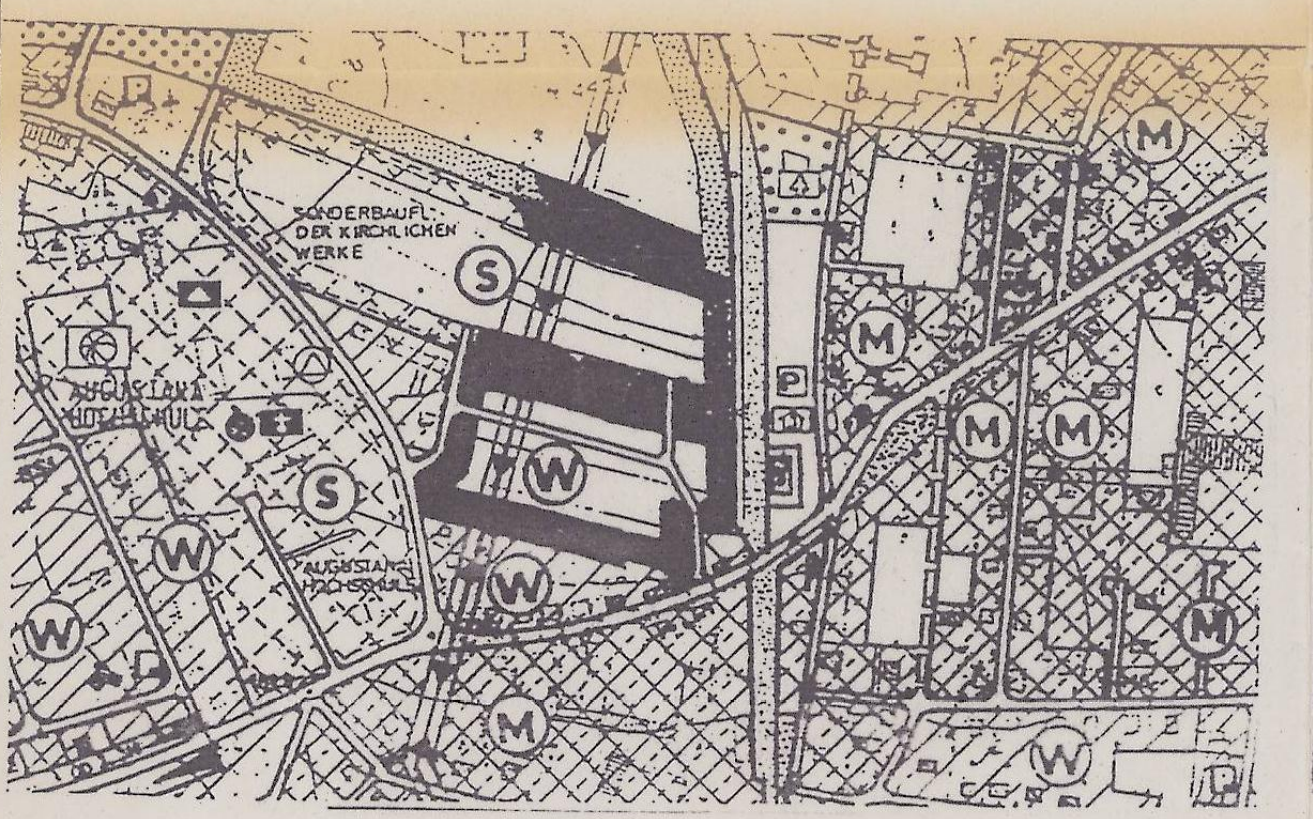
571180007

Deckblatt Nr. 1
zum Bebauungsplan Nr. 07 a „Häuslesacker“
der Gemeinde Neuendettelsau

AUSSCHNITT FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M = 1 : 5.000



ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
1,2	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL
III	DREI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
III/D	DREI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS, WOBEI DAS DRITTE VOLLGESCHOSS SICH IM DACHGESCHOSS BEFINDEN MUSS
ST	ÖFFENTLICHER PARKPLATZ
—··—··—	BAULINIE
— — · — — ·	BAUGRENZE
———	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN/PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN
TG	TIEFGARAGE ERDÜBERDECKT UND GÄRTNERISCH ANGELEGT
GA	EINZEL-, DOPPEL- UND MEHRFACHGARAGEN
┌ - - - - ┐ └ - - - - ┘	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND GARAGEN MIT IHREN STAURÄUMEN
SD (42°- 48°)	SATTELDACH (42 - 48°), TON- ODER BETONSTEINDECKUNG
FD (0°- 3°)	FLACHDACH BZW. FLACHGENEIGTES DACH (0 - 3 °), AUCH EXTENSIV BEGRÜNT
PD (3° - 15°)	PULTDACH (3 - 15 °), BLECHDECKUNG, FÜR HAUPTGEBÄUDE AUCH GEGENEINANDER VERSETZT NEIGUNG GRUNDSÄTZLICH NORD-SÜD BZW. SÜD-NORD
◁——▷	HAUPTFIRSTRICHTUNG DER SATTELDÄCHER
▬ ▬ ▬	GELTUNGSBEREICH
▭	GELTUNGSBEREICH ERWEITERUNG DECKBLATT NR. 1
—•—•—•—	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

B. Für die Hinweise

Bestehende Grundstücksgrenzen
Geplante Grundstückgrenzen
Aufzulasssende Grundstücksgrenzen
Zu beseitigende Zaunanlage

181/8 Flurstücksnummern
Hochspannungsleitung oderirdisch mit Schutzzone

Bestehende Gebäude mit Hauptfirstrichtung und Angabe der Dachform
Geplante Gebäude mit Hauptfirstrichtung und Angabe der Dachform

Zu pflanzende Bäume und Sträucher nach Vorschlagsliste der Satzung

Privater Spielplatz

P Private Parkplätze
Grundstückseinfahrten, Tiefgaragenein- bzw. ausfahrt
Einfahrtsbereich
Einbahnverkehr

Gegenverkehr
Verkehrszeichen 325: „Anfang der verkehrsberuhigten Zone"
Verkehrszeichen 326: „Ende der verkehrsberuhigten Zone"

NG Nebengebäude

Kopie von Original
Fassung v.12.10.1998

B. TEXTTEIL
zum Bebauungsplan Nr. 07 A „Häuslesacker"

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

- § 2 Abs.1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

- Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 251),

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zul. geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993, BGBl. I S. 466),

- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),

- und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796)

II. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest.

Durch den Bebauungsplan sind die Grundstücke Fl.Nrn. 166/3 (Teilfläche), 178 (Tf.), 179 (Tf.), 180, 181, 181/5, 181/6, 181/7, 181/8, 181/9, 181/10, 181/11, 182/8, 183, 183/3, 183/4, 183/5, 186, 186/1 und 214/3 (Tf.) der Gemarkung Neuendettelsau mit einer Gesamtfläche von ca. 22.315 m² (vermessungsrechtlich ungeprüft) erfaßt.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungenwerden aufgehoben.

Es gilt das vom Bauamt der Gemeinde Neuendettelsau ausgearbeitete, letztmalig am 12.10.1998 geänderte Planblatt im Maßstab 1 : 500, welches zusammen mit dieser textlichen Festsetzung den Bebauungsplan bildet, und vom Gemeinderat am 23.11.1998 als Satzung beschlossen wurde.

Rechtskräftiges Exemplar

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung mit Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebaungsplanes wird entsprechend der Darstellungauf dem Planblatt als allgemeines Wohngebiet - (WA) i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt.
Der Geltungsbereich ist in drei Abschnitte (Abschnitt 1, 2 und 3) gegliedert, für die teilweise unterschiedliche Festsetzungen gelten. Hierauf ist jeweils besonders hingewiesen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, soweit sich nicht aufgrund der Festsetzung über die Geschoßzahl und die überbaubare Fläche sowie der Größe der Grundstücke im Einzelfall ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl (GRZ + GFZ), sind baulichen Anlage unterhalb der Geländeoberfläche nicht mitzurechnen (§ 21a Abs.1 BauNVO). Ebenso bleiben Zufahrten zu Garagen und Stellplatzflächen bei der Ermittlung der GRZ unberücksichtigt. Spitzbodenausbauten sind möglich, soweit diese bauordnungsechtlich zugelassen und genehmigt werden können.

1.3. Bauweise und Abstandsflächen

1.3.1 Grundsätzlich gilt für das gesamte Baugebiet die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit nachstehender Ausnahme. Wie im Planteil dargestellt, sind nur Mehrfamilienhäuser zulässig.
Diese dürfen durch Nebenbauten, wie Garagen, Abstellräume, Freisitze, etc. zusammeneschlossen werden, auch wenn sich dadurch eine größere Gebäudelänge als 50 m ergibt. Mindestens alle 50 m müssen jedoch die Wohngebäude durch eingeschossige Nebengebäude unterbrochen werden.
Abweichend von vorstehenden Festsetzungen ist im Mittelteil von Abschnitt 3 geschlossene Bauweise in den vom Planblatt vorgegebenen Grenzen zulässig.

1.3.2 Im gesamten Baugebiet sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten, es sei denn, der Bebauungsplan läßt Unterschreitungen ausdrücklich zu.

1.3.3 Bei Bebauung im Bereich der Hochspannungsfreileitung ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 06.02.1981 Nr. II B 10 - 9130 - 388 (MABl. Nr. 4/1981, S. 90) zu beachten.
Geländeveränderungen sind im Schutzzonenbereich der Leitungstrasse nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers, dem FÜW, zulässig.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen

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

1.5 Garagen und Stellplätze, Nebengebäude

1.5.1 Die Errichtung von Garagen außerhalb der festgesetzten Flächen ist unzulässig.

1.5.2 Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlicher leichter Bauweise ist untersagt. Offene Carports in Massivbauweise sind auch auf den für Stellplätze vorgesehenen Flächen zulässig. Carports sind in offener Bauweise oder mit Flachdachausführung zulässig. Lichtdurchlässige Wellplatten oder andere Kunststoffprodukte dürfen zur Dachausbildung nicht verwendet werden. Werden z.B. Sicherheitsgläser als Flachdacheindeckung verwendet, sind diese mit geeigneten, dauerhaften, ganzjährig belaubten Kletterpflanzen zu begrünen.

1.5.3 Für den Abschnitt 1 gilt:
Sämtliche Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach auszubilden. Offene Unterstellplätze können auch mit einem Satteldach versehen werden.
Hinsichtlich der max. Gesamtnutzfläche und der Wandhöhe gilt Art. 7 Abs. 4 BayBO.

Für Abschnitte 2 und 3 gilt:
Für Garagen und Nebengebäude, auch an das Hauptgebäude angebaute, wird eine Dachform und Dachneigung nicht vorgegeben. Flach- oder Pultdächer werden jedoch empfohlen.

1.5.4 Je Wohneinheit werden 1,5 Stellplätze, davon 1 Tiefgaragenstellplatz oder 1 geschlossene Garage vorgeschrieben. Für die erforderlichen Stellplätze der Mehrfamilienhäuser des Abschnitts 1 ist eine Tiefgarage (TG) für mindestens 53 Stellplätze zu errichten. Die darüber hinaus notwendigen Stellplätze sind oberirdisch nachzuweisen.
Soweit im Abschnitt 3 Behindertenwohnheime errichtet werden, gilt abweichend von vorstehender Stellplatzvorschrift, daß pro 6 - 8 Betten 1 Stellplatz vorgeschrieben ist. Diese Stellplätze müssen behindertengerecht angelegt sein.

1.6 Bauliche Nebenanlagen, Gartenhäuschen

1.6.1 Untergeordnete bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO sind unzulässig. Überdachte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind jedoch zulässig, im Abschnitt 3 auch unterhalb der den Geltungsbereich durchquerenden Hochspannungsfreileitung, soweit die Vorgaben der DIN VDE 0210 eingehalten werden und eine Prüfung durch den Leitungsbetreiber, das FÜW, zu einer Zustimmung führt..

1.6.2 Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, auch solche, für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

1.7 Anschluß der bebaubaren Grundstücksflächen an die Verkehrsfläche

1.7.1 Die Grün- und Gartenflächen dürfen zum Straßenraum nur mit Hecken oder Anpflanzungen (s. Hinweise Ziffer 2) abgegrenzt werden.

1.7.2 Für die Abschnitte 1 und 3 gilt:
Die Abgrenzung der Grundstücksflächen untereinander durch Zäune u.ä. ist untersagt.

Für den Abschnitt 2 gilt:
Innerhalb des Grundstücks sind Mauern bis 2,0 m Höhe als Abgrenzung zwischen dem halböffentlichen Weg und den Grünflächen zulässig.

1.8 Gestaltung der Verkehrsflächen

1.8.1 Die Straßen und Wege im Gebiet werden als verkehrsberuhigte Bereiche gemäß § 42 Abs. 4a StVO angelegt (Zeichen 325 und 326).

1.8.2 Parkflächen sind in Schotterrasen, Pflaster mit 2 cm Rasenfuge oder wassergebunden auszuführen. Oberflächenwasser von den Hof- und Parkflächen darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen geleitet werden. Sie sind deshalb mit Pflasterrinne oder -zeile von der Fahrbahn abzugrenzen.

1.8.3 Als Beleuchtung sind Mastaufsatzleuchten mit niedriger Lichtpunkthöhe, keine Peitschenmasten zu verwenden.

1.9 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

1.9.1 Im Bereich der Straßen und Grünflächen sind standortgerechte Laubgehölze entsprechend der beispielhaften Auflistung (s. Hinweise) anzupflanzen.

1.9.2 Die Bepflanzung ist nach der Darstellung auf dem Planblatt durchzuführen und auf Dauer zu unterhalten (s. Hinweise Ziffer 2). Auf die für den Bereich der Hochspannungs-Leitungstrasse bestehende Bewuchsbeschränkung ist zu achten..

1.9.3 Über den Tiefgaragen ist eine ausreichend dick bemessene Erdüberdeckung (ca. 60 cm) wegen der vorgesehenen Bepflanzung einzuplanen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung der Gebäude, Fassaden

2.1.1 Für Außenfassaden sind helle, warme Erdtöne sowie gebrochenes Weiß, jedoch keine reinweißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden.

2.1.2 Kunststoffprodukte, Aluminiumfassaden und reflektierende Fassadenbekleidungen sind unzulässig.

2.1.3 Balkonbrüstungen sind zulässig als
- vertikale Holzlattung
- gemauerte Brüstungen verputzt
- Stahlgitter
- Sichtbetonbrüstung

2.2 Dächer

Die Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen richtet sich nach den Festsetzungen auf dem Planblatt.

2.2.1 Für den Abschnitt 1 gilt:

2.2.1.1 Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen erhalten Dächer mit der im Plan angegebenen Neigung. Zulässig sind nur Satteldächer mit der im Plan festgesetzten Firstrichtung. Hauptgebäude erhalten eine Dachneigung von 42° bis 48°, Garagen, Nebengebäude und offene Unterstellplätze erhalten eine Dachneigung von mindestens 30°.

2.2.1.2 Für alle geneigten Dächer ist ausschließlich ziegelrote Schuppendeckung zulässig.

2.2.1.3 Dachüberstände dürfen am Ortgang nicht mehr als 20 cm und an der Traufe nicht mehr als 50 cm über die Außenwände vorspringen.

2.2.1.4 Die Kniestockhöhe darf 0.25 m nicht überschreiten.

2.2.1.5 Dachaufbauten innerhalb derselben Dachfläche sind entweder in Form von Schlepp- oder als Satteldachgauben zulässig. Satteldachgauben müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach besitzen. Die Gesamtbreite der einzelnen Dachaufbauten darf in der Summe max. 2/3 der Trauflänge der betroffenen Dachseite nicht überschreiten. Ein einzelner Dachaufbau darf nicht breiter als 2.50 m sein (Außenmaß), wobei im Falle der Anordnung einer Satteldachgaube ein Dachaufbau mit nur einem First zulässig ist.

Abstände der Dachaufbauten:
- untereinander und zu den Zwerchhäusern bzw. zu den Dacheinschnitten mind. 1.00 m
- zu den Ortgängen mind. 1.25 m
- zum Dachfirst (Hauptdach) mind. 1.00 m

2.2.1.6 Die Fensterunterteilung aller Dachaufbauten muß in deutlich stehenden Fensterformaten erfolgen.

2.2.1.7 Dacheinschnitte sind nur im Bereich von Freisitzen oder Balkonen zulässig. Zwerchhäuser als Überdeckung der Balkone oder der Dacheinschnitte und Zwerchhäuser, Giebel und gedeckte Vorbauten für Treppenhäuser sind zulässig. Sie sind keine Dachaufbauten im Sinne Ziff. 2.2.1.5 und werden daher den Dachbauten nicht zugerechnet.

2.2.1.8 In der Dachfläche, in der Zwerchhauslösungen z.B. über Balkonen (Ziff. 2.2.1.7) angeboten werden, sind als Dachaufbauten ausschließlich Satteldachgauben zulässig.

2.2.1.9 Die Gesamtfläche von Dachflächenfenstern (liegende Belichtungsfenster) darf pro Dachseite 5 m² nicht überschreiten. Der Abstand eines Dachflächenfensters zum Ortgang muß mind. 1.25 m betragen.

2.2.2 Für den Abschnitt 2 gilt:

2.2.2.1 Für Hauptgebäude sind flach geneigte Dächer mit 3° - 15° Neigung als Pultdächer mit nordseitiger Traufe zulässig. Es sind ferner gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig, deren Traufen sich im Norden und Süden befinden müssen. Als Eindeckung ist Blech zu verwenden.
Es sind auch extensiv begrünte Flachdächer zugelassen. Hierfür wird ein Eindeckmaterial nicht vorgeschrieben.

2.2.2.2 Für die Rampenüberdachung der Tiefgaragen und für die Eindeckung von Nebengebäuden sind die Materialien Blech und auch Faserzement-Wellplatten zugelassen. Der Einsatz von Kunststoffprodukten soll vermieden werden. TG-Rampenüberdachungen in Holz- oder Stahlbauweise können auch als Pflanzenrankgerüst verwendet werden.

2.2.2.3 Dachform und Dachneigung werden für die Rampenüberdachungen der Tiefgaragen, Garagen und Nebengebäude nicht vorgeschrieben.

2.2.2.4 Kniestöcke sind wegen der Dachform nicht zulässig.

2.2.2.5 Bei Flachdächern sind Dachaufbauten für Oberlichter, Sonnenkollektoren usw. zu-

lässig, sofern sie 1,5 m innerhalb des Dachrandes enden und eine Höhe von 2,5 m über Oberkante Dach nicht überschritten wird.

2.2.2.6 Bei Pultdächern sind auch gegengeneigte Dachaufbauten mit gleicher oder doppelter Dachneigung des Hauptgebäudes zulässig, wenn die Aufbauten ausschließlich der Belichtung dienen. Als maximal zulässige Höhe werden 2,5 m festgesetzt.

2.2.3 Für den Abschnitt 3 gilt:

2.2.3.1 Hauptgebäude erhalten Satteldächer mit der im Plan angegebenen Neigung von 18° und der festgesetzten Firstrichtung.

2.2.3.2 Für alle geneigten Dächer ist ausschließlich ziegelrote Schuppendeckung zulässig.

2.2.3.3 Dachüberstände dürfen am Ortgang nicht mehr als 20 cm und an der Traufe nicht mehr als 50 cm über die Außenwände vorspringen.

2.2.3.4 Die Kniestockhöhe darf 0.25 m nicht überschreiten.

2.3 Fassaden

2.3.1 Für die Abschnitte 1 und 3 gilt:

2.3.1.1 Einflügelige Fenster müssen immer das Format eines stehenden Rechteckes besitzen. Für zweiflügelige Fenster gilt das Format des stehenden Rechtecks für jeden der beiden Fensterflügel. Die Trennung der Fensterflügel muß deutlich sichtbar ausgebildet sein. Sprossenfenster sind zulässig.

2.3.1.2 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, natürlichem Gelände nicht höher als 90 cm über Fertigoberkante Erschließungsstraße liegen.
Steigt das Grundstück nach innen, also von der Straße weg, werden die 90 cm auf der Hauptseite von Oberkante natürliches Gelände gemessen.
Steht ein Haus mit der Längsseite an einer fallenden Straße, werden die 90 cm auf die straßenseitige Hausmitte bezogen. Die sichtbare Sockellinie ist aber jeweils auf 45 cm über Gelände herabzuführen.

2.3.2 Für den Abschnitt 2 gilt:

2.3.2.1 Die Oberkante des Erdgeschoß-Fußbodens darf max. 60 cm über Belagoberkante der Straße liegen.

2.4 Sonstiges

2.4.1 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. Maximale Oberkante Anbringungshöhe ist die EG-Deckenhöhe des Gebäudes.

2.4.2 Warenautomaten an Einfriedungen und in Vorgärten sind untersagt.

2.4.3 Eine Lagerung von Verpackungen, Bierkästen oder anderen Getränkekästen ist sichtbar auf dem Grundstück nicht gestattet.

2.4.4 Wintergärten und Glashäuser zur passiven Sonnenenergiegewinnung sind gestattet.

2.4.5 Im gesamten Baugebiet dürfen die Energieträger Kohle, Öl, und Holz nicht zur Dauerbeheizung der Wohnungen verwendet werden (s. Begründung Ziffer 5). Die zur Verfügung stehende Gasversorgungseinrichtung soll für die Haupt- und Dauerheizungsanlagen genutzt werden.

2.4.6 Abweichend von vorstehender Ziffer 2.4.5 ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes oder eines zentralen Heizwerkes zum Zwecke der Nahwärmeversorgung auch mit anderen Energieträgern als Gas zulässig.

IV. HINWEISE

1. Abwasserbeseitigung

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Dachaufbauten kann über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen (Regenrückhalteschachtanlagen) und/oder Gartenteichen auf dem jeweiligen Grundstück abgeleitet werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 27 l/m² projizierte Dachfläche betragen. Der Überlauf erfolgt in den vorhandenen Regenwasser- und Abwasserkanal.

2. Pflanzvorschlag (Hinweise zu Ziffer 1.9)

Für raumbildende Pflanzen im öffentlichen Straßenraum und entlang der Außenkante des Baugebiets werden aus nachfolgender Liste vorgeschlagen.

Großkronige Bäume aus bodenständigen Baumarten wie:

Ulmus carpinifolia	- Ulme
Acer plantanoides	- Spitzahorn
Betula pendula	- Birke
Quercus robur	- Stieleiche
Robinia pseudoacacia	- Scheinakazie
Tilia cordata	- Winterlinde

Mittelkronige Gehölze innerhalb der Grundstücksflächen aus bodenständigen Heistern wie:

Carpinus betulus	- Hainbuche
Corylus colurna	- Baumhasel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Obstbäume wie z.B.:

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

Sträucher für freiwachsende Hecken wie:

Acer campestre	- Feldahorn
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselnuß
Ligustrum vulgare	- Liguster

Lonicera xylosteum	- Gem. Heckenkirsche
Malus comunis	- Holzapfel
Prunus spinosa	- Schlehe
Ribes alpinum	- Alpenjohannisbeere
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Holunder
Symphoricarpos chenaultii	- Schneebeere
Syringa vulgaris	- Gem. Flieder

Sträucher für geschnittene Hecken wie:

Berberis thunbergii	- Berberitze
Carpinus betulus	- Hainbuche
Ligustrum vulgare „Atrovirens"	- Liguster
Ribes alpinum „Schmidt"	- Alpenjohannisbeere
Taxus baccata	- Eibe

3. Baumpflanzungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost Telekom gepflanzt werden.
Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost Telekom erforderlich.

4. 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.

5. Arbeiten und Anpflanzungen in Bahnnähe, Lärmschutz

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Osten Gelände der Deutschen Bahn AG (Bahnlinie Wicklesgreuth - Windsbach) an. Die Deutsche Bahn AG hat darauf hingewiesen, daß bei Arbeiten in der Nähe der Bahngrenze der Instandhaltungsbezirk Ansbach der Deutschen Bahn AG (Tel. 0981/52-325) zu verständigen ist. Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe sind nicht zulässig.
Die Deutsche Bahn AG hat darauf hingewiesen, daß es für die Ausführung von Lärmschutzmaßnahmen an Schienenwegen eine verpflichtende Rechtsgrundlage nicht gibt.

6. Besondere Anforderungen an Wohnungen für Behinderte

Die Rettung von Personen aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muß über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Wegen der beabsichtigen Errichtung von Wohnungen für Behinderte im Abschnitt 3 kommen Leitern der Feuerwehr als zweiter Rettungsweg möglicherweise

nicht in Betracht. Bei der Planung dieser Gebäude soll auf die Bereitstellung anderer geeigneter Rettungswege geachtet werden.

V. BEGRÜNDUNG (gilt für Abschnitte 1 und 2 des Bebauungsplanes)

1. Allgemeines

Aufgrund der bestehenden Knappheit an Wohnraum soll das bisher im Flächennutzungsplan als Sondernutzungsgebiet ausgewiesene Areal im Umfang von ca. 14.565 m² und das als Parkanlage ausgewiesene Gebiet im Umfang von ca. 1.250 m² zur Bebauung freigegeben werden. Die übrige Fläche bleibt Sondernutzungsgebiet. Das zukünftige Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist grundsätzlich genehmigt.
Es entstehen abschnittsweise ca. 106 Wohneinheiten in verdichteter Geschoßwohnungsbauweise. Bei einer zu erwartenden Belegungsdichte von 3 - 4 Personen pro WE ist mit einem Einwohnerzuwachs von 320 - 420 Personen zu rechnen.

2. Verkehrsanbindung

Die Zufahrt in das Baugebiet soll im Südosten von der Schlauersbacher Straße in Form einer Einbahnstraße erfolgen, die im Nordwesten als Erschließungsstraße mit Gegenverkehr ausgebildet ist und in eine vorhandene Straße einmündet. Der westliche Teil des Plangebietes wird auch über diese vorhandene Ortsstraße am Schaltengarten erschlossen.

3. Ruhender Verkehr

Im Baugebiet sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze nachgewiesen. Um den Straßenraum von fahrendem als auch ruhendem Verkehr zu entlasten, sind zentral angeordnete Tiefgaragen für PKW, teils mit getrennter Zu- und Ausfahrt geplant. Weitere KFZ-Abstellplätze sind in Form von satteldachgedeckten Garagen und Carports oder als offene Stellplätze vorgesehen.

4. Gestaltung und Grünordnung

Das ganze Baugebiet ist als eine größere, begrünte Wohnanlage mit zentralem Kinderspielplatz im Abschnitt 1 über der Tiefgarage konzipiert, die von einer Wohnstraße aus erschlossen wird. Der Grünordnung im Baugebiet liegen detaillierte Planungen zugrunde.

5. Ver- und Entsorgung

Die Wasser- und Stromversorgung erfolgt durch die gemeindlichen Werke. Für die einzelnen Gebäude ist Gaszentralheizung oder eine zentrale Wärmeversorgung vorgesehen. Mit Rücksicht auf die im Norden des Bebauungsgebietes „Häuslesacker" anschließende Sonderbaufläche der kirchlichen Werke und die in relativ kurzer Entfernung bereits vorhandenen Alten- und Pflegeheime sowie andere, den Menschen dienenden Einrichtungen des Evang.Luth. Diakoniewerkes Neuendettelsau und des neuen Kindergartens und nicht zuletzt auch mit Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung, soll durch das Verwendungsverbot von Holz, Kohle und Heizöl für die Dauerbeheizung in Einzelanlagen die Belastung der Umwelt durch Luftverunreinigungen reduziert und die Wohnqualität verbessert werden, was einen aktiven Beitrag zum Umweltschutz darstellt.

Um die Belastung des öffentlichen Kanalnetzes so gering wie möglich zu halten, wird eine Regenwasserrückhaltung in Zisternen vorgeschlagen.

6. Kosten der Erschließung

Die öffentlichen Verkehrsflächen und der darin verlegte Kanal werden im Abschnitt 1 von einem örtlichen Bauträger finanziert, der die Anlage nach Fertigstellung aufgrund eines Erschließungsvertrages kostenlos an die Gemeinde übergibt. Die Gemeinde trägt die Kosten der Straßenbeleuchtung. Ihr obliegt ferner der Bau und die Finanzierung der Stichstraße, des Kanals und des Fußweges im Abschnitt 2.
Die Kosten betragen im einzelnen:

6.1	für den Gesamtbereich:		
	6.1.1 Stromversorgung	a) Trafohaus	80.000 DM
		b) Leitungen	55.000 DM
	6.1.2. Straßenbeleuchtung (ca. 9 Leuchtpunkte)		23.000 DM
	6.1.3. Gasversorgung		185.000 DM
	6.1.4 Wasserversorgung		74.000 DM
6.2	für den Abschnitt 1:		
	6.2.1 Haupterschließungsstraße mit öffentlichen Parkflächen		300.000 DM
	6.2.2 Kanal		200.000 DM
6.3	für den Abschnitt 2:		
	6.3.1 Stichstraße		20.000 DM
	6.3.2 Kanal		15.000 DM
	6.3.3 Fußweg		8.000 DM

Die innere Erschließung des Abschnitts 1 einschl. der nichtöffentlichen Stellplätze, Grünflächen und Kinderspielplätze wird im Zuge des Wohnungsbaus durch den Bauträger verwirklicht.

Va. Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

(gilt für Abschnitt 3 des Bebauungsplanes)

1. Ziel und Zweck der Änderung

Das Diakoniewerk der Evangelisch-Lutherischen Kirche möchte dringend Wohnraum für Behinderte schaffen. Das Angebot an Bauland ist in der Gemeinde Neuendettelsau jedoch sehr knapp. Zudem sind an die Lage, Erreichbarkeit und Einbindung des Baugrundstücks im Ort besondere Anforderungen zu stellen.
Aufgrund vorhandenen Grundeigentums des Diakoniewerks in zentrumsnaher Lage und der günstigen räumlichen Zuordnung zum Bahnhof, wird das bisher im Flächennutzungsplan als *Sondergebiet der kirchlichen Werke* ausgewiesene Grundstück Fl.Nr. 186 Gemarkung Neuendettelsau in der Flurlage „Häuslesacker" für diesen Bedarf zur Verfügung gestellt.
Der im Süden an das Grundstück grenzende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 07a „Häuslesacker" wird zu diesem Zweck nach Norden erweitert. Die Erweiterungsfläche umfaßt ca. 6.500 m². Darin eingeschlossen ist auch eine direkte, parallel zur Bahnlinie verlaufende Fußwegverbindung zum Bahnübergang und zum Ortszentrum.

2. Bestehende Planungen und Planungsabsichten

Der an die Erweiterungsfläche grenzende Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 07a ist als *allgemeines Wohngebiet* nach § 4 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

Bei gelegentlicher Änderung des Flächennutzungsplanes wird das *allgemeine Wohngebiet* auch auf die Erweiterungsfläche erstreckt, da dies der tatsächlichen Nutzung entspricht. Die derzeitige Ausweisung im Flächennutzungsplan als *Sondergebiet der kirchlichen Werke* entfällt dann.

3. Verkehr und Erschließung

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 07a „Häuslesacker" wird von der Kreisstraße AN 14 (Schlauersbacher Straße) her an seiner westlichen Seite über die Ortsstraße „Am Schaltengarten" erschlossen. Durch deren Verlängerung nach Norden ist eine Anbindung des Erweiterungsbereichs an das öffentliche Straßennetz möglich. Eine zusätzliche öffentliche Fuß- und Radweganbindung ist an der Ostseite der Erweiterungsfläche parallel zur Bahn vorgesehen.
Eine weitere Verlängerung der beiden öffentlichen Erschließungstangenten nach Norden ist zu einem späteren Zeitpunkt denkbar und angestrebt. Die Anbindung des Planbereichs an Einrichtungen im nordwestlichen Gemeindebereich (Werkstatt für Behinderte, Freizeitbad Novamare) wird sich dann noch erheblich verkürzen und verbessern.
Die nichtöffentliche innere Erschließung des langgestreckten Grundstücks im Erweiterungsbereich wird vom Grundstückseigentümer auf Privatflächen sichergestellt.
Stromanschluß wird durch die Gemeindewerke ausgeführt.
An die Gasversorgung kann im Bereich der Ortsstraße „Am Schaltengarten" angeschlossen werden.
Der in der Ortsstraße „Am Schaltengarten" vorhandene Mischwasserkanal wird zur abwassertechnischen Erschließung des Erweiterungsbereichs nach Norden verlängert.

4. Bauliche Umgebung und landwirtschaftlicher Bestand

Der bauliche Bestand in der Umgebung der Erweiterungsfläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 07a dargestellt. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung endet mit der Bebauung wie vom Flächennutzungs- und Bebauungsplan vorgezeichnet.

5. Bauliche Entwicklung

Für das im Erweiterungsbereich liegende Grundstück ist ein zentrales größeres Baufenster für das zunächst geplante Behindertenwohnheim vorgesehen. Es wird beiderseits von kleineren Baufenstern flankiert. Eine detaillierte Gliederung in Einzelparzellen mit konkreten Grundstücksgrößen ist nicht erforderlich und wäre nicht zweckdienlich.

6. Nutzung

Die Erweiterungsfläche wird als *allgemeines Wohngebiet* im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen.
Der Bebauungsplanentwurf orientiert sich hinsichtlich des Masses der baulichen Nutzbarkeit für die Erweiterungsfläche an der bislang obersten Bauzeile im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07a, so daß grundsätzlich dreigeschossige Bauten (III) möglich wären.

Neuendettelsau, 24. März 1999

Gemeinde Neuendettelsau

(Landshuter)
1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

A) AUFSTELLUNG

Der Gemeinderat Neuendettelsau hat in öffentlicher Sitzung vom 09.02.1998 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluß wurde am 25.02.1998 nach § 2 Abs. 1 i.V. m. § 2 Abs. 4 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplan-Deckblatts vom 09.02.1998 hat durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 04 vom 25.02.1998 sowie durch Auslegung der Planung im Zeitraum vom 27.02. bis einschl. 16.03.1998 stattgefunden.

ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Nachbargemeinden und die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 2 Abs. 2 und § 4 BauGB mit Schreiben vom 28.05.1998 von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

B) BILLIGUNG und ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplan-Deckblatts in der Fassung vom 13.07.1998 wurde vom Gemeinderat Neuendettelsau am 13.07.1998 gebilligt und mit Textteil und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung am 12.08.1998 in der Zeit vom 21.08.1998 bis einschließlich 21.09.1998 öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat hat die Planung in seiner Sitzung vom 12.10.1998 nochmals abgeändert und beschlossen, den gebilligten Deckblatt-Entwurf in der Fassung vom 12.10.1998 nochmals öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung wurde gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB während einer verkürzten Frist, nämlich vom 30.10.1998 bis einschl. 16.11.1998, durchgeführt. Da die Grundzüge der Planung von der Änderung nicht berührt waren, wurde das vereinfachte Verfahren gem. § 3 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB angewendet.

C) SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat Neuendettelsau hat mit Beschluß vom 23.11.1998 das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan, bestehend aus Plan- und Textteil in der Fassung vom 12.10.1998 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

D) GENEHMIGUNG

Da das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 07 a „Häuslesacker" nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, wurde der Plan dem Landratsamt Ansbach am 03.12.1998 gem. § 10 Abs. 2 BauGB zur Genehmigung vorgelegt.
Das Landratsamt Ansbach hat das Bebauungsplan-Deckblatt mit Schreiben vom 05.02.1999, Az.: 610-21 SG 44, genehmigt.

BEKANNTMACHUNG

Die Erteilung der Genehmigung wurde am 24.03.1999 gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag während der üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Neuendettelsau, Johann-Flierl-Straße 19, 91564 Neuendettelsau, zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
Mit der Bekanntmachung ist das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs.4 und des § 215 Abs.1 BauGB ist hingewiesen worden.

Neuendettelsau, 24. März 1999

Gemeinde Neuendettelsau

(Landshuter)
1. Bürgermeister