



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räuml. Geltungsbereiches
  - .-.- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Baugrenze
- ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVo)
  - WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVo)
  - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVo)
  - II Z-Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - IP 1 Vollgesch. u. 1 als Vollgesch. anzurechnendes Dachgesch. unter Pultdach
  - 0,4 GRZ= Grundflächenzahl als Höchstgrenze
  - 0,4 GFZ= Geschößflächenzahl als Höchstgrenze
  - o Offene Bauweise (§ 22,2 BauNVo)

**NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der Nutzung	Z
GRZ	GFZ
--	Bauweise

- Dachform**
- SD 10°-32° Satteldach mit Dachneigung von 10° - 32°
  - SD 28°-32° Satteldach mit Dachneigung von 28° - 32°
  - PD 10° Pultdach mit max. 10°
  - FD Flachdach
  - Firstrichtung Firstrichtung wahlweise

- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Straßenbegrenzungslinie
  - Fahrbahn
  - Öffentl. Parkplätze mit Straßenbegleitgrün
  - Gehweg
  - Ga Flächen für private Garagen
  - Sichtdreiecke von der Bebauung freizuhalten, Pflanzungen, Einfriedigungen max. 60 cm hoch. Bemalung: Höhe 15m, Basis 30m

- GRÜNFLÄCHEN**
- Öffentl. Grünanlage

- HINWEISE**
- Neue Parzellengrenze (Vorschlag)
  - Best. Flurstücksgrenzen

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlage des Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz, die Baunutzungsverordnung, die Bayerische Bauordnung in ihren neuesten Fassungen sowie die weiterführenden Verordnungen und Erlasse. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Festsetzungen maßgebend soweit sie nicht durch Zeichnung oder Schrift eingeschränkt sind.

- 1.1 Wohnbauflächen**
- 1.11 Art + Maß der baul. Nutzung**
- a) Reine Wohngebiete (WR § 3 BauNVo) Ausnahmen nach § 3,3 BauNVo sind gemäß § 1,4 BauNVo nicht zulässig und daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - b) Allgemeine Wohngebiete (WA § 4 BauNVo) Ausnahmen nach § 4,3 BauNVo sind gemäß § 1,4 BauNVo nicht zulässig und daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Als Maß der baul. Nutzung gelten die unter § 17,1 BauNVo angeführten und eingeschriebenen Höchstwerte. Die eingeschriebene Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.
- 1.12 Bauweise**  
Offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVo
- 1.13 Nebenanlagen (§ 14 BauNVo)**  
Nebenanlagen sind zulässig, soweit sie für die Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendig sind. Außerdem werden Gartenhofmauern und Pergolen zugelassen, sofern sie mind. 5 m von öffentl. Flächen zurückgesetzt sind und die Vorflächen mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden.
- 1.14 Private Verkehrsflächen/Garagen**  
Garagen sind mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Als Standort für die 1. Garage gilt die Planeinzeichnung.
- 1.15 Private Grünfläche**  
Alle Flächen sind, soweit nicht überbaut, als Gehweg, Hoffläche oder Stellplatz befestigt, zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten. Einfriedigungen zu öffentl. Verkehrsflächen sind bei Stichstraßen ohne Gehsteig mind. 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Die Einfriedigungen sind als Holzzäune in der Form von Scherenzäunen oder Zäunen aus senkrechten oder waagrechten Latten, Brettern oder Stangen auszuführen. Anstelle von Holzeinfriedigungen können dichtwachsende winterharte Hecken mit innenliegendem Drahtzaun vorgesehen werden. Die Höhe der Sockel darf 0,30 m und die der Einfriedigung 1,10 m ab FOK öffentl. Verkehrsfläche nicht überschreiten. Im Bereich von Sichtdreiecken gelten die Planeintragungen. Die Höhe der Gartenhofmauern darf 1,60 m nicht überschreiten. Als Material ist nur geschlämmtes Mauerwerk oder Holz zulässig.
- 1.2 Mischgebietflächen**
- 1.21 Art + Maß der baul. Nutzung**  
Mischgebiet: (MI § 6 BauNVo) Ausnahmen nach § 6,3 BauNVo sind gemäß § 1,4 BauNVo nicht zulässig und daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Als Maß der baul. Nutzung gelten die unter § 17,1 BauNVo angeführten und eingeschriebenen Höchstwerte. Die eingeschriebene Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.
- 1.22 Bauweise**  
Offene Bauweise nach § 22,2 BauNVo
- 1.23 Nebenanlagen**  
Nebenanlagen (§ 14 BauNVo) sind nur zulässig, soweit sie für die Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendig sind.
- 1.24 Private Verkehrsfläche**  
Es sind die gem. BayBO erforderlichen Stellplätze für die Beschäftigten zu errichten und abzapflanzen.
- 1.25 Private Grünfläche**  
Alle Flächen sind soweit nicht überbaut, als Hoffläche oder Stellplatz befestigt zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten. In Grundstücksbereichen zu Wohngebieten soll sofern dies möglich und aufgrund der Betriebsstruktur notwendig eine Lärmschutzpflanzung angelegt werden. Für die Einfriedigungen gelten die unter Punkt 1,15 aufgeführten Festsetzungen.

- 1.3 Öffentliche Verkehrsfläche**  
Lage und Ausführung der Verkehrsflächen und Versorgungsanlagen ergibt sich aus der Planeinzeichnung. Entlang der Haupterschließungsstraße soll ab der Brücke ein 2,5 m breiter Streifen Verkehrsgrünfläche angelegt werden.
- 1.4 Öffentliche Grünflächen**  
Öffentliche Grünflächen sind jeweils entlang der Aisch als öffentliche Grünanlagen ausgewiesen. Die Gestaltung bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten.

- 2.1 Dachform + äußere Gestaltung**  
Die Dächer sind gem. Planeintrag als Satteldächer mit einer Neigung von 10° - 32° und 28° - 32° auszuführen. Für Pultdächer gilt eine Neigung von 10° + 20°. Im Mischgebiet westl. des Neumühlenweges sind wahlweise Flachdächer zulässig. Die Dacheindeckung muß bei Satteldächern in Ziegelware erfolgen, bei Pultdächern können Asbestzementplatten verwendet werden. Die Färbung der Dacheindeckung sollte rotbraun sein. Flachdächer sind bekies auszuführen. Kniestöcke sind bei 1-geschossigen Gebäuden mit max. 50 cm, bei 2-geschossigen mit max. 25 cm zulässig. Bei Pultdächern entfallen die Festsetzungen für Kniestöcke.
- 2.2 Garagen**  
Garagen sind nur mit Flachdach (flachgeneigtes Pultdach) und einem umlaufenden mind. 0,40 m hohen Gesims zulässig. Garagenhöhe von OK fertiger Straße bis OK Gesims max. 2,75 m.
- 2.3 Leitungen/Antennen**  
Freileitungen sind nicht zulässig. Pro Gebäude ist nur 1 Antennenanlage zulässig.
- 2.4 EG-Fußboden**  
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe kann max. 0,50 m über der Höhe der fertigen Verkehrsfläche liegen.

### VERFAHRENSVERMERKE

	DATUM	STEMPEL/UNTERSCHRIFT
Städtebauliche Planung und Darstellung kartographische Unterlage als Flurkartenvergrößerung STADTBAUAMT BAD WINDSHEIM	11-08-1975	Stadtbaumeister
Aufstellungsbeschuß gemäß § 2 (1) BBauG des Stadtrates Nr. 356	vom 14-08-1974	1. Bürgermeister
Auslegungsbeschuß gemäß § 2 (6) BBauG des Stadtrates Nr. 220	vom 14-08-1974	1. Bürgermeister
Bekanntmachung der Auslegung in der "Windsheimer Zeitung" Nr. 196 und öffentliche Auslegung gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit	vom 03-09-1975 bis 03-10-1975	1. Bürgermeister
Beschluß über Bedenken und Anregungen gemäß § 2 (6) BBauG des Stadtrates Nr. 322	vom 09-10-1975	1. Bürgermeister
Satzungsbeschuß gemäß § 10 BBauG des Stadtrates Nr. 323	vom 09-10-1975	1. Bürgermeister
Genehmigung gemäß § 11 BBauG mit Entschliebung Nr. 220-60315-15/75	vom 17-01-1978	
Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBauG in der "Windsheimer Zeitung" Nr. 161 und öffentliche Auslegung	am 19.7.78 ab 19.7.78	1. Bürgermeister



**STADT  
BAD WINDSHEIM**

Deckblatt gemäß RS Nr. 220-60315-15/75 und  
Stadtratsbeschuß Nr. 24 vom 20.-04-1978

**BEBAUUNGSPLAN NR. 3  
NEUMÜHLENWEG**  
M. 1 : 10000

**2.- FERTIGUNG  
LAGEPLAN  
MIT PLANUNGSRECHTLICHEN  
FESTSETZUNGEN**