

571226014

STADT WINDSBACH
LANDKREIS ANSBACH

BEBAUUNGSPLAN PETERSBERG III

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(Ergänzungen siehe Textteil Pkt.1)

WA

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

MI

Mischgebiet (§6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(Ergänzungen siehe Textteil Pkt.2)

|| = |+D

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
davon 1 Vollgeschoss bis zur Traufe
1 Vollgeschoss im Dachraum

||

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

0.4

Grundflächenzahl max. 0,4

0.8

Geschossflächenzahl max. 0,8

3. Bauweise (§22 BauNVO)
(Ergänzungen siehe Textteil Pkt.3)

O

offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Die Abstandsflächen nach Art.6 und 7 der BayBO sind einzuhalten. Garagen jedoch, dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Je Wohneinheit sind 2, und für sonstige Nutzungen sind zusätzlich Stellplätze laut textlichen Festsetzungen auf dem Grundstück nachzuweisen

4. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen
(Ergänzungen siehe Textteil Pkt.4)

4.1. Gestaltung der Dächer

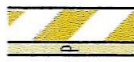
Für Gebäude einschließlich der Garagen und Nebengebäude wird festgesetzt:

FD	Flachdach
PD	Pulldach
SD	Satteldach
38-48°	Dachneigung 38-48°
	Hauptfirstrichtung zwingend
	Beide Hauptfirstrichtungen sind zugelassen

5. Verkehrsflächen
(Ergänzungen siehe Textteil Pkt.5)



Sichtfelder mit Maßzahlen



Befahrbare Wohnwege
Längsparker



Fußweg

6. Versorgungsanlagen, Entsorgung
(Ergänzungen siehe Textteil Pkt.6)

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen soll in Zisternen (mit Überlauf an das Kanalnetz) zwischengespeichert und für die Bewässerung der Gärten und Grünanlagen verwendet werden.

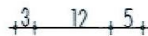
7. Sonstige Festsetzungen



Vorschlag für zu errichtende Gebäude



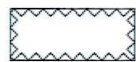
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Maßzahlen in Metern



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

weisen

8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



bestehende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

218

Flurnummer



bestehende Gebäude
bzw. genehmigte Bauvorhaben

9. Grünordnung
(Ergänzungen siehe Textteil Pkt.9)

9.1 Grünflächen



öffentliche Grünfläche

9.2 Vegetation



zu pflanzende Bäume und Sträucher
lagemäßig festgelegt



zu pflanzender Baum,
lagemäßig nicht festgelegt

Die Stadt Windsbach erläßt aufgrund des §2,
Abs. 1 Satz 1 und des §10 des Baugesetzbuches -
BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom
27. August 1997 / (BGBl. I S. 2141 ber. BGBl. I 1998 S. 137)
des Art. 89, Abs. 1, Nr. 17 und des Art. 91 der
Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der
geltenden Fassung und des Art. 23 der
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der gel-
tenden Fassung den Bebauungsplan Petersberg III
als Satzung (§ 10, Abs. 1 BauGB).

Satzung

- §1 Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von
Weiss, Hohe + Partner
Entwurf und Planung GmbH
Hospitalstraße 11
91522 Ansbach
vom 20.04.1999
ausgearbeitete Bebauungsplan, in der Fassung
vom 06.10.1999
und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.
Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplan-
zeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, dem Textteil
sowie der Begründung.
- §2 Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung
(§10 Abs.2 BauGB) gemäß §10 Abs.3 BauGB rechtsverbindlich

**BEBAUUNGSPLAN
PETERSBERG III
(allgemeines Wohngebiet - Mischgebiet)**

Textteil

zum Bebauungsplan "Petersberg" Bebauungsplannummer III in Windsbach

A. Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I 1998 S. 137), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 123, geändert durch EVertr. v. 23.09.1990, BGBl. II S. 885, 1124), die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 04.08.1997 (GVBl. 1997 S. 433).

B. Räumlicher Geltungsbereich

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

Durch den Bebauungsplan sind folgende Flurstücke der Gemarkung Windsbach mit einer Gesamtfläche von ca. 23.000 qm (vermessungsrechtlich ungeprüft) erfaßt:

Gem. Windsbach Fl.Nr. 1160, 1161, 1161/3, 1161/4, 1161/5, 1161/6, 1161/7, 1161/8, 1162, 1162/2, 1162/3, 1163, 1164, 1165 und
Teilflächen aus 821/3 (Flurstr.), 73/2 (Badstr.), 860/3 (Badstr.).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und baurechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Maßgebend ist der Lageplan im M. 1 : 1000

C. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung mit Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 4 (2) 1 BauNVO)

1.1.2 Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 (2) 2 BauNVO),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 (2) 3 BauNVO)

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 6 (2) 1 BauNVO)
- Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 (2) 2 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 (2) 3 BauNVO)
- sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 (2) 4 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 (2) 5 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 6 (2) 6 BauNVO)

1.2.2 Nicht zulässig sind:

- Tankstellen (§ 6 (2) 7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind (§ 6 (2) 8 BauNVO)

1.2.3 Die in § 6 (3) BauNVO genannten Vergnügungsstätten sind nicht, auch nicht ausnahmsweise, zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§9 (1) 1 BauGB i. V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 (3) 2 und 20 (1) BauNVO)

Die im Plan angegebene Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

2.2 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (1) 1 BauGB, § 18 BauNVO)

2.2.1 Die Wandhöhe der Gebäude darf traufseitig im Mittel höchstens betragen:

- bei II = I+D 3,90 m
- bei II 6,50 m

gemessen zwischen dem nächstgelegenen öffentlichen Schachtdeckel und dem Schnittpunkt zwischen Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante der Dachhaut (siehe Anlage A).

Die Gebäudehöhe darf maximal 12,50 m betragen, gemessen zwischen dem nächstgelegenen öffentlichen Schachtdeckel und Oberkante Dachfirst.

Die festgesetzte Höchstgrenze der zulässigen Vollgeschoße und die festgesetzte Höchstgrenze der Dachneigung dürfen hierdurch jedoch nicht überschritten werden.

2.2.2 Die Wandhöhe von Garagen darf traufseitig im Mittel höchstens 3,00 m betragen (Art. 7 (4) BayBO; siehe Anlage A).

2.2.3 Das natürliche Gelände ist möglichst unverändert zu belassen. Auffüllungen sind im Einvernehmen mit der Stadt und dem Landratsamt vorzunehmen.

2.3 Grundflächenzahl GRZ (§ 9 (1) 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Die im Plan angegebene Grundflächenzahl wird als Höchstwert festgesetzt.

2.4 Geschoßflächenzahl GFZ (§9 (1) 1 BauGB, § 20 (2) BauNVO)

Die im Plan angegebene Geschossflächenzahl wird als Höchstwert festgesetzt. Bei der Ermittlung der Geschossflächen (§ 20 (2) BauNVO) bleiben die Flächen der Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a (4) 3 BauNVO).

3. Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (1) (2) BauNVO)

3.1 Im Bebauungsplan wird eine offene Bauweise festgesetzt, ebenso wie die möglichen Hausformen. Die Länge der im Bebauungsplan angegebenen Hausformen darf höchstens 50 m (Kettenbebauung) betragen, die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

3.2 Als Hausformen sind im allgemeinen Wohngebiet und Teilen des Mischgebietes Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.3 Gebäude, dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden (Ausnahmen siehe unten).

Die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 der BayBO sind einzuhalten.

3.4 Garagen (§ 12 BauNVO)

3.4.1 Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Für andere Gebäude und Nutzungen (z. B. Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe usw.) sind zusätzlich die durch die "Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze" vom BStMI geforderte Anzahl der Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Berechnungsgrundlage ist die zum Zeitpunkt der Antragsstellung gültige Fassung der "Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze".

3.4.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge unzulässig (§ 12 (3) 2 BauNVO).

3.4.3 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden (§ 12 (6) BauNVO).

3.4.4 Der Abstand der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) muß bei direkter Zufahrt mind. 5,0 m betragen, darf jedoch 6,5 m in keinem Fall überschreiten.

Abweichungen sind bei bereits bestehenden Gebäuden erlaubt.

3.5 Nebengebäude (§14 BauNVO)

3.5.1 Nebengebäude ohne Feuerstätten bis 20 qm Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

3.5.2 Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind gem. § 14 (1) BauNVO auf der gesamten Grundstücksfläche unzulässig.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

4.1 Gestaltung der Dächer

4.1.1 Für alle Gebäude einschließlich der Garagen und Nebengebäude wird festgesetzt:

- Die im Plan angegebene Dachform, Dachneigung und Firstrichtung ist zwingend einzuhalten.
- Bei Doppelhäusern sind je Hausgruppe gleiche Dachformen und -neigungen herzustellen.
- Garagen sind, soweit sie nicht unter das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, mit geneigten Dächern in der Dachneigung des Hauptgebäudes zu errichten.
- Für die Dachdeckung auf Satteldächern ist rottoniges Dachziegelmaterial zu verwenden.

4.1.2 Die maximalen Dachüberstände dürfen betragen:

am Ortgang 0,30 m

gemessen von Außenkante Wand bis Außenkante Ortgangziegel

an der Traufe 0,50 m

gemessen von Außenkante Wand bis Außenkante Traufziegel
(siehe Anlage A)

4.1.3 Dachaufbauten auf Satteldächern sind in der Form von Schlepplgauben oder Giebelgauben zulässig, ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamttrauflänge des Gebäudes je Seite nicht überschreiten. Die maximale Gaubeneinzelbreite beträgt 1,50 m. Ausnahmsweise ist je Dachseite auch eine breitere Gaube (1,50 - 3,00 m) zulässig.

Auf Flach- und Pultdächern sind Oberlicht und Lichtkuppeln zulässig.

4.2 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

4.2.1 Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen, Holzverkleidungen jedoch sind allgemein zulässig.

Auffallend gemusterter Außenputz und grelle Farbtöne sind unzulässig.
Zur Gliederung der Baukörper ist Holz zugelassen.

4.2.2 Bei Einzel- und Doppelhäusern müssen die Hauptgebäude in Firstrichtung längsrechteckig sein;

Mindestverhältnis Breite : Länge = 1 : 1,2

Winkelbauten sind zulässig.

4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

- 4.3.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen sind bis max. 1,50 m Höhe, incl. Sockel in Form von senkrecht stehenden Holzteilen zulässig; zur Straße hin nur mit Holzteilen.

Die maximale Sockelhöhe darf 20 cm, jeweils über Straßenoberkante gemessen, nicht überschreiten.

Einfriedungen zwischen den Nachbarn und zu den öffentlichen Grünflächen sind auch in Form von Maschendraht- und Flachstahlmattenzäunen zulässig. Maschendraht- und Flachstahlmattenzäune sind zu hinterpflanzen.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Erschließung offen zu halten.

- 4.3.2 Je Grundstück sind mindestens zwei Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten.

Zu pflanzende Laubbäume siehe Abschnitt 9

- 4.3.3 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Telekommunikationsanlagen der Dt. Telekom AG gepflanzt werden.

Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Telekommunikationsanlagen der Dt. Telekom AG erforderlich.

5 Verkehrsflächen

Innerhalb der Sichtdreiecke (Sichtfelder) dürfen außer Zäunen, Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, soweit sie sich um mehr als 80 cm über einer durch die Dreieckpunkte gelegte Ebene erheben würden.

6. Versorgungsanlagen, Entsorgung

- 6.1 Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen (Wohngebäude und Garagen) soll aus ökologischen Gesichtspunkten in Zisternen (mit Überlauf an das Kanalnetz) zwischengespeichert und zur Nutzung als Brauchwasser im Haushalt oder für die Bewässerung der Gärten und Grünanlagen verwendet werden.

- 6.2 Die Energieversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf nur über Erdleitungen erfolgen.

7. Sonstige Festsetzungen

Es gelten die im Plan festgesetzten Richtlinien, bzw. Zeichenerklärungen.

8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Es gelten die im Plan festgesetzten Richtlinien, bzw. Zeichenerklärungen.

9. Grünordnung

9.1 Grünflächen

Es gelten die im Plan festgesetzten Richtlinien, bzw. Zeichenerklärungen.

9.2 Vegetation

9.2.1 Bei zu pflanzenden Bäumen, welche lagemäßig festgelegt sind, gelten folgende Mindestgrößen:

Baumgrößen: Hochstämme 3 - 4x verpflanzt,
mit Ballen,
Stammumfang mindestens 14 - 18 cm

9.2.2 Alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu unterhalten.
Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

9.2.3 Bei den Pflanzungen dürfen nur standortgerechte Gehölze verwendet werden.

Als standortgerechte Gehölze gelten z. B.:

Bäume: Steineiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche
Eberesche, Ulme, Spitzahorn, Obstbäume
Linde, Kastanie, Hainbuche

Sträucher: Hasel, Weißdorn, Schneeball, Hartriegel,
Pfaffenhütchen

Nicht zulässig sind:

- Nadelgehölze wie z. B. Blaufichte, Zeder, Scheinzypresse, Thuja usw.

9.3 Oberflächengestaltung der Straßen, Plätze, Höfe und Zufahrten

9.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Gehwege:	Betonpflaster oder Platten
Befahrbare Wohnwege:	Asphaltdecke, Betonpflaster oder Platten

9.3.2 Private Zufahrten und Wege:

Eine Versiegelung der Garagenzufahrten und Wege sowie von Stellplätzen soll vermieden werden, sie sollen als offenes Rasenpflaster, Schotterrasen, Spurplatten mit min. 2 cm Fugenbreite etc. gestaltet werden.

Windsbach, den 06.10.1999



Seidel
Erster Bürgermeister

- a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 04.11.98 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 23.04.99 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.04.99 hat in der Zeit vom 03.05.99 bis 18.05.99 stattgefunden.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.07.99 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.99 bis 03.09.99 öffentlich ausgelegt.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.04.99 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 28.04.99 bis 31.05.99 beteiligt.
- e) Die Stadt hat mit Beschluß des Stadtrats vom 06.10.99 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.10.99 als Satzung beschlossen.
- f) Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 23.11.99, Nr. 610-21 SG 41 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
- g) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 17.12.99 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Windsbach, den 20.12.99

(Siegel)



(Seidel 1. Bürgermeister)