571180006

2. Ausfertigung:

Bebauungsplan 6

M. = 1:1000

westlich der Heilsbronner-Strasse

für die Gemeinde Neuendettelsau

Landkreis Ansbach / Mittelfranken

Zeichenerklärung:

A. für die Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

In diesem Verfahren festzusetzende Baulinien:

Strassenbegrenzungslinie

Baulinie

Baugrenze

II — 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

III — 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze

Firstrichtung:

I — Flächen für erdgesch. Garagen u. Stellplätze

Strassenverkehrsfl.

S — Breite der Strassen und Wege

SO I-II — Sondergebiet: im Sinne des § 11 der Baunutzungs-Verordnung

SO — 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 ü. d. Fahrbahn erreichen.

P — öffentl. Parkflächen

öffentl. Grünflächen

Parkanlage

Spielplatz

Kläranlage

Pumpwerk

Mitleitungsrecht zu belastende Fläche für den Regenauslaß der gemeindlichen Kanalisation:

B. für Hinweise

Bestehende Grundstücksgrenzen

Vorschlag für die Teilung der Grundstücke

vorh. Wohngebäude

vorh. Nebengebäude

26/11 — Hausnummern

Hauptversorgungsleitungen

Vorschlag zur Anpflanzung von Bäumen:

vorh. Versorgungsleitungen

R — Vorbehaltsfläche zum Anschluß der westl. Umgehungsstr.

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

Nr. 6

der Gemeinde Neuendettelsau, Landkreis Ansbach, für das Gebiet westlich der Heilsbronner Straße (AN 14), 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 19.7.1968 Nr. II/7 - 2602 a 281 genehmigten

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

§ 1

(1) Für das Gebiet westlich der Heilsbronner Straße gilt der von Arch. D. Stobbe, Neuendettelsau, im September 1965 ausgearbeitete 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 i.S.d. § 11 BNutzV ausgewiesen ist.

(2) Innerhalb des Sondergebietes SO I, das insbesondere die Grundstücke Fl.Nr. 1069, 1089/2, 1037 und 1039 umfaßt, sind alle dem Schul-, Heim- und Anstaltsbetrieb (Anstalten für Kranke, Alte, Sieche und geistige Behinderte) dienenden baulichen Anlagen und sonstigen Einrichtungen zulässig.

(3) Innerhalb des Sondergebietes SO II (Klinik- und Krankenhausbetrieb) sind alle Klinik- und Krankenhauszwecken 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 und auf Grund der festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschoßzahlen sowie den 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 und Nebenanlagen 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

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 und einer Dachneigung von 30 - 48 Grad auszuführen; auf Eckgrundstücken sind auch Walmdächer zulässig.
Für die Sondergebiete (SO I + II) beträgt die Dachneigung 0 - 48 Grad; hier wird eine Dachform nicht festgesetzt.

(2) Kniestöcke sind nur für Gebäude mit Erdgeschoß und 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.

Am Walmdächern sind Dachgauben und Dacherker auf eine Breite von maximal 2/5 der mittleren Dachlänge -gerechnet:

$\frac{\text{Traufllinie + Firstlinie}}{2}$ - 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 wird auf 2,80 m maximaler Fronthöhe über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche beschränkt.

Bei den von nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben i.S.d. § 4 BNutzV genutzten Flächen kann die Baukörperhöhe von 2,80 m im Einzelfall bis zu 0,60 m überschritten werden, soweit es die betriebliche Nutzung erfordert.

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

(3) Ausnahmsweise 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 sind unzulässig.

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

§ 10

Geltung der Satzung

Die Festsetzungen in den § 3 Abs. 2, § 5 bis 7 und 9 die-

ser Satzung gelten nicht für die Sondergebiete i.S.d. § 11 BNutzV.

§ 11

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach Maßgabe des § 12 BBauG mit der amtlichen Bekanntmachung, das ist am 6. August 1968 in Kraft.

Neuendettelsau, den 6. August 1968
Gemeinde Neuendettelsau

Bürgermeister.

Dieser Bebauungsplan besteht aus diesem Planblatt und einem besonderen Textteil!

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

Neuendettelsau den 13. 6. 1968

Gemeinde Neuendettelsau

Bürgermeister:

Die Regierung von Mittelfranken hat diesen Bebauungsplan mit Entschließung vom 19. 7. 1968 Nr. II/7-2602a 281 genehmigt.

Neuendettelsau den 6. 8. 1968

Gemeinde Neuendettelsau

Bürgermeister:

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gem. §12 BBauG. das ist am 6. 8. 1968 rechtsverbindlich

Neuendettelsau den 6. 8. 1968

Gemeinde Neuendettelsau

Bürgermeister:

Der Bebauungsplan hat im Rathaus vom 6. 8. 1968 bis 6. 9. 1968 aufgelegen. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Aushang an der Gemeindetafel bekanntgemacht.

Neuendettelsau den 12. 9. 1968

Gemeinde Neuendettelsau

Bürgermeister:

Neuendettelsau im September 1965

Ergänzt im November 1966

Ergänzt im Mai 1968

Geändert im August 1968

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