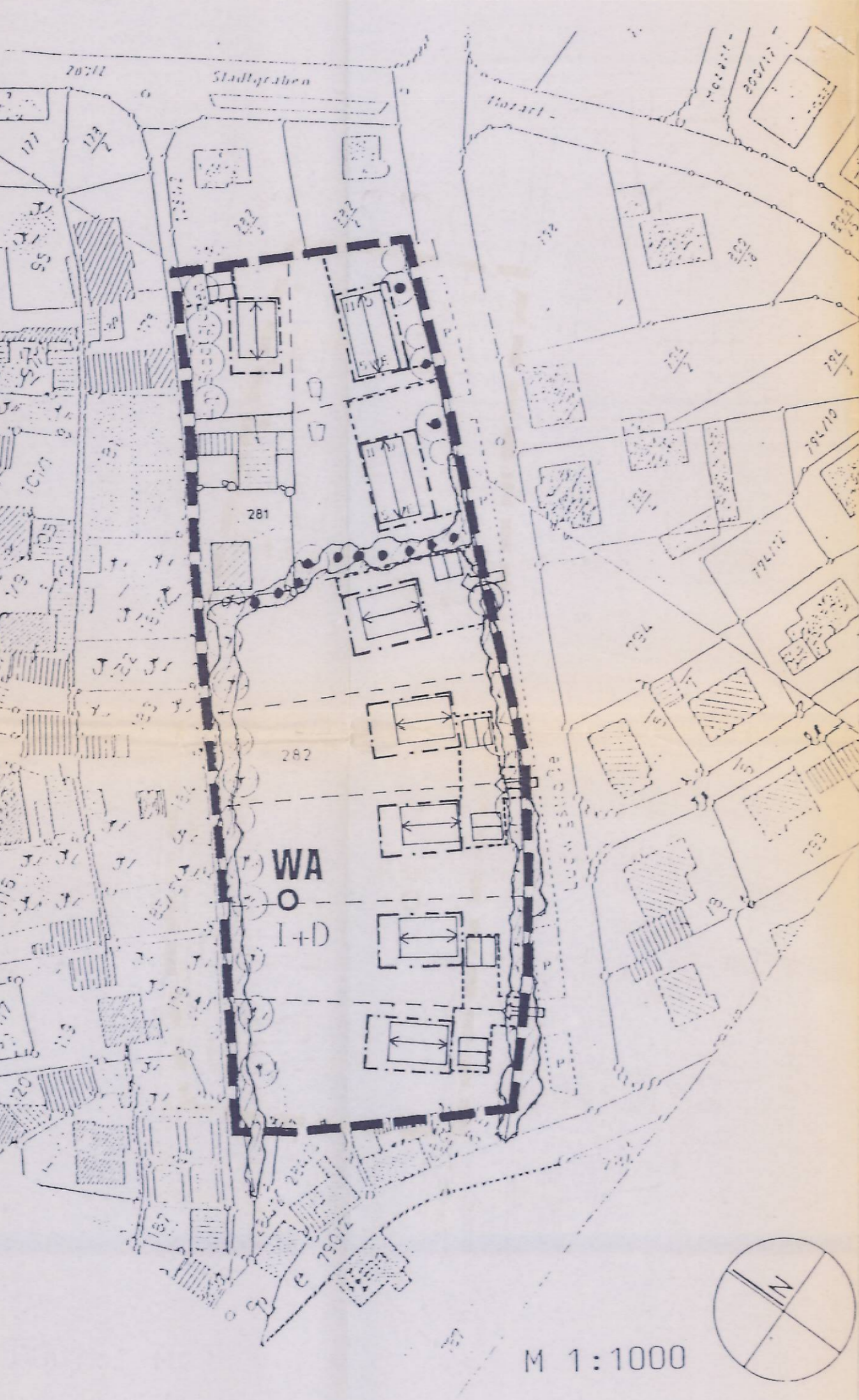


Die Stadt Windsbach erläßt aufgrund § 2, Abs. 1, § 9 und § 10 Baugesetzbuch - BauGB - in Verbindung mit Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - BayGO - den Bebauungsplan Nr. ... für den Bereich "Kronerswiese" in der Fassung vom ... als Satzung mit folgenden weiteren

Textlichen Festsetzungen

- 1 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den überbaubaren Flächen und der Zahl der Vollgeschosse
- 2 Bauweise
 - 2.1 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt
 - 2.2 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Zufahrten sind in einem Freiflächengestaltungsplan 1:100 darzustellen, der die eingemessene Hecke, die eingemessenen Bäume, und einen Geländeschnitt im Bereich der Böschung enthalten muß
- 3 Gestaltung der Baukörper
 - 3.1 Es sind klare und einfache Baukörper mit Satteldächern zu errichten. Versprünge oder Versätze in der Firstlinie sind nicht zulässig.
 - 3.2 Zwerchhäuser dürfen höchstens 1/4 der Fassadenbreite haben.
 - 3.3 Zulässige Wandhöhe an der Traufe bis Oberkante Dachhaut bei:
 - II (I + D) max. 3,50 m,
 - III (II + D) max. 5,80 m.
 Als OKFFB wird 20 cm über OK Terrain festgesetzt.
 - 3.4 Dachneigung und Dachform

Gebäudehöhe	Dachneigung	Kniestock
II (I + D)	40° - 52°	0,50 m
III (II + D)	40° - 52°	0,25 m
 - 3.5 Materialien, Formate und Farbgebung sind aufeinander abzustimmen.
 - 3.6 Nicht zulässig sind grellbunte Fassadenfarben.
 - 3.6 Fenster- und Türöffnungen sind als stehende Formate auszubilden.
- 4 Garagen, Carports und Stellplätze
 - 4.1 Stauräume, Stellplätze und Zufahrten dürfen zur Straße weder eingezäunt noch in anderer Weise abgeschlossen werden.
 - 4.2 Stellplätze und Zufahrten sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen wie rasenverfügtes Plaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, etc. zu befestigen.
- 5 Nebenanlagen
 - 5.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne des § 23, Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, dies gilt auch für Garagen.
 - 5.2 Ausnahmen von 5.1 sind möglich, wenn Gartengerätehäuschen bis 12 m² umbautem Raum sich der vorhandenen Bebauung anpassen und ins Siedlungsbild einfügen.
 - 5.3 Zusammengebaute Nebenanlagen sind einheitlich zu gestalten.
 - 5.4 Ausführungen von Nebengebäuden in Holzbauweise oder in Mauerwerk mit max. 45° steilem Satteldach sind zulässig. Als Bedachung ist nur Ziegel oder ziegelähnliche Bedachung zulässig.
- 6 Einfriedungen
 - 6.1 Hecken sind mit einheimischen Laubgehölzen bis max. 1,70 m Höhe zulässig. Bei Heckenpflanzungen kann grüner oder grauer Maschendrahtzaun bis 1,00 m Höhe errichtet werden.
 - 6.2 Zur Ermöglichung der Wanderung von Kleintieren sind die unteren 10 cm der Einfriedungen freizuhalten, Sockel sind nur an der Straßenseite mit einer Höhe von 20 cm zulässig.
- 7 Außenanlagen
 - 7.1 Die nicht überbauten Flächen (Gärten, Grünanlagen) sollen, der Eigenart der umgebenden Landschaft entsprechend, bepflanzt werden und sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auf den nicht überbauten Flächen sind Bäume ab 60 cm Stammumfang, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden, zu erhalten. Auffüllungen haben zu unterbleiben.
 - 7.2 Für den Bereich der Geschosswohnbauten ist für die nicht überbauten Grünbereiche den Baugesuchen ein Grüngestaltungskonzept in Form eines Planes M 1:100 mit Erläuterungen beizufügen. Für den Bereich der freistehenden Einfamilienhäuser II (I+D) ist ein Freiflächengestaltungsplan 1:100 gemäß 2.2 dem Bauantrag beizufügen.
 - 7.3 Falls die bestehende Hecke an der Ludwigstraße durch die Bauarbeiten in Mitleidenschaft gezogen wird, muß die Hecke durch Anpflanzung von einheimischen Sträuchern bis auf die Durchfahrt von 3,50 m wieder geschlossen werden. Die Birnbäume an der Ludwigstraße müssen während der Bauarbeiten sowohl im Stamm- als auch im Wurzelbereich geschützt werden.
 - 7.4 Die Versiegelung der Freiflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Bei nicht ständig befahrenen Wegen sind wasserdurchlässige Beläge wie in 4.2 zu verwenden.
 - 7.6 Bei Neupflanzung von Bäumen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Telekom erforderlich.
- 8 Mülltonnen / Wertstoffbehälter
 - 8.1 Die Standorte für Mülltonne und Wertstoffbehälter sind einzugrünen.
 - 8.2 Die Mülltonnen und Wertstoffbehälter sind so anzuordnen, daß sie vom Grundstück her beschickt werden können. Die Türen dürfen beim Öffnen nicht in den öffentlichen Gehweg ragen.
- 9 Umweltschutz
 - 9.1 Zum Schutz vor Luftverunreinigungen dürfen Heizungen nur mit umweltfreundlicher Technik betrieben werden.
 - 9.2 Ortsfeste offene Feuerstätten sind in Außenanlagen und an Außenwänden der Geschosswohnanlagen nicht zulässig.
 - 9.3 Alternative Wärmeversorgungssysteme sind zulässig soweit die behördliche Erlaubnis nach anderen Gesetzen und Verordnungen erteilt wird (z.B. wasserrechtliche Erlaubnis für Wärmepumpen). Anlagen dürfen nicht über die Fassade oder Dachhaut hinausragen und sind der Fassade bzw. Dachhaut farblich anzupassen.



Zeichenerklärung für Festsetzungen

- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2 Allgemeines Wohngebiet nach § 3, BauNVO
- 3 Offene Bauweise nach § 22, Abs. 1 BauNVO
- 4 Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Haus als Höchstgrenze. Generell sind max. 2 Wohneinheiten pro Haus zulässig. Bei dieser Festsetzung können ausnahmsweise mehr Wohneinheiten pro Haus zugelassen werden, z.B. S WE.
- 5 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze. Generell sind max. II (I + D) Vollgeschosse festgesetzt, wobei jeweils das oberste Geschöß in der Dachschräge liegen muß. Bei dieser Festsetzung können ausnahmsweise mehr Vollgeschosse zugelassen werden, z.B. III (II+D), wobei jeweils das oberste Geschöß in der Dachschräge liegen muß.
- 6 Zulässige Durchfahrt durch die bestehende Hecke
- 7.1 Baugrenze nach § 23, BauNVO
- 7.2 Baulinie nach § 23, BauNVO
- 8 Straßenbegrenzungslinie
- 9 Firstrichtung bei geneigten Dächern.
- 10 Öffentliche Verkehrsflächen und deren Gesamtbreite
- 11 Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten
- 12 Bestehende und zu erhaltende Hecke und eingewachsene Bäume
- 13 Zu pflanzende Hecke aus bodenständigen Sträuchern zur Grünvernetzung
- 14 Zu pflanzende bodenständige Bäume
- 15 Private Grünflächen

Zeichenerklärung für Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 1 Vorhandene Grundstücksgrenze
- 1.1 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 2 Vorhandene Flurnummern
- 3 Vorhandene Wohngebäude
- 3.1 Vorhandene Nebengebäude
- 3.2 Bebauungsvorschlag

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 10. Aug. 1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 24. Sep. 1993 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Juli 1993 hat am

stattgefunden
Windsbach den 15. Nov. 1993

Seidel
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Dez. 1993 wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03. Jan. 1994 bis 04. Feb. 1994 im Rathaus, Raum: Zimmer öffentlich ausgelegt.
Windsbach den 05. Feb. 1994

Seidel
1. Bürgermeister

Die Stadt Windsbach hat mit Beschluß des Stadtrates vom 08. Feb. 1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom Dez. 1993 als Satzung beschlossen.
Windsbach den 10. Feb. 1994

Seidel
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist dem Landratsamt am 17. Feb. 1994 gemäß § 11, Abs. 1, 2. Halbsatz BauGB angezeigt worden. Das Landratsamt Ansbach hat mit Schreiben vom 17. März 1994 erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird. Der Bebauungsplan wurde nach Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Begründung ab dem 25. März 1994 gemäß § 12, Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung sind am 25. März 1994 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Windsbach bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12, Satz 4, BauGB rechtsverbindlich.
Windsbach den 25. März 1994

Seidel
1. Bürgermeister

Bebauungsplan "Kronerswiese"

Fl.Nr. 281, 282

Anzeige-exemplar

Stadt Windsbach

KARLHEINZ ZAGEL
DIPLOM-ARCHITEXT
CONSULTING