

ZEICHENERKLÄRUNG

für die Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 17
Sanierungsgebiet Block 33 - Bad Windsheim

- FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Ziff.1 BBauG)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Mi Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Ziff.5 BBauG)
- Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Polizeistation
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Ziff.1 BBauG)
- aTs Höchstgrenze festgesetzt
- I+D 1 Vollgeschoss und 1 Vollgeschoss im Dachgeschoss
 - II+D 2 Vollgeschosse und 1 Vollgeschoss im Dachgeschoss
 - 0,65 GRZ = Grundflächenzahl (§ 17 Abs.1+9 BauNVO, § 19 BauNVO)
 - 1,5 GFZ = Geschöbflächenzahl (§ 17 Abs.1+9 BauNVO, § 20 BauNVO)
- Bauweise (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BBauG)
- g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs.3 BauNVO)
 - ho halboffene Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO)
- Füllschema der Nutzungsschablone**
- | Art d. baul. Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|----------------------|------------------------|
| GRZ | GFZ |
| Dachform/-neigung | Bauweise |
- Oberbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BBauG)**
- Baulinie (§ 23 Abs.2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BBauG)**
- Firstrichtung wahlweise
 - Dachform und Dachneigung (Art.107 Abs.1 Ziff.1 BayBO)
 - Satteldach / Walmdach
 - Dachneigung zwischen 48° und 55° (Altgrad)
- Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Ziff.4 BBauG)
- Garagen auf privatem Grund
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Ziff.11 BBauG)**
- Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche
 - öffentliche Stellplätze
 - Fußweg
 - öffentliche Stellplätze
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Ziff.12+14 BBauG)**
- Umformerstation
 - öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1 Ziff.15 BBauG) und Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Ziff.25 BBauG)
 - öffentliche Grünflächen
 - bestehender, zu erhaltender Einzelbaum
 - zu pflanzender Einzelbaum
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Flächen (§ 9 Abs.1 Ziff.21 BBauG)
- Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bad Windsheim
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BBauG) und andere Abgrenzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - Vom Bebauungsplan abweichende Umgrenzung des Sanierungsgebietes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen
 - aufzulassende Grundstücksgrenzen
- HINWEISE**
- bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
 - Denkmalgeschützte Haupt- und Nebengebäude
 - bestehende Grundstücksgrenzen
 - Flurstücksnummern
 - Höhenschichtlinien

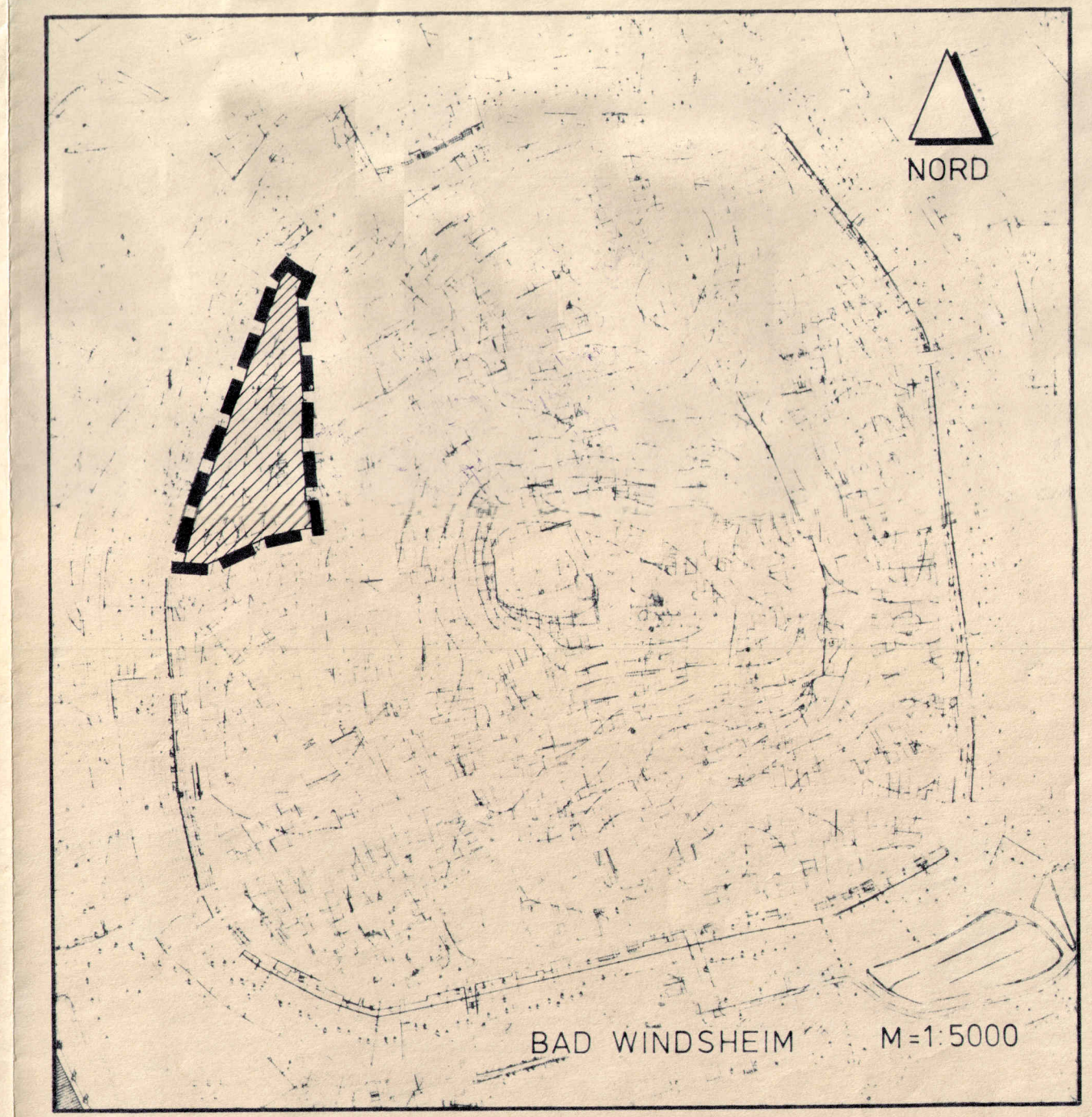
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 17 - Sanierungsgebiet Block 33 - Bad Windsheim

- I RECHTSGRUNDLAGEN**
- Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 18.08.1976, geändert durch Beschleunigungsnovelle vom 06.07.79, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977, die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung, sowie die Bad Windsheimer Baugestaltungsverordnung.
- II RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**
- Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BBauG).
- Maßgebend ist der Lageplan des Stadtbauamtes Bad Windsheim, Marktplatz 1, Bad Windsheim vom Okt. 1980.
- III TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- in Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:
- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BBauG)**
- 1.1 Art der baul. Nutzung (§ 9 Abs.1 Ziff.1 BBauG)
- a) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Das Bauland nördlich der Planstraße A wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
 - b) Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Das Gebäudeensemble zwischen der Planstraße A und "An der Heuwag" wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Flächen f. Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Ziff.5 BBauG)
- a) Baugrundstück für den Gemeinbedarf
Das nördlich an die Planstraße A angrenzende Baugrundstück, im Lageplan durch die Flächenbandierung gekennzeichnet, wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Polizeistation" festgesetzt.
- 1.3 Maß der baul. Nutzung (§ 9 Abs.1 Ziff.1 BBauG)
- a) Grundflächenzahl - Geschöbflächenzahl (§ 17 Abs.1 BauNVO)
Die vorhandene Bebauung überschreitet das nach § 17 Abs.1 BauNVO höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung. Aus städtebaulichen Gründen - Erhaltung der vorhandenen Baubaustruktur - wird das Maß der baulichen Nutzung über die gesetzlichen Werte nach BauNVO festgesetzt. Die festgesetzten Höchstwerte sind aus dem Planeintrag zu ersehen.
 - b) Z - Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO - i.V. mit Art.2(5) BayBO) gilt als Höchstgrenze (§ 17(4) BauNVO).
- 1.4 Bauweise (§ 22 Abs.3 BauNVO)
- a) Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs.3 BauNVO)
Für das Allgemeine Wohngebiet sowie für das Mischgebiet wird die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs.3 BauNVO festgesetzt.
 - b) Besondere Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO)
Die besondere Bauweise mit als halboffene Bauweise für die Fläche für Gemeinbedarf. Grenzambau wird an der südlichen und östlichen Grenze festgesetzt. Ansonsten sind die Abstandsflächen gemäß Art.6 Abs.3 Ziff.1 BayBO einzuhalten.
- 1.5 Garagen + Stellplätze (§ 9 Abs.1 Ziff.4 BBauG in Verb. mit § 12 BauNVO)
- 1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Ziff.11 BBauG)
- 1.7 Versorgungsfläche (§ 9 Abs.1 Ziff.12 BBauG)
- 1.8 Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Ziff.25 BBauG)
- Die Straßenverkehrsflächen sind mit einer Breite von 5,5 m, die Fußwege mit mindestens 1,5 m Breite festgesetzt. Öffentliche Stellplätze sind als Längsparker entlang der Spitalgasse und als Querparker an der Planstraße A herzustellen.
- Die Umformerstation ist in den Baukörper der Fahrzeughalle zu integrieren. Das Baugrundstück für Gemeinbedarf wird von dieser Versorgungsfläche bis zur Planstraße A mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bad Windsheim belegt.
- Die im Plan eingetragenen, vorhandenen Bäume sind gemäß § 9 Abs.1 Ziff.25 BBauG zu erhalten. Die geplanten Bäume im Bereich der Spitalgasse, der Planstraße A und des Spitalwalls sind als Pflanzgebote gemäß § 9 Abs.1 Ziff.25 BBauG festgesetzt. Es sind standortgerechte Bäume zu verwenden.
- 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.4 BBauG i.V. mit Art.107 BayBO)**
- 2.1 Dachform, Dachneigung, Eindeckungen
- Die Dächer sind als Sattel- bzw. Walmdach bei einer Dachneigung zwischen 48° und 55° zulässig. Die Dächer sind mit Tonziegel/Berschwanznatur, engobiert oder Flekton einzudecken. Kniestöcke sind unzulässig. Die max. Traufhöhe von der Geländeoberfläche beträgt 6,00 m bei zwei Geschossen; 3,25 m bei einem Geschöb.
- 2.2 Erdgeschoßniveau
- Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über dem straßenseitigen Gelände liegen.
- 2.3 Einfriedungen
- Die Hofeinfriedungen an der Spitalgasse sind bis zu einer Höhe von 2,0 m, im übrigen Bereich bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Die Sockelhöhe darf 0,2 m nicht überschreiten.
- 2.4 Gebäudegestaltung
- Es gilt die Bad Windsheimer Baugestaltungsverordnung vom 14.02.74, soweit sie nicht durch Text/Zeichnung des Bebauungsplanes eingeschränkt ist.

VERFAHRENSVERMERKE

Städtebauliche Planung und Darstellung		Architekten Scherzer+Partner
Kartographische Unterlage als Flurkartenvergrößerung		Stadt Bad Windsheim
Aufstellungsbeschluß gem. § 2 Abs.1 BBauG des Stadtrates Nr. 57	vom 22.05.79 am 08.06.79	1. Bürgermeister
Bürgerbeteiligung gem. § 2a Abs.2 BBauG durch öffentl. Auslegung im Stadtbauamt	vom 10.03.80 bis 21.03.80 am 04.03.80	1. Bürgermeister
Auslegungsbeschluß gem. § 2a Abs.6 BBauG des Stadtrates Nr. 4	vom 29.01.81 am 12.02.81	1. Bürgermeister
Öffentliche Auslegung gem. § 2a Abs.6 BBauG	vom 20.02.81 bis 20.03.81 am 12.02.81	1. Bürgermeister
Beschluß über Bedenken und Anregungen gem. § 2a Abs.6 BBauG	vom 21.05.81	1. Bürgermeister
Satzungsbeschluß gem. § 10 BBauG des Stadtrates Nr. 95 b	vom 22.07.82	1. Bürgermeister
Genehmigung gem. § 11 BBauG mit Schreiben Nr. 220-603.15-9/80 vom 20.09.1982 der Regierung von Mittelfranken		1. Bürgermeister
Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BBauG in der "Windsheimer Zeitung" Nr. 259 und öffentliche Auslegung	am 09.11.82 ab 09.11.82	1. Bürgermeister



STADT BAD WINDSHEIM BEBAUUNGSPLAN NR. 17 - SANIERUNGSGEBIET BLOCK 33

1. FERTIGUNG **maßstab 1:500 plannummer 1.02**

gez. dat. **schcerzer+schcerzer+partner architekten bda nürnberg schoppershofstraße 54 tel. 0911/51051**