

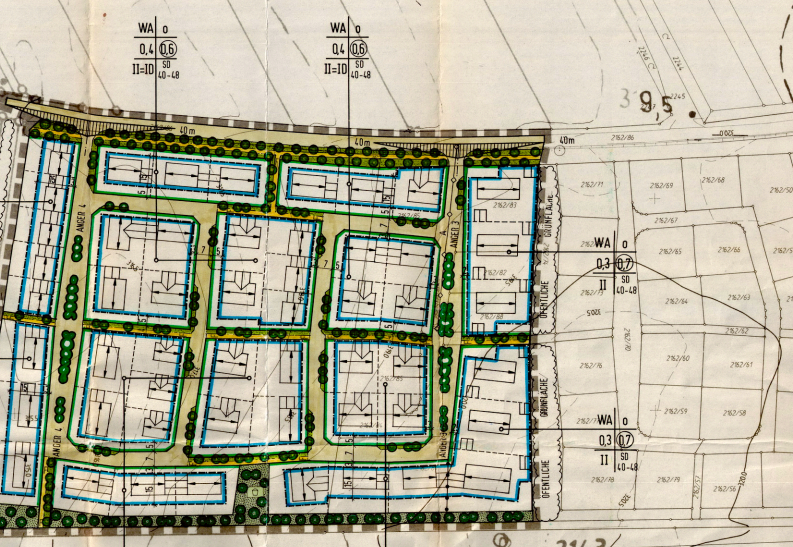
20.12.1994 / 7.2.1995

MOSEK + ROTT ARCHITKTUR UND LINDSTERAU
MITTLERE GERBERGASSE 2
86720 NÖRDLINGEN
TELEFON 09081/5035
TELEFAX 09081/5037



M 1:1000
WERNANN MOSEK
WERNANN ROTT
KUNSTSTADT SIDA VDA

2253 2252



WA 0
0.4 0.6
SB
II-10 40-48

WA 0
0.4 0.6
SB
II-10 40-48

WA 0
0.4 0.6
SB
II-10 40-48

WA 0
0.4 0.6
SB
II-10 40-48

WA 0
0.4 0.6
SB
II-10 40-48

WA 0
0.4 0.6
SB
II-10 40-48

ZU DIESER BEBAUUNGSPLANZEICHNUNG GEHÖRT DIE BEGRÜNDUNG VOM 20.12.1994 / 7.2.1995

**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 Normalgeschos (Erdgeschos)
1 Vollgeschos im Dachraum
Die max. Gebäudehöhe, gemessen von der geneigten Erdgeschosfußbodenhöhe (EH) bis zum Schmittkante des Dachtrauf mit der Außenwand an der Traufseite des Gebäudes beträgt bei:
1 + 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 Grenzabschnitts 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).
3. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9) Ziff. 2 BauG L. 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 Abstandsabmessungen der Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung (BayBO).
4. **Gestaltung der baulichen Anlagen und Freilflächen**
(Art 9) BayBO)
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 Giebelstrebenebreite beträgt 1,5 m. Ausnahmeweise ist je Dachseite auch ein Dreiecksgiebel (1,5 - 3,0 m) zulässig.
First bzw. Anlaufpunkt 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 sortenreines Dachziegelmaterial zu verwenden.

- Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude
Aufdichte gemauertes Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, Stimmholzwerk und Sichtbeton 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 Holzleisten 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 Stoßkanten 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 Nachbargärten übergeht.
- Verkehrsflächen**
Stoßbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen
Verkehrsflächen:
Erschließungsstraße
Trennung der Verkehrsarten (Geweg, Grünsteifen, Fahrbahn)
Erschließungsstraße
Mischverkehrsflächen
Verkehrsfläche beschränkt
Sichtbereiche mit Maßzahlen
Innen- und Sichtbereiche sind Sichtbehinderungen aller Art in einer Höhe von mehr als 100 cm über Fahrbahnkante nicht zulässig.
- Versorgungsanlagen**
Trastation
Bei der Durchführung von Baumprüfungen ist darauf zu achten, daß die Bauprüfung mit 15. Januar 1994 durchgeführt werden. Sollte dieser Mindestzeitpunkt im Einzelfall unterschritten werden, sind schriftlich nachzuweisen, daß die Prüfungsbedingungen der Deutschen Bundesbahn entsprechen.
Abwasserkanal, vorhanden
- Grünflächen**
öffentliche Grünfläche
Kinderspielfeld
Pflanzmaßnahmen
Gemäß Darstellung sind Pflanzungen mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.
Bäume:
1 8 Schleiche, Kiefer, Bergahorn, Esche, Linde, Hartriegel, Spitzahorn, Obstbäume
2 8 Hasel, Weißdorn, Schneeball, Hartriegel, Platanenflächen
Stäucher:
1 8 Schleiche, Kiefer, Bergahorn, Esche, Linde, Hartriegel, Spitzahorn, Obstbäume
2 8 Hasel, Weißdorn, Schneeball, Hartriegel, Platanenflächen
- Sonstige Festsetzungen**
Grenze 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
Höhenschichtlinien mit Höhenangabe u. NN

VERFAHRENSVERMERKE

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

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