



RECHTSGRUNDLAGEN
 Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz (BauG) i.V.f. vom 18.07.1979 (BGBl. I S. 2282), geändert durch Beschl.: - jenseits vom 08.07.1979, die Bauzonenverordnung (BauZO) i.V.f. vom 15.07.1977 (BGBl. I S. 3752) und Art. 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung.

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 baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.
 Näheres ist der Legende der freien Planungsgruppe 7, Stuttgart, S. 9 ff. vom 30.10.1979.
 Zur Erläuterung der städtebaulichen Absicht ist ein Modell beigefügt.

TEXTILIE FESTESETZUNGEN
 In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANPOLITISCHE FESTESETZUNGEN (§ 9 (1) BauG und BauVO)
 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauVO)
 a) Reines Wohngebiet (§ 3 BauVO)
 Ausnahme in Sinne des § 3 (3) BauVO sind gen. § 1 (6) BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 b) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)
 Die in § 4 (2) Ziff. 4-6 BauVO genannten Nutzungen sind gen. § 1 (6) BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 c) Mischgebiet (§ 6 BauVO)
 Die in § 6 (2) Ziff. 3 und 7 BauVO genannten Nutzungen sind gen. § 1 (6) BauVO nicht zulässig, Ausnahmen in Sinne des § 6 (3) BauVO sind gen. § 1 (6) BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 d) Gewerbegebiet beschränkt (§ 8 BauVO i.V.m. § 9 (1) Ziff. 2 BauVO und § 9 (1) Ziff. 3 BauVO)
 Zulässig sind nur kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit Versandpostämtern oder Briefkästen, Lagerhäusern 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 1 bet, sind unzulässig. Die Geräuschentwicklung der Betriebe im Gewerbegebiet darf den Planungsrichtwert für Wohngebiete gen. DIN 10185 (Lautwert von 55 dBA) von 55 dB (A) an Tage und 45 dB (A) nachts nicht überschreiten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauVO i.V.m. § 9 (1) Ziff. 2 BauVO)
 a) Das Maß der baulichen Nutzung gen. § 9 (1) und 17 BauVO ergibt sich aus dem Eintragungswert in der Tabelle zur (Grundflächenzahl) (GFZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse (Z).
 b) Die Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauVO i.V.m. Art. 2 (5) BauVO) gilt, soweit sie nicht aufgrund vorgeschrieben ist, als Höchstgrenze (§ 17 (4) BauVO).
 c) Bei Gebäuden mit mehreren Vollgeschossen sind die Flächenanteile außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Geschossflächenanteile in Höhe von § 9 (1) Ziff. 2 BauVO zuzurechnen (§ 21a (2) BauVO).
 d) Bei der Ermittlung der Geschossfläche (§ 20 BauVO) bleiben die Flächen der Stellplätze und Garagen im Vollgeschoss unberücksichtigt (§ 21a (4) Ziff. 3 BauVO).

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

1.4 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Ziff. 4 BauVO i.V.m. § 23 BauVO)
 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den in der Legende dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Der Abstand der Garagen zur Verkehrsfläche (Straßenkante) muss bei direkter Zufahrt mind. 2,0 m betragen (§ 2 (2) Gav).

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

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

1.7 Pflanzgebiet für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziff. 25 BauVO)
 Die Pflanzgebiete dienen der Gliederung und der Einbindung des Baugeländes in die umgebende Landschaft sowie der Einbindung von baulichen und Grünflächenanlagen in die Gesamtbebauung. Die in der Legende dargestellten Pflanzungen sind anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Einzelbäume an Art und Größe der Pflanzen resp. der beauftragte Ordnungssystem.

2. BAUPOLIZEILICHE FESTESETZUNGEN (§ 9 (4) BauG i.V.m. Art. 107 BayBO)
2.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHNECKUNG (Art. 107 (1) Ziff. 1 BayBO)
 Die Dachgestaltung richtet sich nach den Festsetzungen von First-, Füll- und Dachneigung in der Legende. Bestimmte Dachformen werden nicht festgesetzt. Flachdächer sind jedoch ausgeschlossen. Die Dachneigung mit geringem Neigungswinkel ist der umgebenden Bebauung anzupassen. In Gewerbegebieten werden Dachformen und -neigungen nicht festgesetzt, bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Hausgruppen gleich Dachform und -neigung herzustellen.
 Garagen sind, soweit sie nicht unter das Hauptgebäude einbezogen sind, mit geneigten Dächern in der Dachneigung des Hauptgebäudes zu erstellen. Wenn Garagen sind mit Flachdächern zu versehen. Tiefgaragen sind mit geneigter Erdbedeckung herzustellen und zu begrünen, soweit nicht gem. Einzelheiten in Bebauungsplan auf den Tiefgaragen Stellplätze verzeichnet werden sollen.
 Für die Dachdeckung ist rotbraunes Ziegelmateriale zu verwenden.

2.2 Gebäudehöhen (Art. 107 (1) Ziff. 1 BayBO)
 Die max. Gebäudehöhe, gemessen von der obersten Erdgeschossfußbodenplatte (EFD) 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 | 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 (11+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 Bebauung südlich der Straße "L" ist entsprechend den angegebenen Höhenwerten § 15 (5) BauVO i.V.m. § 15 (4) BauVO zu staffeln. Die in den Höhenwerten festgesetzte Höhenbegrenzung darf nicht überschritten werden.

2.3 Terrassenhäuser (Art. 107 (1) Ziff. 1 BayBO)
 Terrassenhäuser sind entsprechend den angegebenen Höhenwerten § 15 (5) BauVO i.V.m. § 15 (4) BauVO zu staffeln. Die in den Höhenwerten festgesetzte Höhenbegrenzung darf nicht überschritten werden.

2.4 Garagen und Gemeinschaftsgaragen (Art. 107 (1) Ziff. 3 BayBO)
 Besondere Garagen, die an der Grundstücksgrenze errichtet werden, sowie Gemeinschaftsgaragen sind in Höhe, Dachform, Dachneigung und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
 Stellplätze für bewohnliche Hilfsfahrzeuge sind in den Hauptgebäuden, in Garagegebäuden oder in Einfriedlungen zu integrieren.

ZURÜCKLIEGENDE, ABGRABEN 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 Nachbargelände übergeht. Ausnahmen kann bei unregelmäßigen Geländeverläufen eine Stützmauer bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,7 m zugelassen werden.
 Durch den bebauungsplanmäßigen Ausbau von öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Abgrabungen und Auffüllungen sind 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 Stein, Naturstein, Mauerwerk aus Ziegeln, Klinker, Terrakotta oder aus künstlichen Einfriedlungen bestehen, wenn Necken in gleicher Höhe vorgeplant werden.
 In den Wohnlagen sind veredeltere Bauweise (Zierhäuser, Kettenhäuser, Gartenhäuser) und in Gewerbegebiet sind Einfriedlungen aus Backstein und zu Höhen 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 BayVO)
 Außenanlagen auf Gebäuden und Grundstücken sind nicht zugelassen.

Aufgestellt: Stuttgart, 29.09.1979
 FREIE PLANUNGSGRUPPE 7
 Dipl.-Ing. Jens Meyer-Erding

Geändert: Stuttgart, 30.10.1979
 FREIE PLANUNGSGRUPPE 7
 Dipl.-Ing. Jens Meyer-Erding

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

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

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauVO)
 I (1) | II (1+0) | III | IV (11+0) | V (11+0)
 Vollgeschosse 2 | Vollgeschosse 2 | Vollgeschosse 2 | Vollgeschosse 2 | Vollgeschosse 2
 als Höchstgrenze festgesetzt | als Höchstgrenze festgesetzt | als Höchstgrenze festgesetzt | als Höchstgrenze festgesetzt | als Höchstgrenze festgesetzt
 - zugewandt festgesetzt | - zugewandt festgesetzt | - zugewandt festgesetzt | - zugewandt festgesetzt | - zugewandt festgesetzt
 - 1 Vollgesch. und 1 anrechenbares Vollgesch. in Dachgeschoss | 1 Vollgeschosse (Höhenbegrenzung für terrassierte Bauweise) oder in den Höhenbeschränkten festgesetzten Höhenbegrenzung -s. Schritte 1-4 unten | Dachgeschoss (in Altproj. festgesetzt von z.B. 25-30) | Besondere Dachformen bei Geschossbauten, Terrassenhäusern und Sonderbauten

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

SCHNITT 1
 SCHNITT 2
 SCHNITT 3
 SCHNITT 4

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauVO)
 O Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVO)
 O Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 S. 2 BauVO)
 O Offene Bauweise, nur Doppelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 S. 2 BauVO)
 O Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 S. 2 BauVO)
 O Offene Bauweise, nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 S. 2 BauVO)
 O Geschlossenen Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauVO)
 TER Terrassenbauweise (Terrassierte Bauweise s. Textliche Festsetzungen 2.3)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauVO)
 BAU Fläche (§ 23 Abs. 2 BauVO)
 BAUGRAUNE Fläche (§ 23 Abs. 3 BauVO)

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauVO)
 Die Stellung der baulichen Anlagen ist parallel bzw. senkrecht zu den in der Legende dargestellten Firstrichtungen oder zu den sonstigen Richtungsangaben festzusetzen.
 Firstrichtung eines Gebäudes
 Angabe der Richtung eines abgewinkelten Baukörpers mit Firstrichtung der Gebäudeaußenwände

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauVO)
 ST Stellplätze
 GA Garagen

Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 22 BauVO)
 GA Gemeinschaftsstellplätze
 GA Gemeinschaftsgaragen mit räumlicher Zuordnung
 TI Tiergarage
 TI Einfahrt Tiergarage

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Ziff. 5 BauVO)
 BAU Grundstück für den Gemeinbedarf
 BAU Grundstück nach Eintrag in Legende
 KI Kindertagesstätte
 PO Post

Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauVO)
 S Sichtfeld, von Sichtbehinderungen aller Art in einer Höhe von 1,0 m über Fahrbahnrinne freizuhalten.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauVO)
 Straßenbegrenzungslinie, Anschlag der Grundstücksfläche an die Verkehrsfläche
 Straßenverkehrsfläche
 Fußgängerverkehrsfläche, ab 4,0m Breite als bühnenartig für Anlieger beschränkt befahrbar
 Öffentliche Stellplätze (Parkplatz)
 Omnibus-Haltbuch
 Straßenschluchtbeschränkung, Ein- und Ausfahrverbot
 Stützmauer (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauVO)
 Höhenbestimmung der Straßenverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Besetzung von Abwasser (§ 9 Abs. 1 Ziff. 12 u. 14 BauVO)
 BAU Grundstück für Ver- oder Entsorgungsanlagen
 LU Luftunterstation
 RE Regenrückhaltebecken

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauVO)
 G Öffentliche Grünfläche
 P Parkanlage
 SP Spielplatz
 V Verkehrsplan
 Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage i.V.m. § 107 Abs. 2 Ziff. 3 BauVO
 PR Private Grünfläche
 N Nichtzitat

3. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN Nr. 11 "Galgenbuck", BAD WINDSHEIM
 M: 1/1000 29.9.1979 089.

FREE PLANUNGSGRUPPE 7
 BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
 Dipl.-Ing. Jens Meyer-Erding
 Dipl.-Ing. Jens Meyer-Erding

