
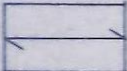
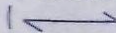







571226013


BEBAUUNGSPLAN FÜR DIE STADT WINDS -  
BACH - KARLSBADER-STRASSE- LANDKREIS  
ANSBACH/MITTELFRANKEN. M.=1:1000


# ZEICHENERKLÄRUNG: (ZUM BEBAUUNGSPLAN - KARLSBADER-STRASSE -)


A: FÜR DIE FESTSETZUNGEN


- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNVO
- III/D ZAHL DER VOLLGESCHOSSE-DREI ALS HÖCHSTGRENZE / AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS
- II/D ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWEI / AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS
- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL IM WOHNGEBIET § 17 BAUNVO
- 0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL FÜR EIN ZWEIFGESCHOSSIGES GEBÄUDE IM WOHNGEBIET
- 1,2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL FÜR EIN DREIFGESCHOSSIGES GEBÄUDE IM WOHNGEBIET
-  OFFENE BAUWEISE GEM. § 22 ABS. 2 BAUNVO
-  STELLUNG DER GEBÄUDE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN  
( FIRSTRICHTUNG ZWINGEND)
- 42°-48° DACHNEIGUNG FÜR GEBÄUDE, 30°-48° DACHNEIGUNG FÜR GARAGEN
- 48°-54° DACHNEIGUNG FÜR WALMDÄCHER
-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
-  BAUGRENZE
-  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
-  BREITE DER STRASSEN UND WEGE
-  SICHTFLÄCHEN (VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN)  
ANPFLANZUNGEN UND EINFRIEDUNGEN MAXIMAL 0,80 M HOCH

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHNEIGUNG

 ZU PFLANZENDE BÄUME

 KINDERSPIELPLATZ

 MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE. SCHUTZZONE DER FREILEITUNG. INNERHALB DER SCHUTZZONE DÜRFEN KEINERLEI HOCHBAUTEN ERRICHTET WERDEN.

 BÄUME ALS EMPFEHLUNG

B: FÜR HINWEISE



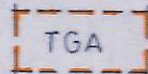
BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE



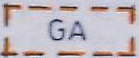
VORHANDENE HAUPTGEBÄUDE



VORHANDENE NEBENGEBÄUDE



TIEFGARAGE MIT  
ZU-U. AUSFAHRTEN



FLÄCHEN FÜR ERDGESCHOSSIGE GARAGEN UND NEBENANLAGEN,  
STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFAHRTEN.



ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE-PRIVATE STELLPLÄTZE ODER CARPORTS

877

FLURSTÜCKSNUMMER



VORSCHLAG FÜR DIE TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE



GEPL. VERSORGUNGSLEITUNG (FÜR WASSER, ABWASSER, STROM)



PFLASTERUNG FÜR STRASSEN UND WEGE

## SATZUNG

Zum Bebauungsplan - Karlsbader-Strasse -  
für die Stadt Windsbach, Landkreis Ansbach,  
vom April 1994, geändert und ergänzt im September 1994.

Die Stadt Windsbach erläßt als Satzung:  
Aufgrund des § 2 Abs.1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetz-  
buches (Bau GB), sowie des Art. 91 Abs.1 und 4 der Bay-  
rischen Bauordnung (Bay BO) in Verbindung mit dem Art. 23 der  
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in den jeweils  
gültigen Fassungen, nachstehende Satzung.

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

#### 1.1.0. Art der baulichen Nutzung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in  
seinen räumlichen Abgrenzungen festgesetzt:

#### 1.1.1. - Allgemeines Wohngebiet - (WA) im Sinne des § 4 Bau NVO.

### 1.2.0. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.2.1. Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung  
gelten die Obergrenzen des § 17 der Bau NVO, soweit  
sich nicht aus den Festsetzungen, der Geschoßzahl,  
der überbaubaren Flächen, und den Grundstücksgrößen,  
im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen  
Nutzung ergibt.

### 1.3. BAUWEISE UND ABSTANDSFLÄCHEN:

- 1.3.1. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt grundsätzlich die offene Bauweise.
- 1.3.2. Im - Allgemeinen Wohngebiet - sind, wie im Planteil dargestellt, Ein,-und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, sowie Mehrfamilienhäuser bis zu sechs Wohnungen zugelassen.
- 1.3.3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Abstandsflächen nach Art.6 der Bay B0 einzuhalten.
- 1.3.4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellte Firstrichtungen für Gebäude, sowie Garagen und Nebenanlagen werden zwingend festgelegt.
- 1.3.5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellte Flächen für Garagen und Nebenanlagen werden zwingend festgelegt. Errichtung an anderen Grundstücksgrenzen ist nicht zugelassen.
- 1.3.6. Vor neu zu errichtenden Garagen ist ein Mindeststauraum von 5,00 m einzuhalten.
- 1.3.7. Garagen sind nur in Massivbauweise zugelassen.
- 1.3.8. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Carports zugelassen, ein Abstand von 1,00 m zum Straßenrand oder Gehwegrand ist einzuhalten. Carports sind auch ersatzweise für Garagen zulässig.
- 1.3.9. Für Grenzgaragen gilt der Art.7 Abs.4 BayB0, Wandhöhe max. 3,00 m, die Firsthöhe von 2,75 m kann um 50 cm überschritten werden.

- 1.3.10. Bei Anbauten an bestehende Garagen sind Höhe und Dachform dem Bestand anzupassen.  
Nebeneinanderliegende Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind im gleichen Stil zu gestalten, gestaffelte Anordnung ist zulässig.
- 1.3.11. Garagen für Wohnanlagen sind als Gemeinschaftsgaragen zu planen.
- 1.3.12. Für die Ein,-und Zweifamilienhäuser, sowie Doppelhäuser sind je Wohneinheit zwei Stellplätze, oder zwei Garagen zu erstellen. Für die Mehrfamilienhäuser je Wohnung ein Stellplatz und ein Tiefgaragenplatz.

#### 1.4. EINFRIEDUNG:

- 1.4.1. Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen:  
zugelassen sind: Schmiedeeiserne Metallzäune,  
Holzzäune mit senkrechten Holzlatten,  
Sockelmauerwerk max. Höhe 15 cm,  
Gesamthöhe max. 1,00 m  
Innerhalb von Sichtflächen max. 0,80 m  
Höhe.
- 1.4.2. Einfriedungen an den Nachbargrenzen mit Maschendrahtzäunen, Gesamthöhe max. 1,20 m.
- 1.4.3. Einfriedungen an Fusswegen.  
Ausführung der Einfriedungen entsprechend  
Ziffer 1.4.1. und 1.4.2.

#### 1.5. GESTALTUNG DER ÖFFENTLICHEN STRASSEN UND WEGE

- 1.5.1. Die Befestigung für alle Straßen und Wege werden mit einem Asphaltbelag ausgeführt.  
Die Einmündungen der Straßen, und die geraden Strecken werden zur Verkehrsberuhigung mit entsprechenden Pflasterstreifen ausgeführt.  
Die Gehwege werden ohne Hochbord als Pflasterfläche von der Fahrbahn abgesetzt.  
Öffentliche Parkflächen werden durch Pflasterzeilen optisch von dem Fahrbahnbelag getrennt.

1.5.2. In verschiedenen Bereichen wird durch Baumscheiben die Verkehrsberuhigung zusätzlich optisch markiert.

1.5.3. Beleuchtung:

Mastaufsatzleuchten mit max. 4,00 m Lichtpunkthöhe.

#### GESTALTUNG DER PRIVATEN ZUFahrTEN UND WEGE.

1.5.4. Die Befestigung der Garagenzufahrten, Stellplätze und Wege sind als offenes Rasenpflaster mit mind. 2 cm Fugenbreite, oder als Schotterrasen, Rasengittersteine, oder mit Spurplatten auszuführen. Die befestigten Flächen sind so anzulegen, daß das Oberflächenwasser versickern kann. Geschlossene Pflasterflächen, sowie Beton,- und Asphaltflächen sind nicht zugelassen.

#### 1.6. PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

1.6.1. Straßen und Grünflächen im öffentlichen Bereich sind, wie im Planteil dargestellt, mit heimischen mittelkronigen Laubbäumen zu bepflanzen.

1.6.2. Innerhalb der Grundstücke sind wie im Planteil dargestellt, neben den Straßen und Wegen, heimische mittelkronige Laubbäume zu pflanzen, Pflanzgebot.

1.6.3. Für den privaten Gartenbereich werden heimische Gehölze, Sträucher und Obstbäume empfohlen. Als Pflanzgebot wird festgesetzt, daß für je angefangene nicht überbaute Fläche von 200 m<sup>2</sup> ein Baum zu pflanzen ist. Baumarten, siehe Pflanzliste Ziffer 1.6.4. . Bei den Pflanzungen sind ein Mindestabstand von 2,50 m von Leitungen, wie Erdkabel, Wasser,- und Kanalleitungen, zu beachten. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost - Telekom - erforderlich.

#### 1.6.4. Bäume, Sträucher, Pflanzen (Empfehlung)

##### Bäume:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Betula Pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Corylus colurna	- Baumhasel
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde
Ulmus laevis	- Ulme

##### Obstbäume:

Apfel	z.B. Berlepsch, Landberger Renette
Birne	z.B. Gute Graue, Gute Luise
Zwetschge	z.B. Fränkische Hauszwetschge

##### Sträucher:

Sambucus nigra	- Holunder
Lonicera xylosteum	- Gem.Heckenkirsche
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Prunus spinosa	- Schlehe
Frangula alnus	- Faulbaum
Cornus mas	- Kornelkirsche
Coryllus avellana	- Hasel
Sarothamnus scoparius	- Besenginster
Ligustrum vulgare	- Liguster
Cornus sanguinea	- roter Hartriegel
Rosa canina	- Hundsröse
Malus sylvestris	- Holzapfel

##### Sträucher für Hecken: (Einfriedung)

Carpinus betulus	- Hainbuche
Ligustrum betulus "Atrovirens"	- Liguster
Prunus laurocerasus "Herbergii"	- Kirschlorbeer
Ribes alpinum "Schmidt"	- Alpenjohannisbeere



## 1.7. BAULISCHE NEBENANLAGEN, GARTENHÄUSCHEN:

- 1.7.1. Untergeordnete bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Bau NVO sind zulässig.  
Zulässige Größen: Grundriß 2,50 x 3,00 m  
Traufenhöhe max. 2,00 m  
Firsthöhe max. 3,00 m
- 1.7.2. Die Nebenanlagen sind ausschließlich in Leichtbauweise, Holzkonstruktionen mit senkrechter oder waagerechter Verbretterung, auszuführen. Wenn sie mit dem Hauptgebäude zusammengebaut werden, ist die Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Als Mindestdachneigung werden 30<sup>0</sup> Dachneigung festgesetzt.
- 1.7.3. Die baurechtlichen Bestimmungen für die Nebenanlagen sind einzuhalten.
- 1.7.4. Eine Tierhaltung in den Nebenanlagen wird ausgeschlossen.

## 1.8. ABWASSER-KANALISATION:

- 1.8.1. Das Baugebiet wird an das bestehende städtische Kanalsystem in der Karlsbader-Strasse angeschlossen, und der zentralen Kläranlage zugeführt.
- 1.8.2. Die anfallenden Oberflächenabwässer der Dachflächen und deren Aufbauten ist über getrennte Abwasserleitungen in Zisternen (Wasserrückhalte-schachtanlagen), oder in Gartenteichen auf dem eigenen Grundstück aufzufangen.  
Pro Einfamilienhaus ist ein Fassungsvermögen von mindestens 3,00 m<sup>3</sup> herzustellen. Für Mehrfamilienhäuser ist ein Fassungsvermögen von 6,00 m<sup>3</sup> erforderlich. Ein Überlauf in den städtischen Mischwasserkanal ist zulässig.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN:

- 2.1.1. Im gesamten Geltungsbereich sind grundsätzlich Satteldächer auszuführen. Im Einzelfall werden Walmdächer oder ein Krüppelwalm zugelassen. Turmaufbauten sind nicht zugelassen. Die Dachneigung für die Hauptgebäude im gesamten Geltungsbereich ist variabel,  $42^{\circ}$  bis  $48^{\circ}$ . Walmdächer und Krüppelwalm  $48^{\circ}$  bis  $54^{\circ}$ .
- 2.1.2. Die Dachneigung für die Garagen und Nebenanlagen im gesamten Geltungsbereich ist variabel,  $30^{\circ}$  bis  $48^{\circ}$ .
- 2.1.3. Beim Zusammenbau der Garagen und Nebenanlagen mit den Hauptgebäuden, sind die Dachneigungen den Hauptgebäuden anzupassen.
- 2.1.4. Für die Hauptgebäude wird eine max. Höhe für einen Kniestock von 50 cm zugelassen. (Schnittlinie Außenkante Mauerwerk mit OK.Dachhaut). Bei Ausführung eines Kniestockes ist die Traufe mit vorspringenden Sparren auszubilden. Der Traufenvorsprung bis zur Vorderkante der Regenrinne darf max. 50 cm betragen. Dachvorsprünge an den Ortsgängen dürfen max. 20 cm betragen.
- 2.1.5. Für Dachaufbauten (Dachgauben) sind sowohl Satteldachgauben als auch Schleppegauben zugelassen. Satteldachgauben sind in der Dachneigung der Hauptdachfläche auszuführen. Die Breite aller Dachaufbauten darf max.  $\frac{1}{3}$  der Länge der Hauptdachfläche betragen. Der Abstand der Dachaufbauten von der Traufe des Hauptdaches muß mindestens 1,50 m betragen. Einzelgauben sollen eine Breite von 1,25 m nicht überschreiten, Doppelgauben max. 2,25 m. Ein Doppelfirst für die Dachgauben ist nicht zugelassen. Der Abstand zwischen den einzelnen Dachgauben muß mindestens 1,00 m betragen. Der Firstansatz, oder der Ansatz für das Dach von Schleppegauben muß mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

2.1.6. Dachloggien sind nicht zugelassen.

2.1.7. Die Dachflächen der Hauptgebäude, der Garagen und Nebenanlagen, Carports und Gartenhäuschen, sowie alle Dachaufbauten sind mit Dachziegeln im Farbton - rot - auszuführen.

## 2.2. Fenster und Türen

Fenster und Türen müssen das Format eines stehenden Rechteckes erhalten, breitere Öffnungen sind durch Unterteilungen zu gliedern.

2.3. Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßbodens darf bei ebenem, oder leicht fallenden Straßenniveau nicht höher als 30 cm über dem Straßenniveau ausgeführt werden.

Bei Mehrfamilienhäusern darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht mehr als 80 cm über dem Straßenniveau liegen. Der Fassadenputz ist so auszuführen, daß eine max. Sockelhöhe von 50 cm entsteht.

## 2.4. Fassaden:

- 2.4.1. Die Hausfassaden sind als Putzfassade oder als Ziegelverblendmauerwerk im hellen Farbton herzustellen. Putze mit starken Strukturen, sowie Fassadenverkleidungen in Faserzementplatten, Metall, Aluminium, oder Kunststoffprodukten sind nicht zugelassen.
- 2.4.2. Fassaden der Garagen und massive Nebenanlagen sind wie in Ziffer 2.4.1. beschrieben auszuführen.
- 2.4.3. Für die Farbgestaltung aller Gebäude sind ein gebrochenes Weiss, sowie helle warme Farbtöne zu verwenden, grelle Farben sind nicht zugelassen, Verblendmauerwerk nur in hellen Farben.
- 2.4.4. Holzverkleidungen, sowie Gebäude in massiver Holzbauweise sind zugelassen.
- 2.4.5. Balkonbrüstungen können in senkrechter Holzschalung oder Lattung, als massive Brüstung in Mauerwerk oder Beton, als schmiedeeiserne Metallbrüstung ausgeführt werden.
- 2.4.6. Fassadenflächen die auf eine Länge von 5,00 m keine Fenster,-und Türöffnungen haben, sind pro angefangene 5,00 m Länge mit einer Kletterpflanze zu bepflanzen.

2.5. Werbeanlagen:

2.5.1. Werbeanlagen sind nicht zugelassen.

2.5.2. Sichtbare Aufstellung von Abfallbehältern, sichtbare Lagerung von Verpackungen, oder Getränke-  
kästen auf dem Grundstück ist nicht gestattet.

3.1. SOLARENERGIE:

3.1.1. Wintergärten und teilverglaste Fassaden zur Gewinnung passiver Sonnenenergie werden zugelassen. Ebenfalls zulässig sind Solaranlagen zur Gewinnung von Wärme und Strom.

#### 4.1. IMISSIONSSCHUTZ:

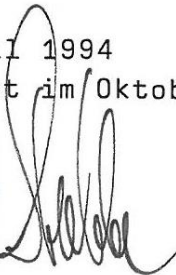
- 4.1.1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Osten an eine ca. 80 m breite Grünzone. An die Grünzone schließt sich ein Gewerbegebiet an. Störungen aus diesem Gewerbegebiet, soweit sie nach dem Bundesimissionsschutzgesetzes zulässig sind, sind zu dulden. Gleiches gilt für die Sportanlage des Pfarrwaisenhauses im Westen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- 4.1.2. Die zur Verfügung stehende Erdgasversorgung sollte grundsätzlich genutzt werden, Ölheizungen sind auch zugelassen. Stoffe, wie Kohle, Kohleprodukte und Abfälle, die die Luft erheblich verunreinigen, sind für Heizungszwecke oder Einzelfeuerungen nicht zugelassen.

#### 5. Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan mit Satzung wird gemäß § 12 Bau GB mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Aufgestellt im April 1994  
Geändert und ergänzt im Oktober 1994

DIETRICH STOBBE  
ARCHITEKT BDB  
TEL. 09874/4232 FAX 4386  
91564 NEUENDEITELSAU  
91561 Postfach 45



Stadt Windsbach, den 20. Okt. 1994



1. Bürgermeister

A) DER STADTRAT HAT IN DER SITZUNG VOM 01. März 1994 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 20. Mai 1994 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB MIT ÖFFENTLICHER DARLEGUNG UND ANHÖRUNG FÜR DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM - April 1994 HAT IN DER ZEIT VOM 30. Mai 1994 BIS 30. Juni 1994 STATTGEFUNDEN. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM - April 1994 WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 29. Aug. 1994 BIS 30. Sep. 1994 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.



(SIEGEL)

STADT WINDSBACH DEN 04. Okt. 1994

[Signature]  
(BÜRGERMEISTER)

B) DIE STADT WINDSBACH HAT MIT BESCHLUSS DES STADTRATES VOM 18. Okt. 1994 DEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 10 BAUGB IN DER FASSUNG VOM - Sep. 1994 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.



(SIEGEL)

STADT WINDSBACH DEN 20. Okt. 1994

[Signature]  
(BÜRGERMEISTER)

C) DAS LANDRATSAMT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHIED VOM 23. Jan. 1995 NR. 610-2155/44 GEM. § 11 BAUGB *GENEHMIGT. keine Rechtsverletzungen festgestellt gemacht.*



(SIEGEL)

**Stadt Windsbach**  
ANSBACH DEN 01. Feb. 1995  
LANDRATSAMT ANSBACH

I.A. [Signature]  
**Seidel**  
Erster Bürgermeister

D) DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 24. Feb. 1995 GEMÄSS § 12 BAUGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DEM TAG ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IN Windsbach im Rathaus ZU JEDERMANNS EINSICHT BEREITGEHALTEN UND ÜBER DESSEN INHALT AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEGEBEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT RECHTSVERBINDLICH.



(SIEGEL)

STADT WINDSBACH DEN 24. Feb. 1995

[Signature]  
(BÜRGERMEISTER)