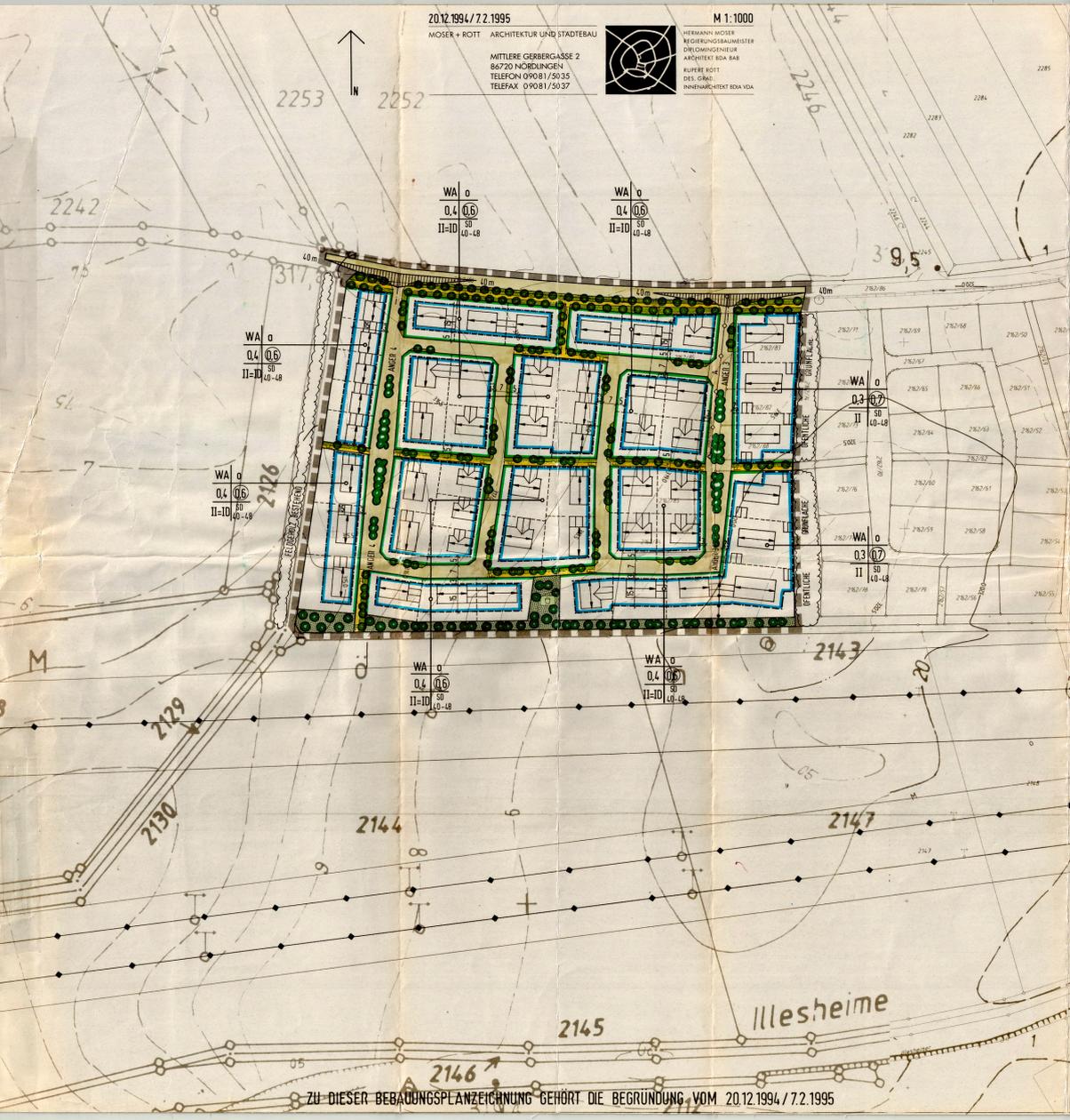


20.12.1994 / 7.2.1995
 MOSER + ROTT ARCHITKTUR UND STÄTERAU
 MITTLERE GERBERGASSE 2
 86720 NÖRDLINGEN
 TELEFON 09081/5035
 TELEFAX 09081/5037



M 1:1000
 WERNANN MOSER
 WECHINGENBAUMLEITER
 ZÜRICH
 WILHELM ROTT
 DES. GRAC
 INNENARCHITKT UND STA. VDA



**STADT BAD WINDSHEIM
 LANDKREIS NEUSTADT A. D. AISCHE -
 BAD WINDSHEIM**
**BEBAUUNGSPLAN NR. 29
 SÜDLICH WIEBELSHEIMER STRASSE
 ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG**

FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 Die in § 43) Ziff. 2 bis 5 genannten Nutzungen sind gem. § 106 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung**
 2 Vollgeschosse bis zur Traufe
 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze davon:
 1 Vollgeschos als Normgeschoss (Erdgeschoss)
 1 Vollgeschos im Dachraum
 Die max. Gebäudehöhe, gemessen von der geneigten Erdgeschossoberhöhe (EH) bis zum Schrittbühne der Dachtrauf mit der Außenwand an der Traufseite des Gebäudes beträgt bei:
 I + D 3,0 m
 6,0 m
 Die Garagenhöhe von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Traufe darf 2,70 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 Grenzbereichs möglich.
 Grundflächenzahl 0,3
 Grundflächenzahl 0,4
 Geschosflächenzahl 0,6
 Geschosflächenzahl 0,7
 Bei der Ermittlung der Geschosfläche (§ 20 BauNVO) bleiben die Flächen der Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21 a) Ziff. 3 BauNVO.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
 (§ 9) Ziff. 2 BauG. I. V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)
 offene Bauweise (§ 22)
 abweichende Bauweise (§ 22, Abs. 4 BauNVO); Hausgruppen mit einer Länge über 50 m
 Baugruppen
 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Abstand der Garagen zur Verkehrsfläche (Stoßbegrenzungslinie) muß bei direkter Zufahrt mind. 5,00 m betragen (§ 20) GarV)
 Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleinemhaltung sind gem. § 14(1) BauNVO auf der gesamten Grundstücksfläche unzulässig.
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsbestimmungen der Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung (BayBO).
 4. **Gestaltung der baulichen Anlagen und Freizeitanlagen** (Art 91 BayVO)
 4.1 Gestaltung der Dächer
 Hauptfirstrichtung
 Satteldach
 vorgeschriebene Dachneigung 40 - 48°
 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 Schieppergaulen oder Giebelbauten sind zugelassen. Ihre Gesamthöhe darf ein Drittel der Gesamthöhe des Gebäudes nicht übersteigen. Die maximale Gebäudemastbreite beträgt 1,5 m. Ausnahmeweise ist je Dachseite auch eine Erleere-Gaube (1,5 - 3,0 m) zulässig.
 First bzw. Anstrichpunkt der Dachaufbauten muß unter dem First des Hauptgebäudes liegen.
 Dachflächenfenster bzw. Dachaufbauten für Solaranlagen sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind.
 Für die Dachdeckung ist sortengleiches Dachziegelmaterial zu verwenden.

- Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude
 Aufdiele gemauertes Putz ist unzulässig. Zur Gleitvermeidung der Bauteile sind Holz, Schimmwerk und Sichtschieben zugelassen.
 Baustoffe und Anstriche in hellen Farben und glänzenden Oberflächen, ausgenommen Glas, sind an Gebäudeoberflächen unzulässig.
- Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen
 Zwischen Nachbarn und zu öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen bis max. 1,0 m Höhe in Form von Mischanstrichen oder mit senkrecht stehenden Holzleien ohne Sockel zulässig.
 Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis max. 1,0 m Höhe nur mit einer vorgelagerten freiwachsenden Hecke zulässig. Sockel aus Sichtbeton oder Natursteinen sind mit max. 0,30 m Höhe über Stoßoberkante 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 Pflanzung der Gärten muß so erfolgen, daß das Gelände an der Grundstücksgrenze ohne Höhenunterschied oder in weichen Ausrichtungen entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf in beide Nachbargebäude übergeht.
- Verkehrsflächen**
 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen
 Verkehrsflächen:
 Erschließungsstraße
 Trennung der Verkehrsarten (Geweg, Grünsteifen, Fahrbahn)
 Erschließungsstraße
 Mischverkehrsflächen
 Verkehrsfläche beschränkt
 Sichtdreiecke mit Maßzahlen
 Innerhalb des Sichtdreiecks sind Sichtbehinderungen aller Art in einer Höhe von mehr als 100 cm über Fahrbahnoberkante nicht zulässig.
 6. **Versorgungsanlagen**
 Trafostation
 Bei der Durchführung von Bauplanungen ist darauf zu achten, daß die Bauteile mit 10 - 20 m Abstand gesondert werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernstromanlagen der Deutschen Bundesbahn erforderlich.
 Abwasserkanal, vorhanden
 7. **Grünflächen**
 öffentliche Grünfläche
 Kinderspielfeld
 Pflanzenmaßnahmen
 Gemäß Darstellung sind Pflanzungen mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.
 Bäume:
 1 8 Stieleiche, Kastanie, Bergahorn, Esche, Linde, Hartriegel, Spitzahorn, Obstbäume
 2 8 Hasel, Weißdorn, Schneeball, Hartriegel, Platanehüchen
 Sträucher:
 2 8 Stieleiche, Kastanie, Bergahorn, Esche, Linde, Hartriegel, Spitzahorn, Obstbäume
 2 8 Hasel, Weißdorn, Schneeball, Hartriegel, Platanehüchen
 8. **Sonstige Festsetzungen**
 Genaue des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Maßzahlen in Meter
 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
 Höhenrichtlinien mit Höhenangabe u. NN

VERFAHRENSVERMERKE

Ausstellungs- und Änderungsbeschluss des Stadtrates	Nr. 1136 vom 24.11.1994	Stadtrat
Bekanntmachung in der WZ	Nr. 279 vom 03.04.12.1994	Scholar Erster Bürgermeister
Auslegungsbeschluss des Stadtrates	Nr. 1184 vom 23.02.1995	Scholar
Öffentliche Auslegung und Bürgerbefragung	vom 06.03. bis 07.04.1995	Scholar
Bekanntmachung in der WZ	Nr. 47 vom 25.02.1995	Stadtrat
Beschluss des Stadtrates über Besetzen und Anneigen	Nr. 1233 vom 17.06.1995	Scholar Erster Bürgermeister
Stellungnahme des Stadtrates	Nr. 1234 vom 17.06.1995	Scholar
Bekanntmachung in der WZ	Nr. 415 vom 21.04.95	Stadtrat
Inskriptionen	am 21.04.1995	Scholar Erster Bürgermeister

**STADT BAD WINDSHEIM
 LANDKREIS
 NEUSTADT A. D. AISCHE -
 BAD WINDSHEIM
 BEBAUUNGSPLAN NR. 29
 SÜDLICH WIEBELSHEIMER
 STRASSE
 ÄNDERUNG UND
 ERWEITERUNG**

ZU DIESER BEBAUUNGSPLANZEICHNUNG GEHÖRT DIE BEGRÜNDUNG VOM 20.12.1994 / 7.2.1995