



# Planzeichenerklärung

## FESTSETZUNGEN

### BEGRENZUNGEN

- Grenze des räuml. Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze

### ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- I** Z-Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- IU** 1 Vollgeschosß u. 1 als Vollgeschosß anzurechnendes Untergeschosß
- o4** GRZ= Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- o8** GFZ= Geschosßflächenzahl als Höchstgrenze
- o** Offene Bauweise (§ 22,2 BauNVO)

### NUTZUNGSCHABLONE

Art der Nutzung	Z
CRZ	GFZ
--	Bauweise

### Dachform:

- SD 45°** Satteldach mit Dachneigung von 45°
- WD 25°** Walmdach mit Dachneigung von 25°
- Firstrichtung

### VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenbegrenzungslinie Fahrbahn Gehweg
- Flächen für private Caragen
- Sichtdreiecke von der Betauung freizuhalten, Pflanzungen, Einfriedigungen max. 60 cm hoch.

### GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünanlage
- Windschutzpflanzung mit standortgerechten Büschen und Bäumen

## HINWEISE

- Neue Parzellenrenze (Vorschlag)
- Best. Flurstücksrenzen
- 20 KV-Freileitung
- Best. Gebäude

## Textliche Festsetzungen

Grundlage des Bebauungsplanes sind das Bundestaugesetz, 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. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Wohnbauflächen**
  - 1.1.1 Art + Maß der baul. Nutzung**
    - a) 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.
- 1.1.2 Bauweise** Offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO
- 1.1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)** Nebenanlagen sind zulässig, soweit sie für die Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendig sind.
- 1.1.4 Private Verkehrsflächen/Caragen** Caragen sollen gemeinsam mit dem Nachbarn als Doppelcaragen angelegt werden. Sie sind mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Als Standort für die 1. Carage gilt die Platzeinzeichnung. Caragen in Untergeschossen sind ebenfalls zugelassen. Weitere Caragen können nach BayBO errichtet werden.
- 1.1.5 Private Grünflächen** 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 dichtwachsene winterharte Hecken mit innenliegendem Drahtzaun vorgesehen werden.

Die Höhe der Sockel darf 0,20 m und die der Einfriedigung 1,00 m ab FOK öffentl. Verkehrsfläche nicht überschreiten. Im Bereich von Sichtdreiecken gelten die Platzeinzeichnungen. Im Westen ist als Wind- und Sichtschutzpflanzung gem. Platzeintrag standortgerechte Büsche und Bäume anzupflanzen.

**1.2 Öffentliche Verkehrsflächen**  
Lage und Ausführung der Verkehrsflächen und Versorgungsanlagen ergibt sich aus der Platzeinzeichnung.

**1.3 Öffentliche Grünflächen**  
Die Gestaltung bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten. Im NO ist eine kleine öffentl. Grünanlage vorgesehen, die bei Bedarf als Kinderspielplatz gestaltet werden kann. Als Abpflanzung sind standortgerechte Büsche und Bäume zu verwenden.

### 2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9,2 BBauG + Art. 107,4 BayBO

**2.1 Grenz- und Gebäudestände**  
Für die vorgenannten Abstände gelten die einschl. Artikel der BayBO.

**2.2 Dachform + äußere Gestaltung**  
Die Dächer sind gem. Platzeintrag als Satteldächer mit einer Neigung von 45° auszuführen. Für Walmdächer gilt eine Neigung von 25°. Die Dacheindeckung muß bei Satteldächern in Ziegelware erfolgen, bei Walmdächern können andere rotgetönte Materialien verwendet werden. Die Färbung der Dacheindeckung muß rotbraun sein. Kniestücke und Dachkerenaufbauten sind nicht zulässig.

**2.3 Caragen**  
Caragen sind nur mit Flachdach (flachgeneigtes Pultdach) und einem umlaufenden mind. 0,40 m hohen Gesims zulässig. Caragenhöhe von OK fertigem Gelände bis OK Gesims max. 2,75 m.

**2.4 Leitungen/Antennen**  
Freileitungen sind nicht zulässig. Pro Gebäude ist nur 1 Antennenanlage zulässig.

**2.5 EG-Fußboden**  
Bei der mittleren Reihe kann die OK Fußboden UC mit dem vorhandenen Gelände verlaufen. Die Erdeschosßfußbodenhöhe der nördlichen Reihe muß ca. 50 cm unter vorh. Gelände des vorbeiführenden Feldweges liegen.

## Verfahrensvermerke

	DATUM	STEMPEL/UNTERSCHRIFT
Städtebauliche Planung und Darstellung kartographische Unterlage als Flurkartenvergrößerung STADTBAUAMT BAD WINDSHEIM	10-11-75	<b>Franz</b> Stadtbaumeister
Aufstellungsbeschuß gemäß § 2 (1) BBauG des Stadtrates Nr. 108	vom 5.3.1974	<b>Wiederh.</b> 1. Bürgermeister
Auslegungsbeschuß gemäß § 2 (6) BBauG des Stadtrates Nr. 383	vom 27.11.1975	<b>Wiederh.</b> 1. Bürgermeister
Bekanntmachung der Auslegung in der "Windsheimer Zeitung" Nr. 285 und öffentliche Auslegung gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit	vom 17.12.1975 bis 30.01.1976	<b>Wiederh.</b> 1. Bürgermeister
Beschluß über Bedenken und Anregungen gemäß § 2 (6) BBauG des Stadtrates Nr. 38	vom 26.2.1976	<b>Wiederh.</b> 1. Bürgermeister
Satzungsbeschuß gemäß § 10 BBauG des Stadtrates Nr. 38	vom 26.2.1976	<b>Wiederh.</b> 1. Bürgermeister
Genehmigung gemäß § 11 BBauG mit Entschließung Nr. 220-603-15-7/74	vom 08.12.1976	<b>gez. Kümmer</b> <b>Regierungsdirektor</b>
Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBauG in der "Windsheimer Zeitung" Nr. 112 und öffentliche Auslegung	am 16.05.1977 ab 16.05.1977	<b>Wiederh.</b> 1. Bürgermeister

