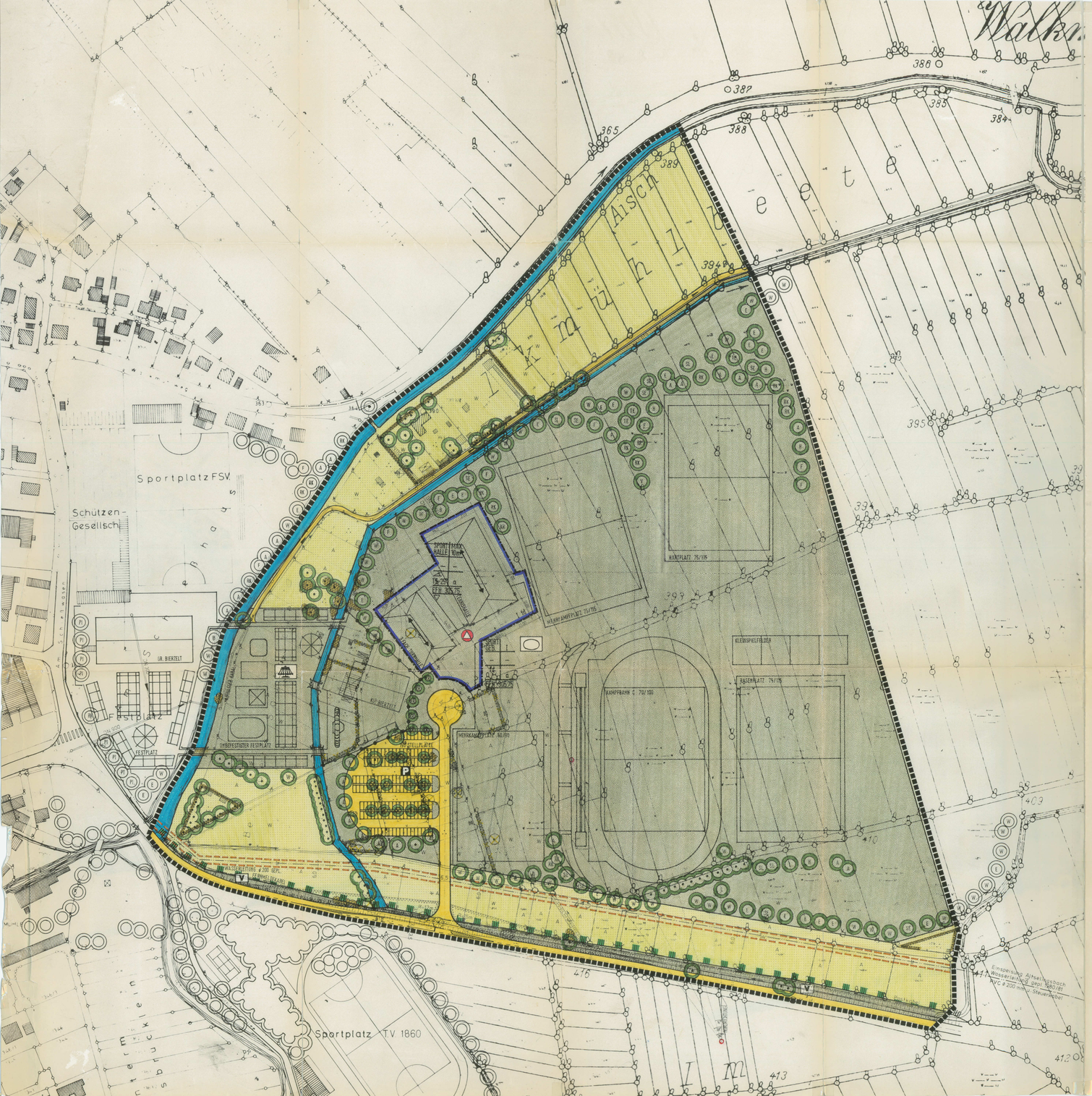

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der Nutzung
Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Ziff. 15 BBauG)

Sportgelände

Festplatz

V — Verkehrsgrünfläche

Landwirtschaftliche Nutzfläche (§ 9 (1) Ziff. 10 i.V. m. Ziff.18 BBauG)
von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten; jedoch Bestandsschutz im Rahmen der Bauvorschriften

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BBauG)
Füllschema der Nutzungsschablone

bauliche Nutzung	Gebäudehöhe bzw. Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform bzw. Dachneigung	Bauweise

Erdgeschoßfußbodenhöhe über Normalnull

Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 2 BBauG)

g — abweichende Bauweise als Sonderbauweise (§ 22 (4) BauNVO)
1-geschoßige Bauweise (§ 16 (2) BauNVO)
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Ziff. 2 BBauG)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

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

Schematische Baukörperangabe, mit Angabe der Firstrichtung und der Richtung des Hauptbaukörpers bei Gebäuden mit geneigten Dächern.

fd — Schematische Baukörperangabe eines Gebäudes mit Flachdach

EFH 305,75 — Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)
Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe, bezogen auf Meereshöhe

Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 10 BBauG)
Sichtfeld, von Sichtbehinderungen aller Art in einer Höhe von 1,00 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 11 BBauG)
Abgrenzung von Verkehrsflächen gegenüber anderen Nutzungen
Straßenverkehrsfläche

befestigte Grünfläche
Abgrenzung gegenüber anderen Nutzungen

P — öffentliche Parkierungsfläche

Anschlußbeschränkung für Ein- und Ausfahrverbot

Versorgungsfläche (§ 9 (1) Ziff. 12 BBauG)

Umformerstation (ungefähre Lageangabe)

Führung von Versorgungsleitungen und -Anlagen (§ 9 (1) Ziff. 13 BBauG)

geplante Wasserleitung

Fernmeldekabel der Deutschen Bundespost

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Flächen (§ 9 (1) Ziff. 21 BBauG)
Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Windsheim

Landschaftsgestalterische und grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Ziff. 20 i. V. m. Ziff. 25 BBauG)
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Pflanzgebot für Einzelbäume und Baumgruppen

Ergänzendes Pflanzgebot

A ... Spitzahorn
B ... Birke
E ... Esche
F ... Feldahorn
H ... Hainbuche
KR ... Rotblühende Kastanie
L ... Winterlinde
P ... Pyramidenpappel
Pl ... Platane
RK ... Roßkastanie
SE ... Stieleiche
SL ... Silberlinde
TE ... Traubeneiche
W ... Silberweide
V ... Vogelbeere

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen und Baumgruppen

Bindung für die Erhaltung von flächenhaften Strauchgruppen

Bindung für die Erhaltung von Hecken und Sträuchern

Bindung für die Erhaltung von Schutzpflanzungen

Bindung für die Erhaltung des Abflußprofils der Aisch und des Entwässerungsgrabens

Bindung für die Beseitigung von Einzelbäumen

Bindung für die Beseitigung von Hecken und Sträuchern

Bindung für die Beseitigung von baulichen Anlagen

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§ 9 (6) BBauG)

geplantes Landschaftsschutzgebiet

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BBauG) und andere Abgrenzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. Aufstellungsbeschluß vom 20.09.1979 Nr. 123

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (i. S. v. §16(5) BauNVO)
Abgrenzung unterschiedlicher Bauhöhen (i. s.v. § 16(6) BauNVO)
Hinweise

Vorhandene Grundstücksgrenze

Vorhandene Böschung
Vorhandener Garten
Vorhandener Acker
Vorhandene Wiese
Vorhandener Zaun
Vorhandener Abwasserkanal

Fluchtlinien zur Bestimmung der Lage von Freisportflächen und geplanten baulichen Anlagen

KLEINSPIELFELD — geplante Lage von Freisportflächen ,fliegenden Bauten ,oder Schaustellergeschäften

bestehende bauliche Anlagen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 16 für das Gebiet "Im Großen Boden", Bad Windsheim
Endgültige Fassung vom 10.08.1980

I RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz (BBauG) i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. I.S. 1763) und Art. 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung.

II RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BBauG).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Maßgebend ist der Lageplan der Freien Planungsgruppe 7, Stuttgart, Seyffferstr. 59 vom 10.08.1980.

III TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Art der Nutzung

Das Gebiet wird z. T. als Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Ziff. 15 BBauG festgesetzt, für Sport- und Freizeiteinrichtungen, sowie für Festplatznutzung.

Zweckgebundene bauliche Anlagen sind zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21 BauNVO)

Wegen des empfindlichen Talraumes wird gem. § 16 (4) Satz 2 BauNVO die Gebäudehöhe (Firsthöhe) der Hauptbaukörper auf max. 10 m Höhe über EFH festgesetzt.

Anbauten an die Hauptbaukörper werden zwingend auf 1 Geschoß festgesetzt

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 2 BBauG i. V. m. § 22 BauNVO)

Innerhalb der für zweckgebundene Hochbauten abgegrenzten Flächen ist gem. § 22 (4) BauNVO abweichende Bauweise als Sonderbauweise festgesetzt Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise mit unbeschränkter Gebäudelänge zugelassen.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Ziff. 2 BBauG i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist im Bereich des Sportgeländes die Errichtung von Freispiel- und Sportanlagen zugelassen.

Im Bereich des Festplatzgeländes ist die vorübergehende Erstellung fliegender Bauten und Schaustellergeschäfte zugelassen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind geschlossene Gebäude, wie Geräteschuppen oder Garagen als Nebenanlagen nicht zulässig.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Ziff. 2 BBauG)

Die im Plan eingetragene Richtung der Gebäudeachsen bzw. der Gebäudeaußenwände der Hauptbaukörper ist zwingend einzuhalten.

1.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 10 BBauG)

An der Straßeneinmündung der Stichstraße in die B 470 sind beidseits auf den Grundstücksflächen Sichtfelder von 20 x 170 m für eine ausreichende Anfahrtsichtweite einzuhalten, die von Sichtbehinderungen aller Art über einer Höhe von 1,00 m,gemessen von Fahrbahnoberkante, freizuhalten sind.

1.7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 11 BBauG)

Die Planung setzt die Verkehrsflächen zur Fußgänger- und Fahrerschließung, sowie die befestigten Festplatzflächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung fest.

Zwischen der Einmündung der neuen Erschließungsstraßen und der Aischbrücke wird Anschlußbeschränkung für Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt.

Die Anbindung des über das Gelände verlaufenden ausgebauten Wirtschaftsweges an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Festplatz.

1.8 Versorgungsflächen (§ 9 (1) Ziff. 12 BBauG)

Eine erforderlich werdende Umformerstation ist in die baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unauffällig zu integrieren.

1.9 Führung von Versorgungsanlagen und -Leitungen (§ 9 (1) Ziff. 13 BBauG)

Sämtliche innerhalb des Planungsgebietes liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.10 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Ziff. 18 i. V. m. Ziff.10 BBauG)

Das Gebiet wird teilweise als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt die von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten ist. Für die bestehenden baulichen Anlagen wird jedoch Bestandsschutz im Rahmen der Bauvorschriften gewährt.

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 20 i.V. m. Ziff. 25 BBauG)

Die Pflanzgebote und Bindungen für die Erhaltung von Einzelbäumen, Baumgruppen, flächenhaften Strauchgruppen, Hecken und Schutzpflanzungen dienen der Gliederung und Einbindung des Bebauungsplangebietes in die umgebende Landschaft, sowie der Einbindung von baulichen Anlagen in die Gesamtanlage.

Die im Lageplan dargestellten Bepflanzungen sind mit Ausnahme der für eine Beseitigung gekennzeichneten Bestände zu erhalten bzw. neu anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Erhaltung des Abflußprofils der Aisch und des Entwässerungsgrabens werden im Plan festgesetzt.

1.12 Maßnahmen zum Schutz der Umwelt

Flutlichtanlagen sind durch vorgesetzte (Raster-) Blenden abzuschirmen und die Strahlrichtung ist von jeglicher Wohnbebauung wegzurichten um störende Lichteinwirkungen zu vermeiden.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG

Wegen der akuten Überflutungsgefahr des gesamten Planungsgebietes wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH auf 305,75 m über Meereshöhe festgesetzt.

Der vom Wasserwirtschaftsamt Ansbach bekannt gegebene Wasserstand des im Mai 1978 abgelaufenen Hochwassers betrug an der Brücke der B 470 über die Aisch 305,20 m ü. NN.

Mit jedem Baugesuch ist die Höhenlage des natürlichen Geländes verbindlich nachzuweisen.

Die Höhenlage der Erdgeschoßfußbodenhöhe bei den zweckgebundenen Hochbauten darf max. 40 cm über dem anzuschließenden Gelände liegen.

3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 (6) BBauG)

Das Bebauungsplangebiet wird vollflächig durch ein geplantes Landschaftsschutzgebiet überdeckt.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BBau G i. V. m. Art 107 BayBO)

4.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (Art. 107 (1) Ziff. 1 BayBO)

Die Dachgestaltung von Hochbauten richtet sich nach den Festsetzungen von Firstrichtungen und Dachneigungen im Lageplan. Bestimmte Dachformen werden nicht festgesetzt, doch ist zu beachten, daß die Dachgestaltung bei allen Hauptkörpern gleichermaßen möglich ist und auch eingehalten wird.

Für die Dachdeckung sind in Qualität und Farbe Materialien zu verwenden die mit dem Wandaufbau eine Einheit bilden und eine unauffällige Einfügung in die Landschaft ermöglichen.

4.2 Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländegestaltung (Art. 107 (1) Ziff. 3 BayBO)

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude und Platzanlagen unumgänglich ist.

4.3 Einfriedungen (Art 107 (1) Ziff. 4 BayBO)

Das Sportgelände kann durch einen max. 2,00 m hohen Maschendrahtzaun mit grüner Farbe eingefriedet werden.

In gesamten übrigen Bereich des Bebauungsplanes sind Einfriedungen nicht zugelassen.

VERFAHRENSVERMERKE

Städtebauliche Planung und Darstellung Kartographische Unterlage als Flurkartenvergrößerung		Freie Planungsgruppe 7 Stadt Bad Windsheim
Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BBauG des Stadtrates Nr. .....123..... Bekanntmachung "WZ" Nr. .233.....	vom 20.9.1979 am 5.10.1979	1. Bürgermeister
Bürgerbeteiligung gem. § 2 a (2) BBauG Bekanntmachung "WZ" Nr. .284.....	von 10.12.1979 bis 21.12.1979 am 5.12.1979	1. Bürgermeister
Auslegungsbeschluß gem. § 2a (6) BBauG des Stadtrates Nr. .....103..... Bekanntmachung "WZ" Nr. .194.....	vom 18.8.1980 am 21.8.1980	1. Bürgermeister
Öffentliche Auslegung gem. § 2 a (6) BBauG Bekanntmachung "WZ" Nr. .194.....	vom 29.8.1980 bis 30.9.1980 am 21.8.1980	1. Bürgermeister
Beschluß über Bedenken und Anregungen gem. § 2 a (6) BBauG des Stadtrates Nr. .....164 a.....	vom 13.11.1980	1. Bürgermeister
Satzungsbeschluß gem. § 10 BBauG des Stadtrates Nr. .....164 b.....	vom 13.11.1980	1. Bürgermeister
Genehmigung gem. § 11 BBauG mit Entschließung Nr. IV/3-610/012 Mo/KG des Landratsamtes Neustadt/Aisch - Bad Windsheim	vom 2.2.1981	Landratsamt Neustadt/Aisch - Bad Windsheim Im Auftrag
Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BBauG in der "Windsheimer Zeitung" Nr. 192..... und öffentliche Auslegung	am 17.7.1981 ab 17.7.1981	1. Bürgermeister

2. FERTIGUNG

0 10 20 50 m

BAD WINDSHEIM BEB.PL. 16 IM GROSSEN BODEN		FREIE PLANUNGSGRUPPE 7
M 1:1000	10.8.1980	BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR 7000 STUTTGART 1, SEYFFERSTR. 59 TEL. 638396 HAUSMANN HEYER GERMANN A.-J. MAYER EARTH STEINBURGER