

571180009

Bebauungsplan - Nr. 9<sup>I</sup>  
für die Gemeinde Neuendettelsau  
Landkreis - Ansbach / Mfr.

# Zeichenerklärung:

A: für die Festsetzungen:

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

In diesem Verfahren festzusetzende Baulinien

— Straßenbegrenzungslinie

— Baugrenze

II Zahl der Vollgeschosse  
2 als höchstgrenze - Ausbau  
im Dach möglich

II Zahl der Vollgeschosse 2  
zwingend - Ausbaum  
Dach möglich

II Dachneigung:  $30^{\circ}$ - $38^{\circ}$

II Dachneigung:  $30^{\circ}$ - $38^{\circ}$

— Firstrichtung

WA Allgemeines Wohngebiet  
entsprechend §4 Bau-Nutz-  
Vo.

50 Sonderbauflächen für  
Klinikbauten §11 Bau-Nutz-Vo.

— Straßenverkehrsflächen

— Breite der Straßen und Wege

Ga Flächen für erdgeschossige  
Garagen und Stellplätze



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

B: für Hinweise:

Bestehende Grundstücksgrenzen

----- Vorschlag für die Teilung  
der Grundstücke

26/11 Flurstücknummern

—> Hauptversorgungsleitungen

vorh. Wohngebäude

vorh. Nebengebäude

## C. Weitere Festsetzungen:

### 1. Maß der baulichen Nutzung:

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird durch die im § 12 Abs. 1 der Bau-Nutz-Vo. vom 26.12.1968 festgelegten Grund- und Geschößflächenzahl bestimmt, soweit sich nicht aus Eintragungen im Plan ein anderes Maß oder aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschößzahlen ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

Für das Sondergebiet wird die bauliche Nutzung nach dem Verhältnis Geschößflächenzahl zur Baumassenzahl (Bau-Nutz-Vo. § 17) festgelegt.

Bei über 1.000,00 qm großen Eck-Grundstücksflächen kann im Einzelfall zusätzlich zu der eingetragenen Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschöß zugelassen werden, wenn die Grund- und Geschößflächenzahl nicht überschritten wird und städtebauliche Gesichtspunkte dem nicht entgegenstehen.

### 2. Bauweise:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise. Garagen und Nebengebäude können an den festgesetzten Flächen an den Grenzen errichtet werden, auch dann, wenn sie mit dem Hauptgebäude zusammengebaut werden, maximale Anbaulänge an der Nachbargrenze 10,00 m, Höhe 2,75 m (§ 12 Abs. 4 Bau-Nutz-Vo.)

### 3. Stellung der baulichen Anlagen:

Für die Gebäudestellungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die zwingend festgelegten Firstrichtungen maßgebend. Ausnahmen können nur zugelassen werden, wenn sie städtebaulichen Gesichtspunkten und den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung nicht entgegenstehen.



#### 4. Gestaltung der Gebäude:

Die vorgeschriebenen Dachneigungen sind variabel. Als Mindestneigung sind 30 Grad Dachneigung festgelegt, als höchste Dachneigung 38 Grad. Als Dachform sind Satteldächer auszuführen. Für Gebäude mit 1 Vollgeschoß sind Walmdächer möglich.

Im Dachraum aller Gebäude ist ein Ausbau von Aufenthaltsräumen zugelassen, soweit sie eine natürliche Belichtung erhalten und bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten nicht entgegenstehen.

Kniestücke werden bis zu einer max. Höhe von 0,70 m, wenn ein Dachvorsprung von 0,45 m, gemessen waagrecht zur Außenwandfläche ausgeführt wird, zugelassen. Dachgauben oder Dacherker und sonstige Dachaufbauten sind zugelassen; sie dürfen in ihrer Gesamtbreite 50 % der Länge des Hauptdaches nicht überschreiten.

Die Dacheindeckung aller Gebäude ist in Dachziegel, Farbton rotbraun, dunkelbraun oder Fleckton auszuführen.

#### 5. Gestaltung der Garagen und Nebenanlagen:

Die Baukörperhöhe der Garagen und untergeordneten Nebenanlagen im "Allgemeinen Wohngebiet" wird auf eine max. Fronthöhe von 2,75 m über dem natürlichen Gelände oder einer von der Behörde festzulegenden Geländeoberkante beschränkt.

#### 6. Farbgebung:

Die Hauptansichtsflächen der Gebäude sind in hellen bis mittleren Farbtönen zu behandeln, die Garagen und Nebenanlagen sind den Hauptgebäuden farblich anzupassen.


#### 7. Einfriedung:

Vorgarten-Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen, dürfen einschließlich Sockel nicht höher als 1,10 m über Oberkante Gehweg bzw. Straße ausgeführt werden. Der Sockel soll keine größere Höhe als 30 cm erhalten. Zugelassen sind Einfriedungen in Holz, Kunststoff und Metall.

Zwischenzäune an den Nachbarseiten sollen nicht höher als 1,10 m sein.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 13.4.71 bis 14.5.71 in N'dettelsau öffentlich ausgelegt


Neuendettelsau den 17.5. 1971

  
Bürgermeister



Die Gemeinde Neuendettelsau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 28.5.71 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.


Neuendettelsau den 1.6. 1971

  
Bürgermeister



Das Landratsamt Ansbach hat den Bebauungsplan mit EntschlieÙung vom 14.4.72 Nr. II/3-610 gemäß § 11 BauG in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 17. Okt. 1963 GVBl. S. 194, genehmigt.


Ansbach den 18.4. 1972

  
i.A. Bürgermeister



Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 8.5.72 bis - in N'd.Rathaus gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung u.d. Auslegung sind am 8.5.72 ortsüblich durch ~~\_\_\_\_\_~~ bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Neuendettelsau den 20.6. 1972

  
Bürgermeister

