweit sie von diesen eine natürliche Belichtung erhalten und bauordnungsrechtliche Gesichtspunkte nicht entgegenstehen.

2) Kniestöcke sind nur für Gebäude mit einem Vollgeschoß, ausgebautem Dachgeschoß und überstehenden Sparren (Dachüberstand) zulässig. Die Kniestockhöhe wird auf maximal 65 cm -gerechnet von der Oberkante Fußboden bis äußere Dachunterseite- 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 Flechten engobiert, rotbraun oder dunkelbraun zu wählen.

5) Die Baukörperhöhe für Garagen und für untergeordnete Nebenanlagen wird auf 3,80 m maximaler Fronthöhe über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Gebäudeoberfläche beschränkt. Nebenanlagen und Garagen sind mit Flachdach bis maximal 5 Grad Neigung auszuführen.

Ausnahmsweise kann in besonderen Fällen für Garagen und Nebenge-

bäude eine andere Dachform und im Übrigen für etwaige Gebäude eine andere Dacheindeckung und Dachneigung zugelassen werden, wenn dies aus gestalterischen Gründen wünschenswert ist.

§ 6

Garagen und andere Nebenanlagen

1) Untergeordnete Nebenanlagen sind unzulässig. Ausnahmsweise können für jedes Baugrundstück untergeordnete Nebenanlagen als Garagenanbauten bis zu einer Größe von 20 qm zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und deren Eigenart nicht widersprechen.

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.

§ 7

Farbgebung

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

§ 8

Grundstückszufahrten

1) Die Anlage oder Beibehaltung von Zufahrten oder Zugängen von den Baugrundstücken unmittelbar zur Kreisstraße AM 14 ist nicht gestattet.

Zugang und Zufahrt

a) zu den Bauflächen auf Fl.Nr. 317 haben ausschließlich von der Königsberger Straße,

b) zu dem Hauplatz auf Fl.Nr. 318, 319 (Eckgrundstück) haben ausschließlich von der Königsberger- bzw. westlichen Sammelstraße

her zu erfolgen.

2) Die Zufahrt zu dem Grundstück Fl.Nr. 395 hat von der Kreuzlach her zu erfolgen.

3) Die Bauflächen auf Fl.Nr. 317, 318, 319 sind gegen die Kreisstraße

AN 14 stets mit einer geschlossenen Einfriedung abzuschließen, die weder Tür noch Tor noch sonstige Öffnungen erhalten darf, die als Durchgänge geeignet sein können.

§ 9

Einfriedungen

1) Die Erfordernisse der Sichtdreiecke dürfen durch Einfriedungen nicht beeinträchtigt werden. Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen alle Einfriedungen nur mit einer Höhe bis zu 1,00 m -gemessen von der Fahrbahnoberkante der Kreisstraße AN 14- errichtet bzw. gehalten werden, damit sie nicht sichtbehindernd sind.

2) Im übrigen dürfen Vorgarteneinfriedungen einschließlich des Mauerkels nicht höher als 1,10 m ausgeführt werden, wobei der Sockel nicht höher als 30 cm -gemessen von der Gehsteigoberkante- sein darf. Zwischenzäune außerhalb der Sichtdreiecke sollten nicht höher als 1,20 m ausgeführt werden.

3) Maschendraht an Vorgartenzäunen soll nicht zugelassen werden.

§ 10

Gartenflächengestaltung

Im Bereich der Sichtdreiecke ist die Höhendifferenz zwischen künftigem Vorgartenniveau und Kreisstraße -gemessen von der südlichen Bauzone auf Fl.Nr. 317, 318, 319 bis zur Höhe der Kreisstraße- im Privatbesitz als Böschung anzulegen.

§ 11

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 30. August 1966, in Kraft.

Neuendettelsau, den 30. August 1966
Gemeinde Neuendettelsau

Gemeinde Neuendettelsau

Bürgermeister.

Ausfertigung:

Die Gemeinde hat mit Beschluß vom 15.4.66 + 12.8.66 diesen Bebauungsplan gemäß §10 des Bundes-Bau-Gesetzes aufgestellt.

Neuendettelsau den 15.8.1966

Bürgermeister:

Bayern · Gemeinde Neuendettelsau

Die Regierung von Mittelfranken hat diesn Bebauungsplan mit Entschließung vom 18.7.66 Nr. II/7-2602 a 300 genehmigt.

Neuendettelsau den 30.8.1966

Bürgermeister:

Bayern · Gemeinde Neuendettelsau

Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gem. §12 des Bundes-Bau-Ges. das ist am 30.8.66 rechtsverbindlich.

Neuendettelsau den 30.8.1966

Bürgermeister:

Bayern · Gemeinde Neuendettelsau

Bayern · Gemeinde Neuendettelsau

Der Bebauungsplan hat im Rathaus vom 30.8.66 bis 13.9.66 aufgelegen. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurd ortsüblich durch Aushang an der Amtstafel bekannt gemacht.

Neuendettelsau den 15.9.1966

Bürgermeister:

Neuendettelsau im September 1964

Ergänzt und geändert im April 1966 und August 1966

ARCHITEKT BDB
DIETRICH STOBBE
8806 NEUENDETTELSAU
LINDENSTRASSE 5, TEL. 232