



### ZEICHENERKLÄRUNG

für die Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 20 "Sporthallenweg"

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - GEB** Gewerbegebiet beschränkt (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
  - II** Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBAUG)
  - II** 2 Vollgeschosse (zwingend)
  - III** 2 Vollgeschosse (Höchstgrenze)
  - III** 3 Vollgeschosse (Höchstgrenze)
  - 0,4** GRZ = Grundflächenzahl (§ 17 Abs. 1 + 9 BauNVO, § 19 BauNVO)
  - 0,8** GFZ = Geschöflächenzahl (§ 17 Abs. 1 + 9 BauNVO, § 20 BauNVO)
- Füllschema der Nutzungsschablone**
- |                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl          | Geschöflächenzahl      |
| Bauweise                  | Dachform / Dachneigung |
- o** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBAUG)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - +** Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBAUG)
  - +** Firstrichtung eines Gebäudes
  - +** Die Stellung der baulichen Anlagen ist parallel bzw. senkrecht zu der im Lageplan dargestellten Firstrichtung oder zu den sonstigen Richtungsangaben festzusetzen.
  - +** Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BBAUG)
  - +** Sichtfelder bei Straßeneinmündung von Sichtbehinderungen aller Art über 1,0 m Höhe freizuhalten
  - +** Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 und 15 BBAUG)
  - +** Straßenbegrenzungslinie, Anschluß der Grundstücksfläche an die Verkehrsfläche
  - +** Fahrbahn (Straßenverkehrsfläche)
  - +** Gehweg bzw. kombinierter Geh-/Radweg ab 3,0 m Breite
  - +** öffentliche Stellplätze
  - +** Straßenschlußbeschränkung, Ein- und Ausfahrverbot
  - +** Ein- und Ausfahrtsbegrenzung
  - +** Höhenbestimmung der Straßenverkehrsfläche
  - +** Verkehrsleitgrün mit Pflanzgut für Einzelbäume und Baumgruppen
  - +** öffentliche Grünfläche (Spielplatz)
  - +** Bushaltestelle
  - +** Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 12 + 14 BBAUG)
  - +** Umformerstation (Elektrizität)
  - +** Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Ziff. 5 BBAUG)
  - +** Baugrundstück für den Gemeinbedarf
  - +** Zweckbestimmung nach Eintrag im Lageplan
  - +** Schule
  - +** öffentliche Verwaltungen
  - +** gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - +** kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - +** Flächen Gemeinschaftsstellplätze und -garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 22 BBAUG)
  - +** Gemeinschaftsgaragen mit räumlicher Zuordnung
  - +** Gemeinschaftsstellplätze
  - +** Fahrradstellplätze
  - +** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BBAUG) und andere Abgrenzungen
  - +** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - +** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
  - +** Dachform und Dachneigung (Art. 91 Abs. 1 Ziff. 1 BayBO)
  - +** Dachneigung (in Altgrad) festgesetzt von z.B. 30° - 38°
  - +** bd besondere Dachform bei Schul- und Sonderbauten
  - HINWEISE:**
  - +** bestehende Haupt- und Nebengebäude
  - +** abzubrechende Haupt- und Nebengebäude
  - +** bestehende Grundstücksgrenzen
  - +** Flurnummern
  - +** Höhengichtlinien

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 20 "Sporthallenweg"

- I. RECHTSGRUNDLAGEN**
- Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz (BBAUG) i.d.F. vom 18.08.1976, geändert durch Gesetz vom 03.12.1976 und vom 06.07.1979, die BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977, die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung vom 02.07.1982 (GVBl. S. 419).
- II. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**
- Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BBAUG). Maßgebend ist der Lageplan des Stadtbaumeisters Bad Windsheim, Markt- platz 1, Bad Windsheim, vom April 1983
- III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:
- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBAUG)**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBAUG)**
- a) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Die in § 4 Abs. 3 Ziff. 3-6 BauNVO genannten Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- b) Gewerbegebiet beschränkt (§ 8 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Ziff. 23 BBAUG und § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
- Zulässig sind nur kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe des lokalen Bedarfs. Lagerhäuser und Plätze sind nur in Verbindung mit den Betrieben zulässig. Ausnahmen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gem. § 4 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBAUG i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)**
- a) Das Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 und 17 BauNVO ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschöflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse (Z).
- b) Die Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO i.V.m. Art. 2 Abs. 4 BayBO) gilt als Höchstgrenze (§ 17 Abs. 4 BauNVO).
- 1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBAUG i.V.m. § 23 BauNVO)**
- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.
- b) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind geschlossene Gebäude wie Geräteschuppen oder Garagen als Nebengebäude nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.4 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BBAUG)**
- An den Straßeneinmündungen sind auf den privaten Grundstücksflächen Sichtfelder gemäß Plangezeichnung für eine ausreichende Anfahrtsichtweite einzuhalten, die von Sichtbehinderungen aller Art über eine Höhe von 1,0 m, gemessen von Fahrbahnoberkante, freizuhalten sind.
- 1.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 13 BBAUG)**
- Sämtliche für das Planungsgebiet notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Evtl. notwendige Umformerstationen sind in Baukörper zu integrieren oder an Baukörper anzugliedern.
- 1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBAUG)**
- Die Planung setzt die Verkehrsflächen entsprechend ihrer unterschiedlichen Zweckbestimmung fest. Am Ostring sind Anschlußbeschränkungen mit Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt.
- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBAUG i.V.m. Art. 91 BayBO)**
- 2.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Art. 91 Abs. 1 Ziff. 1 BayBO)**
- Die Dachgestaltung richtet sich nach den Festsetzungen von Firstrichtung und Dachneigung im Lageplan. Bestimmte Dachformen werden nicht festgesetzt.
- Garagen sind, soweit sie nicht unter das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, in der Dachneigung des Hauptgebäudes zu erstellen. Bei geeigneten sichtbaren Dächern ist rottoniges Material zu verwenden.
- 2.2 Gebäudehöhen (Art. 91 Abs. 1 Ziff. 1 BayBO)**
- Die max. Gebäudehöhe, gemessen von fertigem Gelände bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand an der Traufseite des Gebäudes beträgt bei
- |                            |                         |                  |
|----------------------------|-------------------------|------------------|
| Zahl der Vollgeschosse (Z) | Allgem. Wohngebiet (WA) | Mischgebiet (MI) |
| II                         | 6,0 m                   | 7,0 m            |
| III                        | 9,0 m                   |                  |
- Aufgestellt:  
STADTBAUMT BAD WINDSHEIM, im April 1983

### VERFAHRENSVERMERKE

Städtebauliche Planung und Darstellung	April 1983	<i>Frey</i> Stadtbaumeister Bad Windsheim
Kartographische Unterlage als Flurkartenvergrößerung		
Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 BBAUG des Stadtrates Nr. 224	vom 17.12.82	<i>Krallu</i> Bürgermeister
Bekanntmachung "WZ" Nr. 12	vom 16./17.01.83	
Bürgerbeteiligung gem. § 2a Abs. 2 BBAUG durch öffentl. Auslegung im Stadtbaumeisteramt	vom 07.07.83 bis 22.07.83	<i>Krallu</i> Bürgermeister
Bekanntmachung "WZ" Nr. 145 v.28.06.1983	vom 28.06.83	
Auslegungsbeschuß gem. § 2a Abs. 6 BBAUG des Stadtrates Nr. 122 u.154 u.172	vom 15.12.83	<i>Krallu</i> Bürgermeister
Bekanntmachung "WZ" Nr. 232 v.7.10.83	vom 20.12.83	
"WZ" Nr. 295 v.21.12.83	vom 21.12.83	
Öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBAUG	vom 17.10.83 bis 18.11.83	<i>Krallu</i> Bürgermeister
Bekanntmachung "WZ" Nr. 232 v.7.10.83	vom 29.12.83	
"WZ" Nr. 295 v.21.12.83	vom 24.1.85	
"WZ" Nr. 12 v.15.1.85	bis 25.2.85	
Beschluß über Bedenken und Anregungen gemäß § 2 a Abs. 6 BBAUG des Stadtrates Nr. 153	vom 15.12.83	<i>Krallu</i> Bürgermeister
Nr. 18	vom 1.3.84	
Nr. 208	vom 28.3.85	
Satzungsbeschuß gemäß § 10 BBAUG des Stadtrates Nr.208	vom 28.3.85	<i>Krallu</i> Bürgermeister
Genehmigung gemäß § 11 BBAUG des Landratsamtes Neustadt/Aisch - Bad Windsheim	vom 13.04.85	<i>Krallu</i> Bürgermeister
Az 43-610/1012		
Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBAUG in der "WZ" Nr. 434	vom 25.8.1985	<i>Krallu</i> Bürgermeister
Änderungen	vom 29.09.83	
	vom 19.12.83	
	vom 10.12.84	



**STADT  
BAD WINDSHEIM  
BEBAUUNGSPLAN NR.20  
SPORTHALLENWEG  
LAGEPLAN  
M.1:1000**