



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - .-.- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Baugrenze

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WR** Reine Wohngebiete (§ 6 BauVvo)
 - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVvo)
- Z oder II-IV** Z = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- 0,4 GRZ = Grundflächenzahl als Höchstgrenze
 - 0,8 GFZ = Geschößflächenzahl als Höchstgrenze
 - o offene Bauweise (§ 22,2 BauVvo)
 - g geschlossene Bauweise

NUTZUNGSSCHABLONE

Art d. Nutzung	Z
GRZ	
GFZ	
Bauweise	
Dachform	

- SD 38° Satteldach mit einer Dachneigung von 38°
- FD Flachdach
- ↔ Firstrichtung
- ↔↔ Firstrichtung wahlweise
- ↑ Gebäudestellung

- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Straßenbegrenzungslinie
 - Fahrbahn
 - Öffentliche Parkflächen mit Straßenbegleitgrün
 - Gehweg
- GTGa** Flächen für Gemeinschaftstiefgaragenstellplätze
 - Ga** Flächen für private Garagen
 - ↔ Ein- und Ausfahrten der Gemeinschaftstiefgaragen
 - 15/60 Sichtdreiecke sind von der Bebauung freizuhalten, Pflanzungen, Einfriedigungen max. 60 cm hoch. - Höhe 15 m, Basis 60 m
 - P** Öffentliche Parkplätze

- VERSORGUNGSFLÄCHEN**
- △ Umformerstation
 - Leitungsrecht

- GRÜNFLÄCHEN**
- Öffentliche Grünanlage
 - Anzupflanzende Bäume (Pflanzgebot)

- HINWEISE**
- - - Neue Parzellengrenze (Vorschlag)
 - Bestehende Flurstücksgrenzen
 - Privater Bahnkörper
 - Freileitung FDW bestehend mit Schutzstreifen (2 x 8,6 m)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlage des Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz (BBauG), die Bau-nutzungsverordnung (BauNVo), die Bayerische Bauordnung (BayBo) in ihren neuesten Fassungen sowie die weiterführenden Verordnungen und Erlasse. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Festsetzungen maßgebend soweit sie nicht durch Zeichen oder Schrift eingeschränkt sind.

- 1.1 Wohnbauflächen**
- 1.11 Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Reine Wohngebiete (WR § 3 BauNVo)
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVo sind gemäß § 1 Abs 4 BauNVo nicht zulässig und daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Allgemeine Wohngebiete (WA § 4 BauNVo)
Ausnahmsweise zugelassen werden gemäß § 4 Abs. 3 Nr.1 BauNVo Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Weitere Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVo sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVo nicht zulässig und daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die eingeschriebenen Höchstwerte. Die eingeschriebene Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze. Die Baukörper der Geschößbauten sind höhenmäßig (II - IV) zu verstaffeln.

- 1.12 Bauweise**
- Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVo.
Geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVo für die Gebäude mit der Geschößzahl II - IV.

- 1.13 Nebenanlagen (§ 14 BauNVo)**
- Nebenanlagen sind zulässig, soweit sie für die Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendig sind. Außerdem werden Gartenhofmauern und Pergolen zugelassen, sofern sie mind. 5 m von öffentlichen Flächen zurückgesetzt sind und die Vorflächen mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden.

- 1.14 Private Verkehrsflächen/Garagen**
- Die Stellplätze für die Geschößbauten sind als Tiefgaragenstellplätze mit Ein- und Ausfahrt gemäß Planzeichnung anzulegen. Die Dachfläche ist landschaftsgärtnerisch so zu gestalten, daß sie als Tiefgaragen nicht erkennbar sind. Als Standort für die 1. Garage der freistehenden Einzelgebäude gilt die Planfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG. Weitere Garagenstandorte entsprechend der BayBO sind zulässig.

- 1.15 Private Grünfläche**
- Alle Flächen sind, soweit nicht überbaut, als Gehweg, Hoffläche oder Stellplatz befestigt, mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten. Die Höhe der Sockel darf 0,30 m und die der Einfriedigung 1,00 m ab FOK öffentlicher Wegefläche nicht überschreiten. Im Bereich von Sichtdreiecken gelten die Planeintragen.

- 1.2 Öffentliche Verkehrsfläche**
- Lage und Ausführung der Verkehrsflächen und Versorgungsanlagen ergibt sich aus der Planzeichnung. Entlang der Oberntiefer Straße soll ein 2,0m breiter Streifen Verkehrsgrünfläche angelegt werden. Als Überlauf des bestehenden Parkplatzes am Kurzentrum ist ein weiterer großzügig bepflanzter öffentlicher Parkplatz eingepflanzt.

- 1.3 Öffentliche Grünflächen**
- Öffentliche Grünflächen sind östlich des privaten Bahnkörpers als öffentliche Grünanlagen ausgewiesen. Die Gestaltung bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten.

- 1.4 Private Bahnanlage**
- Durch das Gebiet führt eine private Bahnanlage als Industriegleis. Der Bahnkörper ist in seinem Bestand übernommen.

- 2.1 Dachform**
- Die Dächer der Einzelgebäude sind gemäß Planeintrag als Satteldächer mit einer Neigung von 38° auszuführen. Die Dacheindeckung muß bei Satteldächern in Ziegelerdeckung rot/rotbraun erfolgen. Kniestöcke sind bei 1-geschossigen Gebäuden mit max. 50 cm, bei 2-geschossigen mit max 25 cm zulässig. Die Dächer der Geschößbauten sind als bekrieste Flachdächer auszuführen. Die Firstrichtung bzw. Stellung der Gebäude ergibt sich aus dem Planeintrag.

- 2.2 Garagen**
- Garagen sind mit Flachdach (flachgeneigtes Pultdach) und einem umlaufenden mind. 0,40 m hohen Gesims oder mit Satteldach und Ziegelerdeckung zulässig. Garagenhöhe von OK fertiger Straße bis OK Gesims max. 2,75 m.

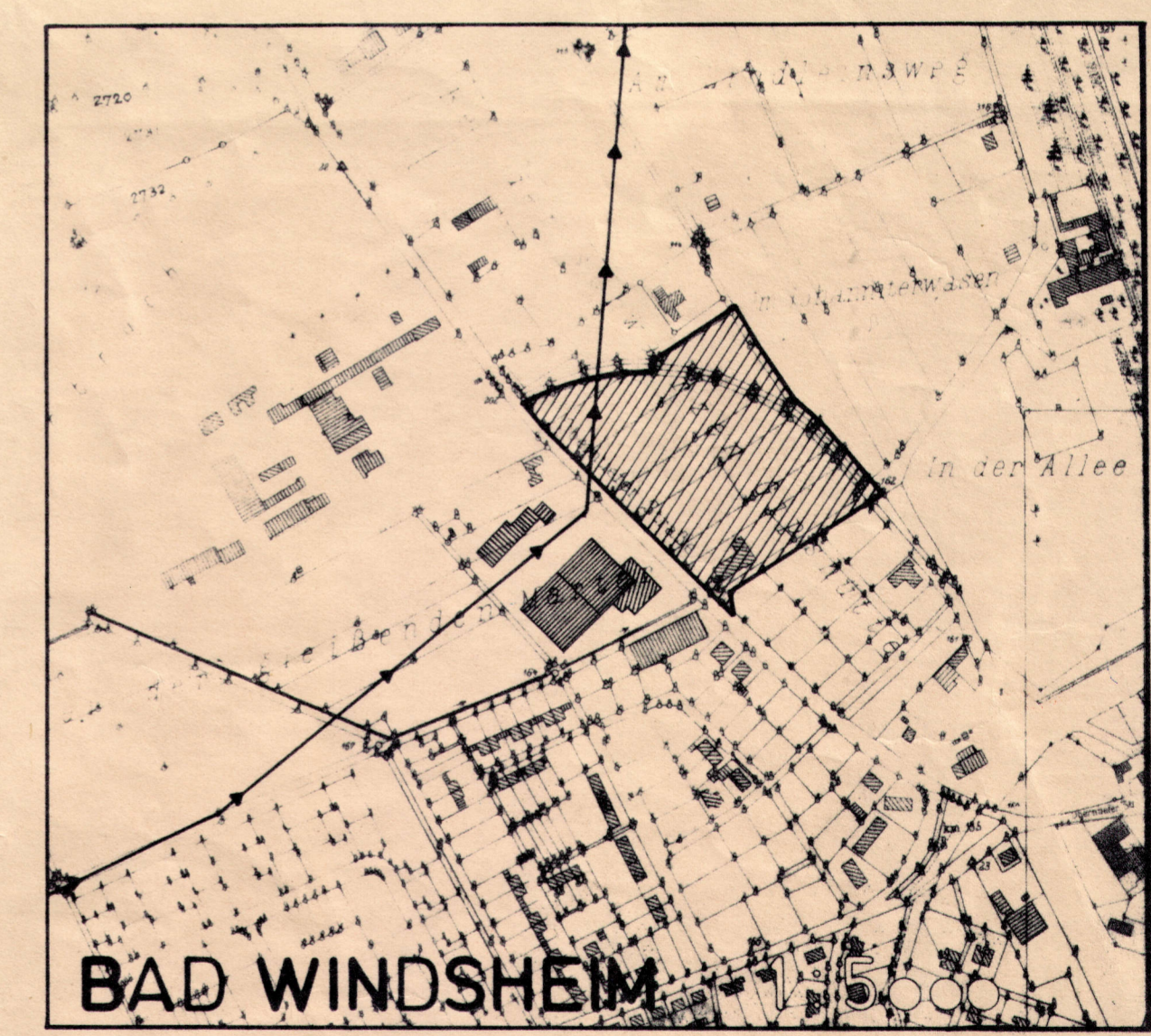
- 2.3 Leitungen/Antennen**
- Freileitungen sind nicht zulässig. Pro Gebäude ist nur 1 Antennenanlage zulässig.

- 2.4 EG-Fußboden**
- Die Erdgeschoßfußbodenhöhe kann max. 0,50 m über der Höhe der fertigen Verkehrsfläche liegen.

- 2.5 Pflanzgebot**
- Entlang der Augustinumstraße sind gem. Planeintrag hochwachsende einheimische Laubbäume (Ahorn/Linde) anzupflanzen. Ebenso sind die Baugebietsränder zum privaten Bahnkörper, zwischen reinem und allgemeinen Wohngebiet mit standortgerechten heimischen Gehölzen anzupflanzen.

VERFAHRENSVERMERKE

	DATUM	STEMPEL/UNTERSCHRIFT
Städtebauliche Planung und Darstellung kartographische Unterlage als Flurkartenvergrößerung STADTBAUAMT BAD WINDSHEIM	JULI 1978	[Stempel] Frey Stadtbaumeister
Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 (1) BBauG des Stadtrates Nr. 203 Bekanntmachung "WZ" Nr. ...	vom 24-7-1975 am	[Stempel] Kraus Bürgermeister
Bürgerbeteiligung gemäß § 2a(2) BBauG Bekanntmachung "WZ" Nr. 239	vom 23-10-1978 bis 3-11-1978 am 18-10-1978	[Stempel] Kraus 1. Bürgermeister
Auslegungsbeschluß gemäß § 2a(6) BBauG des Stadtrates Nr. 305 Bekanntmachung "WZ" Nr. 293	vom 14-12-1978 am 21-12-1978	[Stempel] Kraus 1. Bürgermeister
Beschluß über Bedenken und Anregungen gemäß § 2a(6) BBauG des Stadtrates Nr. 18	vom 01-03-79	[Stempel] Kraus 1. Bürgermeister
Satzungsbeschluß gemäß § 10 BBauG des Stadtrates Nr. 18	vom 01-03-79	[Stempel] Kraus 1. Bürgermeister
Genehmigung gemäß § 11 BBauG mit Entschliebung Nr. 113-6/01/02 Mol/Py u. z. z. 1980	vom 7. Jan. 1980	[Stempel] Kraus (Schulz) 1. Bürgermeister
Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBauG in der "Windsheimer Zeitung" Nr. 122 und öffentliche Auslegung	am 28-05-80 ab 28-05-80	[Stempel] Kraus 1. Bürgermeister
Änderung durch das Stadtbauamt Bad Windsheim	im Dez. 1978	[Stempel] Frey Stadtbaumeister



STADT BAD WINDSHEIM

TEILBEBAUUNGSPLAN NORD - WEST

M. 1:10000

LAGEPLAN

3. FERTIGUNG

Nr. 382