



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 9 Bad Windsheim - Ickelheim "An der Lach"

I RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) und Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung.

II RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BBauG).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

MäÙgebend ist der Lageplan des Stadtbaumeisters Bad Windsheim, Marktplatz 1, Bad Windsheim vom Sept. 1980.

III TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BBauG und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BBauG)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die in § 4 (3) Ziff. 4-6 BauNVO genannten Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BBauG i.V.m. § 16-21a BauNVO)

- a) Das Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 und 17 BauNVO ergibt sich aus den Einträgen im Lageplan zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschößflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse (Z).
- b) Die Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO i.V.m. Art. 2 (5) (BayBO) gilt, soweit sie nicht zwingend vorgeschrieben ist, als Höchstgrenze (§ 17 (4) BauNVO).

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Ziff. 2 BBauG i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

1.4 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Ziff. 4 BBauG i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den im Lageplan dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Der Abstand der Garagen zur Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) muß bei direkter Zufahrt mind. 5,00 m betragen (§ 2 (2) GAV).

1.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 10 BBauG)

An den Straßeneinmündungen sind auf den privaten Grundstücksflächen Sichtfelder von 5,00 m x 75,00 m nach RAST-E 6.5.6. für eine ausreichende Anfahrtsbreite einzuhalten, die von Sichtbehinderungen aller Art über eine Höhe von 1,00 m, gemessen von Fahrbahnoberkante, freizuhalten sind.

1.6 Pflanzgebot für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziff. 25 BBauG)

Die Pflanzgebote dienen der Gliederung und der Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft. Die im Lageplan dargestellten Bepflanzungen sind flächenhaft anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BBauG i.V.m. Art. 107 BayBO)

2.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Art. 107 (1) Ziff. 1 BayBO)

Die Dachgestaltung richtet sich nach den Festsetzungen von Firstrichtung und Dachneigung im Lageplan. Kniestöcke sind bis max. 30 cm zulässig. Die Dächer sind mit rottonigem Dachziegelmaterial zu decken. Dachraker, Dachgauben sind nur bei Geschößzahl II(D) zulässig.

2.2 Garagen (Art. 107 (1) Ziff. 3 BayBO)

Benachbarte Garagen, die an der Grundstücksgrenze errichtet werden, sind in Höhe, Dachform, Dachneigung und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Die Garagen können mit 0 - 10° Dachneigung jedoch ohne sichtbares Dachgefälle ausgebildet werden.

2.3 Einfriedungen (Art. 107 (1) Ziff. 4 BayBO)

Die Grundstücke dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen nur mit Hecken oder Holzzäunen mit einer Gesamthöhe von 0,80 m eingefriedet werden. Sockel dürfen eine Höhe von 0,20 m nicht überschreiten.

Aufgestellt:

Bad Windsheim, den 10. Okt. 1980

3. GENEHMIGUNGS AUFLAGEN

3.1 Das Bebauungsplangebiet liegt im Bauschutzbereich (Zone II und III) des US-Flugplatzes Illersheim. Die Vorschriften des LuftVG (Luftverkehrsgesetzes) insbesondere die Höhenbeschränkungen sind zu beachten.

3.2 Der im Jahre 1974 in Kraft gesetzte Bebauungsplan Nr. 1 der ehem. Gemeinde Ickelheim (nunmehr in überarbeiteter Form Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes) tritt mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 9 außer Kraft.

ZEICHENERKLÄRUNG

für die Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 9 Bad Windsheim - Ickelheim "An der Lach"

WA Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

Zahl der Vollgeschosse Z (§ 17 Abs. 4 und 18 BauNVO)

- als Höchstgrenze festgesetzt

II(D) - 1 Vollgeschöß und 1 anrechenbares Vollgeschöß im Dachgeschöß

0,4 Grundflächenzahl GRZ als Höchstwert (§ 17 Abs. 1 und 19 BauNVO)

0,9 Geschößflächenzahl GFZ als Höchstwert (§ 17 Abs. 1 und 20 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

bauliche Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschößflächenzahl
	Bauweise

Dachform bzw. Dachneigung

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG)

o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG) sowie Dachform und Dachneigung (Art. 107 Abs. 1 Ziff. 1 BayBO)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist parallel bzw. senkrecht zu der im Lageplan dargestellten Firstrichtung oder zu den sonstigen Richtungsangaben festzusetzen.

Firstrichtung eines Gebäudes

Firstrichtung wahlweise

Dachneigung (in Altgrad) festgesetzt z.B. von 35° - 55°

Satteldach / Walmdach

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG)

Stellplätze

Garagen

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Ziff. 5 BBauG)

Baugrundstück für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung nach Eintrag im Lageplan

Kindergarten

Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BBauG)

Sichtfeld, von Sichtbehinderungen aller Art in einer Höhe von 1,0 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG)

Straßenbegrenzungslinie, Anschluß der Grundstücksfläche an die Verkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche

Fußgängerverkehrsfläche

Öffentliche Stellplätze (Parkplatz)

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 12 und 14 BBauG)

Baugrundstück für Ver- oder Entsorgungsanlagen

Umformerstation

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG)

Öffentliche Grünfläche

Parkanlage

Spielplatz

Verkehrsgrün (Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage i.S.v. § 127 Abs. 2 Ziff. 3 BBauG)

Führung von Versorgungsleitungen und -anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 13 BBauG)

geplante 20 kV-Freileitung (FÖW) mit Schutzstreifen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BBauG)

Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Windsheim bzw. Fernwasserversorgung

Pflanzgebot für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG)

Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BBauG) und andere Abgrenzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (i.S.v. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze der Bauabschnitte

Hinweise

Vorhandene Grundstücksgrenze

bestehende bauliche Anlagen

Höhenschichtlinie

VERFAHRENSVERMERKE

Städtebauliche Planung und Darstellung Arch.-Büro Masche

Kartographische Unterlage als Flurkartenvergrößerung Stadtbauamt Bad Windsheim

Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 BBauG v. 19.07.1972 Seite IIII der Gemeinde Ickelheim
1. Bürgermeister

Auslegungsbeschuß gem. § 2 a Abs. 6 BBauG des Stadtrates v. 22.04.82 Nr. 62
1. Bürgermeister

Öffentliche Auslegung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG v. 13.05.82 -14.06.82, Bek. i.d.WZ Nr.102 v. 05.05.82
1. Bürgermeister

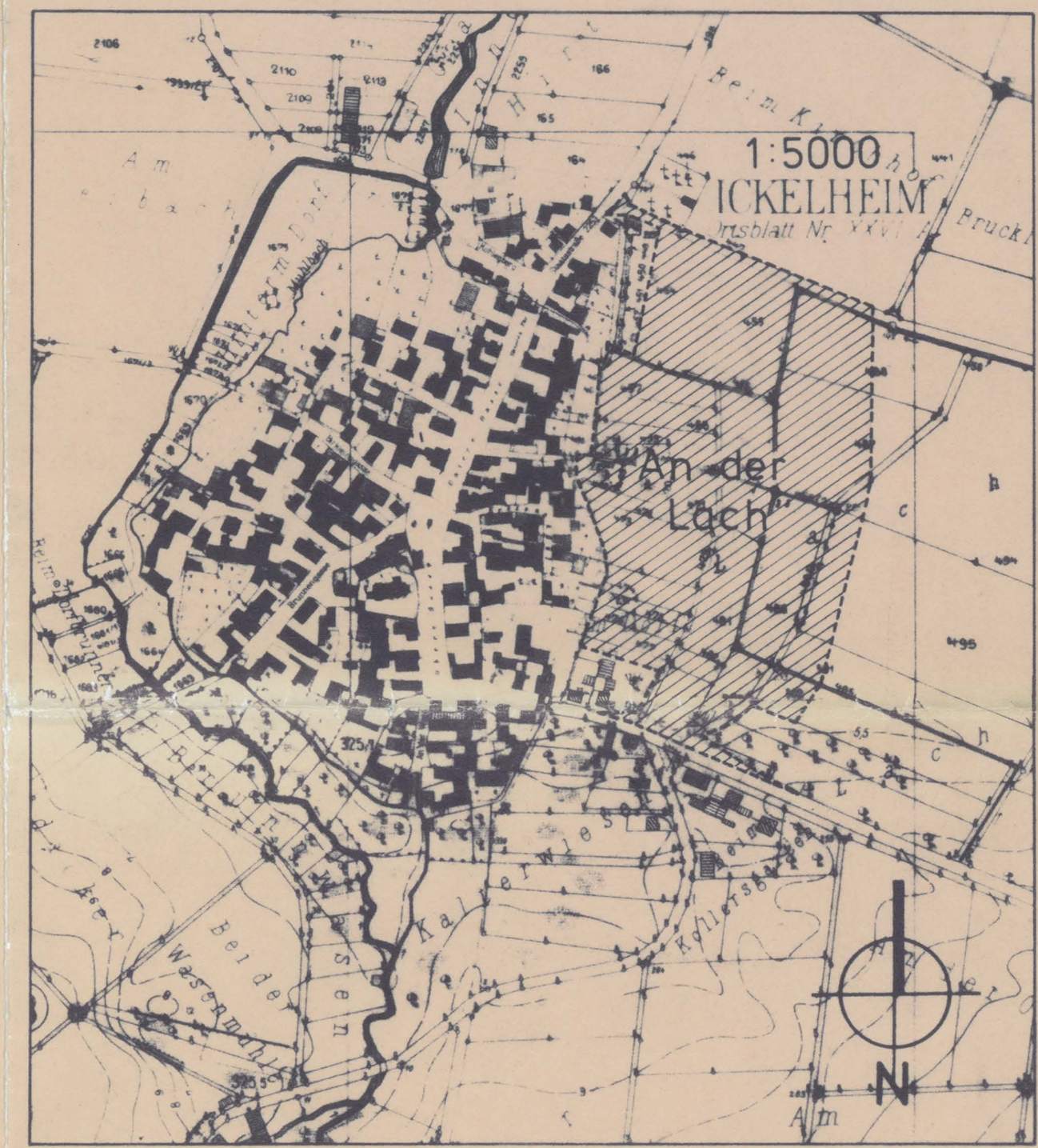
Beschluß über Bedenken und Anregungen des Stadtrates v. 22.07.82 Nr. 96 A
1. Bürgermeister

Satzungsbeschuß gem. § 10 BBauG des Stadtrates v. 22.07.82 Nr. 96 B
1. Bürgermeister

Genehmigung gem. § 11 BBauG mit Entschließung Nr. 63-612/81 vom 12.11.81 des Landratsamtes Neustadt/Aisch - Bad Windsheim
1. Bürgermeister

Die Genehmigung gem. § 11 BBauG wurde am 25.03.83 durch Veröffentlichung in der Windsheimer Zeitung Nr. 20... vom 25.03.83... ortsüblich bekanntgemacht. Gem. § 12 BBauG ist der Bebauungsplan hiermit in Kraft getreten.

1. Bürgermeister



STADT BAD WINDSHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 OT ICKELHEIM "AN DER LACH"

LAGEPLAN M. 1:1000

1. FERTIGUNG