



RECHTSGRUNDLAGEN
 Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz (BauG) i.V.d.F. vom 10.07.1974 (BGBl. I S. 2296), geändert durch Beschl. des Bundestages vom 07.07.1979, die Baunutzungsverordn. (BauNVO) i.d.F. von 15.07.1977 (BBl. I S. 3762) und Art. 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung.

II RÄUMLICHER GÜLTIGKEITSBEREICH
 Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauG).
 Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehende planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen sowie bauplanmäßige Vorschriften werden aufgehoben.
 Näheres ist der Legende der Freien Planungsgruppe 7, Stuttgart, S. 107 ff. zu entnehmen.
 Zur Erläuterung der städtebaulichen Absicht ist ein Modell beigefügt.

III TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
 In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes Festgesetzt:

1. PLANNUTZUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauG und BauVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauG)
 a) **Reines Wohngebiet (§ 3 BauVO)**
 Ausnahmen in Sinne des § 3 (3) BauVO sind gem. § 1 (6) BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 b) **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)**
 Die in § 4 (2) Ziff. 4 a) BauVO genannten Nutzungen sind gem. § 1 (6) BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 c) **Mischgebiet (§ 6 BauVO)**
 Die in § 6 (2) Ziff. 3 und 7 BauVO genannten Nutzungen sind gem. § 1 (6) BauVO nicht zulässig. Ausnahmen in Sinne des § 6 (3) BauVO sind gem. § 1 (6) BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 d) **Gewerbegebiet beschränkt (§ 8 BauVO i.V.m. § 9 (1) Ziff. 2 BauG und § 9 (1) Ziff. 3 BauG)**
 Zutässig sind nur kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsstellen für den öffentlichen Bedarf. Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur in Verbindung mit den o.g. Betrieben zulässig. Betriebe mit einer Rauch-, Staub- oder Abgasentwicklung, die über den in Wohngebieten zulässigen Maß hinaus sind unzulässig. Die Geräuschemission der Betriebe in Gewerbegebiet darf den Planungsrichtwert für Wohngebiete gem. DIN 18185 (Lärmwert von 64,0 dB) von 55 dB (a) an Tage und 45 dB (a) nachts nicht überschreiten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauG i.V.m. § 9 (1) Ziff. 2 BauG)
 a) Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) und 17 BauVO ergibt sich aus dem Eintrag in der Tabelle zur Grundflächenzahl (GFZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse (Z).
 b) Die Zahl der Vollgeschosse (§ 10 BauVO i.V.m. Art. 2 (5) BauVO) gilt, soweit sie nicht aufgrund vorgeschrieben ist, als Höchstgrenze (§ 17 (4) BauVO).
 c) Der Geschossflächenwert des Grundstücks (§ 10-10a) BauVO ist die Fläche der Stallplätze und Garagen im Vollgeschoss unter Berücksichtigung (§ 21a (4) Ziff. 3 BauVO).

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Ziff. 2 BauG i.V.m. § 23 BauVO)
 a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Legende durch Bauflecken und Baugrenzen festgesetzt.
 b) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind geschlossene Gebäude wie Garagenhäuser und Garagen als geschlossene Anlagen gem. § 1 (1) BauVO auf der gesamten Grundstücksfläche unzulässig.

1.4 Flächen für Garagen und Stallplätze (§ 9 (1) Ziff. 4 BauG i.V.m. § 21a (4) Ziff. 3 BauVO)
 Garagen und Stallplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den in der Legende dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Der Abstand der Garagen zur Verkehrsfläche (Straßenbreite) muss bei direkter Zufahrt mind. 5,0 m betragen (§ 2 (2) Gav).

1.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 10 BauG)
 An den Straßeneinmündungen in die Straße "A" sind auf den privaten Grundstücksflächen Sichten von 4,0 m x 7,0 m nach BSt 4 S. 24, für eine ausreichende Anfahrtsbreite einzuhalten, die von Sichtbehinderungen aller Art über eine Höhe von 1,0 m, messen von Fahrbahnbahnkante, freizuhalten sind.

1.6 Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 (1) Ziff. 13 BauG)
 Sämtliche innerhalb des Planungsbereiches liegende Versorgungsanlagen sind unterirdisch zu verlegen.

1.7 Pflanzgebiet für die Anpflanzung von Bäumen und Strüchern (§ 9 (1) Ziff. 25 BauG)
 Die Pflanzgebiete dienen der Gliederung und der Einbindung des Baugeländes in die umgebende Landschaft sowie der Einbindung von baubeherrschenden Gebäuden in die Gesamtbebauung. Die in der Legende dargestellten Bepflanzungen sind anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Einzelbäume an Art und Größe der Pflanzen gemäß der beigefügten Ordnungstabelle.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauG i.V.m. Art. 107 BayBO)

2.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHENDECKUNG (Art. 107 (1) Ziff. 1 BayBO)
 Die Dachgestaltung richtet sich nach den Festsetzungen von First- und Dachneigung in der Legende. Bestimmte Dachformen werden nicht festgesetzt. Flachdächer sind jedoch ausgeschlossen. Die Neigung mit geringem Neigungswinkel für die angegebene Neigung abzustimmen. In Gewerbegebieten werden Dachformen und -neigungen nicht festgesetzt, bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Hausgruppen gleiche Dachformen und -neigungen herzustellen.
 Garagen sind, soweit sie nicht unter das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, mit geneigten Dächern in der Dachneigung des Hauptgebäudes zu erstellen. Sogar Garagen sind mit Flachdächern zu versehen. Tiefgaragen sind mit geneigter Erdendeckung herzustellen und zu begrünen, soweit nicht o.g. Einzelheiten im Bebauungsplan auf den Tiefgaragen Stallplätze verweist, werden sollen.
 Für die Dachdeckung ist rotbraunes Ziegelmaterial zu verwenden.

2.2 Gebäudehöhen (Art. 107 (1) Ziff. 1 BayBO)
 Die max. Gebäudehöhe, gemessen von der obersten Erdgeschossfußbodenplatte (EFP) bis zum Scheitel der Dachhaut mit der Außenwand an der Traufseite des Gebäudes beträgt bei:
 Zahl der Vollgeschosse (Z) Reines Wohngeb. (WB) Mischgeb. (MB) Gewerbegeb. (GB)
 I 1 3,0 m 4,0 m 6,0 m
 II (1+0) 4,0 m 6,0 m 6,0 m
 III 6,0 m - -
 IV (11+0) 9,0 m - -
 V (111+0) 11,0 m - -
 Die Garagehöhe von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Traufkante darf 2,75 m nicht überschreiten. Garagen als Grundbau können in das Dach eines eingeschossigen Hauptgebäudes an der Traufseite einbezogen werden. In diesem Fall ist eine Überschreitung der Garagehöhe innerhalb des Grenzabstandes möglich.
 Die für terrassierte Bauweise festgesetzte Bauhöhe südlich der Straße "L" ist entsprechend den angegebenen Höhenlinien § 15 Terrassenbauweise zu staffeln. Die in den Höhenlinien festgesetzte Höhenbegrenzung darf nicht überschritten werden.

2.3 Terrassenhäuser (Art. 107 (1) Ziff. 1 BayBO)
 Terrassenhäuser sind entsprechend den angegebenen Höhenlinien § 15 Terrassenbauweise zu staffeln. Die in den Höhenlinien festgesetzte Höhenbegrenzung darf nicht überschritten werden.

2.4 Garagen und Gemeinschaftsgaragen (Art. 107 (1) Ziff. 3 BayBO)
 Geschlossene Garagen, die an der Grundstücksgrenze errichtet werden, sowie Gemeinschaftsgaragen sind in Höhe, Dachform, Dachneigung und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
 Stallplätze für bewirtschaftliche Nutzungen sind in das Hauptgebäude, in Garagegebäude oder in Einfriedlungen zu integrieren.

ZURICHTUNGEN, ABRABUNGEN UND GELÄNDEGESTALTUNG (Art. 107 (1) Ziff. 3 BayBO)
 Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude unumgänglich ist. Die Planierung der Gärten muss so erfolgen, daß das Gelände an der Grundstücksgrenze ohne Höhenunterschied oder in weichen Ausrichtungen entsprechend den natürlichen Geländeverläufen in das Nachbaranliegen übergeht. Ausnahmen kann bei unregelmäßigem Geländeverlauf eine Stützmauer bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,7 m zugelassen werden.
 Durch den bebauungsplanmäßigen Ausbau von öffentlichen Verkehrsflächen sind Zufahrten und Auffüllungen zu dulden.

2.6 Einfriedlungen (Art. 107 (1) Ziff. 4 BayBO)
 Einfriedlungen in den Wohnlagen sind überwiegend ein- und zweigeschossiger Einzelhaus- und Doppelhausbebauung sind so zu gestalten, daß der landschaftliche Zusammenhang gewahrt bleibt, aber sich Einfriedlungen zur Verkehrsfläche bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Sie dürfen nur aus Stäben hinter Stützmauern von max. 2,20 m Höhe über Straßenoberkante oder aus künstlichen Einfriedlungen bestehen, wenn Necken in gleicher Höhe vorgeplant werden.
 Necken Stützmauern nur Straße hin erforderlich, so dürfen diese nicht höher sein als die durch den Straßenbau vorgesehene Abrabingung.
 In den Wohnlagen mit verdichteter Bebauung (Doppelhäuser, Kettendhäuser, Gartenhäuser) und in Gewerbegebieten sind Einfriedlungen zu Backstein und zu Mauerwerk bis max. 1,60 m Höhe, bezogen auf die Höhe der Verkehrsfläche, zulässig. In den Wohngebieten ist hierfür als Material vorwiegend Holz oder Sichtmauerwerk in Verbindung mit Pflanzungen zu verwenden.
 Einfriedlungen zur Bahn haben ohne Türen und Tore zu erfolgen.

2.7 Außenanlagen (Art. 107 (1) Ziff. 1 BayBO)
 Außenanlagen auf Gebäuden und Grundstücken sind nicht zugelassen.

Aufgestellt: Stuttgart, 29.05.1979
Freie Planungsgruppe 7
 Dipl.-Ing. Jens Meyer-Eising

Gebildet: Stuttgart, 30.10.1979
Freie Planungsgruppe 7
 Dipl.-Ing. Jens Meyer-Eising

SCHNITT 1
 Schnitt 1-4 der fertiggestellten Bebauung südwestlich der Straße "L".

SCHNITT 2
 Schnitt 2-3 der fertiggestellten Bebauung südwestlich der Straße "L".

SCHNITT 3
 Schnitt 3-4 der fertiggestellten Bebauung südwestlich der Straße "L".

SCHNITT 4
 Schnitt 4-5 der fertiggestellten Bebauung südwestlich der Straße "L".

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauG)

- Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVO)
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 S. 2 BauVO)
- Offene Bauweise, nur Doppelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 S. 2 BauVO)
- Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 S. 2 BauVO)
- Offene Bauweise, nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 S. 2 BauVO)
- Geschlossenen Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauVO)
- Terrassenbauweise (Terrassierte Bauweise 5, Textliche Festsetzungen 2.3)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauG)

- Bauflecken (§ 23 Abs. 2 BauVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauVO)

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauG)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist parallel bzw. senkrecht zu der in der Legende dargestellten Firstrichtung oder zu den sonstigen Richtungsangaben festzusetzen.

Firstrichtung eines Gebäudes
 Angabe der Richtung eines abgewinkelten Baukörpers mit Firstrichtung der Gebäudeaußenflächen

Flächen für Stallplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauG)

- Stallplätze
- Garagen

Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 22 BauG)

- Gemeinschaftsstallplätze
- Gemeinschaftsgaragen mit räumlicher Zuordnung
- Tiefgarage
- Einfahrt Tiefgarage

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Ziff. 5 BauG)

- Baugrundstück für den Gemeinbedarf
- Dachbestimmung nach Eintrag in der Legende
- Kinderarten
- Post

Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauG)

- Sichtfeld, von Sichtbehinderungen aller Art in einer Höhe von 1,0 m über Fahrbahnbahnkante freizuhalten.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauG)

- Strassenbegrenzungslinie, Anschlag der Grundstücksfläche an die Verkehrsfläche
- Strassenverkehrsfläche
- Fußgängerverkehrsfläche, ab 4,0 m Breite als bühnenartig für Anlieger beschränkt befahrbar
- Öffentliche Stellplätze (Parkplatz)
- Öffentliche Haltebuchse
- Strassenanschlussbeschränkung, Ein- und Ausfahrverbot
- Stützmauer (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauG)
- Höhenbestimmung der Straßenverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Besetzung von Abwasser (§ 9 Abs. 1 Ziff. 12 u. 14 BauG)

- Baugrundstück für Versorgungsanlagen
- Informationsstation
- Reparierhalle

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauG)

- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz
- Verkehrsrain
- Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage i.V.m. § 17 Abs. 2 Ziff. 3 BauG
- Private Grünfläche

Legende:

- Wohngebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- Gewerbegebiet beschränkt

ZEICHNERLEISTUNGEN
 Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 11 "Galgenbuck", Bad Windsheim

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauG)

- WB Reines Wohngebiet (§ 3 BauVO)
- MB Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)
- Mischgebiet (§ 6 BauVO)
- GB Gewerbegebiet beschränkt (§ 8 BauVO i.V.m. § 9 Abs. 4 S. 1 Ziff. 2 BauVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauG)

- Zahl der Vollgeschosse Z (§ 9 BauVO u. 10 BauVO)
- als Höchstgrenze festgesetzt
- zugewandt festgesetzt
- 1 Vollgesch. und 1 anrechenbares Vollgesch. in Dachgeschoss
- Höhenbegrenzung (Höhenbegrenzung für terrassierte Bauweise gem. der in den Höhenlinien festgesetzten Höhenbegrenzung - s. Schritte 1-4 unten)
- 0,4 Grundflächenzahl GFZ als Höchstwert (§ 17 Abs. 1 u. 19 BauVO)
- 0,6 Geschossflächenzahl GFZ als Höchstwert (§ 17 Abs. 1 u. 20 BauVO)

Schnitte 1-4 der fertiggestellten Bebauung südwestlich der Straße "L".
 Festsetzungen der Höhenbegrenzung ausgehend von Oberkante des natürlichen Geländes
 Maßstab 1 : 500

Höhenhöhen

- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Projektierte Grundstücksgrenze (Neuordnungsvorschlag)
- Lage und Geltungsbereich der Schritte zur Bestimmung der Höhenbegrenzung
- Füllbereich der Nutzungstabellene

Baugelände (Zahl der Art d. Nutzung Vollgeschosse Z, Grundflächenzahl GFZ, Geschossflächenzahl GFZ)
 Baugelände bzw. Bauweise
 Dachneigung

Höhenhöhen

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG
 Der Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 11 BauVO von der Stadt Bad Windsheim, dem Beschluss vom 22.05.1979, ist öffentlich bekannt gemacht am 30.05.1979. Bad Windsheim, dem 30.05.1979.

BÜRGERBETEILIGUNG
 Beteiligung der Bürger an der Bauplanung gem. § 2 Abs. 11 BauVO am 26.06.1979. Bad Windsheim, dem 26.06.1979.

ENTWURF
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 11 BauVO von der Stadt Bad Windsheim, dem Beschluss vom 22.05.1979, erstellt. Bad Windsheim, dem 22.05.1979.

ÖFFENTL. AUSLEGUNG
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 2 Abs. 11 BauVO am 30.05.1979, in Bad Windsheim, dem 30.05.1979.

SATZUNGSBESCHLUS
 Der Bebauungsplan wurde am 22.05.1979 in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Bad Windsheim, dem 22.05.1979.

GENERIERUNG
 Die Generierung von Mittelstraßen nach dem Bebauungsplan mit Errichtung von ... gem. § 11 BauG genehmigt.

BEKANNTMACHUNG
 Gem. § 12 BauVO durch Auslegung in Rathaus Bad Windsheim am 30.05.1979. Bad Windsheim, dem 30.05.1979.

IN KRAFT GETRETEN
 Laut Bekanntmachung am 30.05.1979. Bad Windsheim, dem 30.05.1979.

Beitrag zum Bebauungsplan in Maßstab 1 : 1000 mit Zeichnerleistung, Textteil und Begründung
 Blatt 1 Neuauflage 1 : 1000 vom 23.05.1979
 Blatt 2 Ordnungsvorschlag im Maßstab 1 : 1000 vom 29.05.1979

3. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN Nr. 11 "Galgenbuck", BAD WINDSHEIM
 M. 1/1000 29.5.1979 089.

Freie Planungsgruppe 7
 BÜRGER STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
 M. 1/1000 29.5.1979 089.