



08.09.1992 / 29.03.1993  
 MOSER + ROTT ARCHITEKTUR UND STADTEBAU  
 MITTLERE GERBERGASSE 2  
 8860 NÖRDLINGEN  
 TELEFON 0 90 817 50 35  
 TELEFAX 0 90 817 50 37

M 1:1000  
 HERMANN MOSER  
 REGIERUNGSBAUMEISTER  
 DIPLOMINGENIEUR  
 ARCHITEKT BDA BAB  
 RUPERT ROTT  
 DES. GRAD.  
 INNENARCHITEKT BDA VDA

ZU DIESER BEBAUUNGSPLANZEICHNUNG GEHÖRT DIE BEGRÜNDUNG VOM 08.09.1992 / 29.03.1993

**STADT BAD WINDSHEIM  
 LANDKREIS NEUSTADT A. D. AISCH  
 BEBAUUNGSPLAN NR. 29  
 "SÜDLICH WIEBELSHEIMER STRASSE"**

**FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung**  
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
 Die in § 4(3) Ziff. 2 bis 5 genannten Nutzungen sind gem. § 1(6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)  
 Die in § 6(2) Ziff. 6, 7, 8 genannten Nutzungen sind gem. § 1(5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen im Sinne des § 6(3) BauNVO sind gem. § 1(6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
 Im Mischgebiet sind nur Gewerkebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Maß der baulichen Nutzung**  
 2 Vollgeschosse bis zur Traufe  
 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze  
 davon 1 Vollgeschos als Normalgeschos (Erdgeschos)  
 1 Vollgeschos im Dachraum  
 Die max. Gebäudehöhe, gemessen von der genehmigten Erdgeschosfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkte der Dachhaut mit der Außenwand an der Traufseite des Gebäudes beträgt bei:  
 I + D 3,0 m  
 II 6,0 m  
 Die Garagenhöhe von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Traufe darf 2,75 m nicht übersteigen. Garagen als Grenzbau können in das Dach eines eingeschossigen Hauptgebäudes an der Traufseite einbezogen werden. In diesem Fall ist eine Überschreitung der Garagenhöhe innerhalb des Grenzabstandes möglich.  
 Grundflächenzahl 0,4  
 Grundflächenzahl 0,6  
 Geschosflächenzahl 0,6  
 Geschosflächenzahl 0,8  
 Geschosflächenzahl 1,2  
 Bei der Ermittlung der Geschosfläche (§ 20 BauNVO) bleiben die Flächen der Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 2(1) (4) Ziff. 3 BauNVO).
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
 (§ 9(1) Ziff. 2 BauGB i. V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)  
 offene Bauweise § 22(2)  
 Bauweise  
 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Abstand der Garagen zur Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) muß bei direkter Zufahrt mind. 5,00 m betragen (§ 2(2) Gav).  
 Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind gem. § 14(1) BauNVO auf der gesamten Grundstücksfläche unzulässig.
- Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen**  
 (Art 91 BayBO)  
 Gestaltung der Dächer  
 Hauptfstrichtung  
 Satteldach  
 vorgeschriebene Dachneigung 40 - 48°  
 vorgeschriebene Dachneigung 18 - 40°  
 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind je Hausgruppe gleiche Dachformen und -neigungen herzustellen.  
 Garagen und überdachte Stellplätze sind, soweit sie nicht unter das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, mit geneigten Dächern in der Dachneigung des Hauptgebäudes zu erstellen.  
 Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben oder Giebelgauben sind zugelassen; ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamtraufbreite des Gebäudes nicht überschreiten. Die maximale Gaubeneinzelbreite beträgt 1,5 m. Ausnahmeweise ist je Dachseite auch eine breitere Gaube (1,5 - 3,0 m) zulässig.  
 First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muß unter dem First des Hauptdaches liegen.  
 Dachflächenfenster bzw. Dachaufbauten für Solarheizungen sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind.  
 Für die Dachdeckung ist rotbraunes Dachziegelmaterial zu verwenden.

- Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude  
 Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen.  
 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen, ausgenommen Glas, sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.
  - Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen  
 Im gesamten Mischgebiet und im Wohngebiet zwischen Nachbarn und zu öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen bis max. 1,0 m Höhe in Form von Mischschraffuren oder mit senkrecht stehenden Holzteilen ohne Sockel zulässig.  
 Im Wohngebiet sind zu öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen bis max. 1,0 m Höhe nur mit einer vorgeplanten freiwachsenden Hecke zulässig. Sockel aus Sichtbeton oder Natursteinen sind mit max. 0,30 m Höhe über Straßenoberkante ohne Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.  
 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Erschließungsstraße offen zu halten.  
 Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude unumgänglich ist. Die Planung der Gärten muß so erfolgen, daß das Gelände an der Grundstücksgrenze ohne Höhenunterschied oder in welchen Ausrundungen entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf in das Nachbargelände übergeht.
  - Verkehrsflächen**  
 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen  
 Verkehrsflächen:  
 Erschließungsstraße  
 Trennung der Verkehrsarten (Gehweg, Grünstreifen, Fahrbahn)  
 Erschließungsstraße  
 Mischverkehrsflächen  
 Verkehrsfläche beschränkt (Gehweg)  
 Sichtdreiecke mit Maßzahlen  
 Innerhalb des Sichtdreiecks sind Sichtbehinderungen aller Art in einer Höhe von mehr als 100 cm über Fahrbahnoberkante nicht zulässig.
  - Versorgungsanlagen**  
 Trafostation  
 20 KV-Freileitung der FÜW mit Schutzstreifen.  
 Grenze weitere Schutzzone  
 Schutzgebiet Einzelwasserversorgungsanlage Franken-Mineral-Heilbrunnen \*  
 Bei der Durchführung von Bauplanungsmaßnahmen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Fernleitungsanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernleitungsanlagen der Deutschen Bundespost erforderlich.
  - Grünflächen**  
 öffentliche Grünfläche  
 Kinderspielfeld  
 Pflanzmaßnahmen  
 Gemäß Darstellung sind Pflanzungen mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.  
 Bäume:  
 z. B. Stieleiche, Kastanie, Bergahorn, Eiche, Linde, Harleibuche, Spitzahorn, Obstbäume  
 Sträucher:  
 z. B. Hasel, Weißdorn, Schneeball, Hartnagel, Pfaffenhütchen
  - Sonstige Festsetzungen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 Maßzahlen in Meter  
 Wall mit Pflanzmaßnahmen  
 Außenantennen auf Gebäuden und Grundstücken, die von einer öffentlichen Verkehrsfläche zu sehen sind, sind nicht zulässig.
- HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- bestehende Grundstücksgrenzen
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - Flurnummer
  - Gebäude bestehend
  - Vorschlag für die zu errichtenden Gebäude
  - Höhenschichtlinien mit Höhenangabe ü. NN

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschuß des Stadtrates	Nr. 553 vom 25.08.92	STADT BAD WINDSHEIM
Bekanntmachung in der WZ	Nr. 212 vom 12.13.09.92	Schaller Erster Bürgermeister
Auslegungsbeschuß des Stadtrates	Nr. 580 vom 24.09.92	
Öffentliche Auslegung und Bürgerbeteiligung	vom 14.10.92 bis 16.11.92	
Bekanntmachung in der WZ	Nr. 231 vom 06.10.92	STADT BAD WINDSHEIM
Beschluß des Stadtrates über Bedenken und Anregungen	Nr. 681 vom 25.03.93	Schaller Erster Bürgermeister
Erneute öffentliche Auslegung	vom 13.04.93 bis 28.04.93	
Bekanntmachung in der WZ	Nr. 75 vom 31.03.93	STADT BAD WINDSHEIM
Beschluß des Stadtrates über Bedenken und Anregungen	Nr. 711 vom 27.05.93	Schaller Erster Bürgermeister
Satzungsbeschuß des Stadtrates	Nr. 712 vom 27.05.93	STADT BAD WINDSHEIM
		Schaller Erster Bürgermeister
Genehmigungs- Antragsverfahren des Landratsamtes gem. § 11 Abs. 15 BauGB		
Bekanntmachung in der WZ	Nr. 494 vom 24. Aug. 1993	STADT BAD WINDSHEIM
Inkrafttreten	am 24. Aug. 1993	Schaller Erster Bürgermeister

LANDRATSAMT  
 NEUSTADT A. D. AISCH  
 BAD WINDSHEIM  
 AZ: 42-640/02-19/93  
 vom 5.08.93

**STADT BAD WINDSHEIM  
 LANDKREIS  
 NEUSTADT A. D. AISCH  
 BEBAUUNGSPLAN NR. 29  
 "SÜDLICH WIEBELSHEIMER  
 STRASSE"**

\* Innerhalb der im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten weiteren Schutzzone der Einzelwasserversorgungsanlage der Firma Franken-Mineral-Heilbrunnen Hufzettel oHG ist die Verordnung des Landratsamtes Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim vom 08.12.1972 (Landratsamtsblatt Nr. 48) mit dem zugehörigen Schutzgebietkatalog zu beachten. Über hierzu erforderliche Auflagen bzw. Ausnahmen wird im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren entschieden.