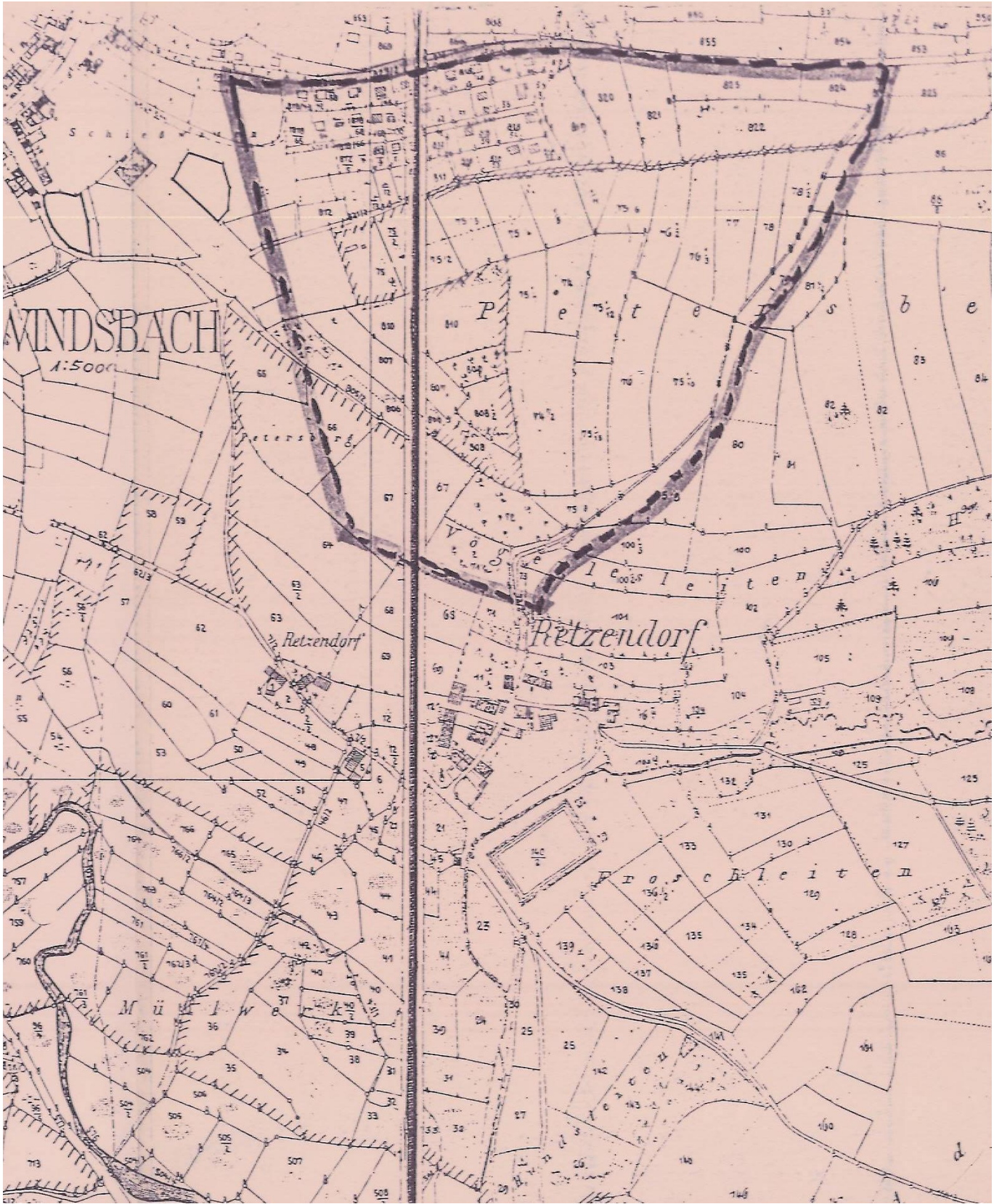


571226011

BBP PETERSBERG II
STADT WINDSBACH
LANDKREIS ANSBACH



WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO

E+D

ERDGESCHOSS UND AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS
DACHNEIGUNG 42 - 48 GRAD

E+I+D

3 VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
DACHNEIGUNG 42 - 48 GRAD

SD

SATTELDACH

GA

GARAGE

GGA

GEMEINSCHAFTSGARAGE



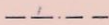
GEPLANTE GEBÄUDE MIT HAUPTFIRSTRICHTUNG



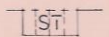
EINZEL- UND DOPPELGARAGEN MIT SATTELDACH



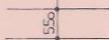
FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND DEREN ZUFahrTEN



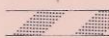
BAUGRENZE LT. § 23 ABS. 5 BauNVO



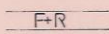
ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE



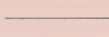
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



VERKEHRSBERUHIGTER STRASSENRAUM (PS = PRIVATER STRASSENRAUM)



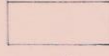
ÖFFENTLICHE FUSS- BZW. FUSS- UND RADWEGE



BEGRENZUNG VON STRASSEN UND SONSTIGEN VERKEHRSFLÄCHEN



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



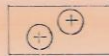
PRIVATE GRÜNFLÄCHE



MITTELKRONIGE LAUBGEHÖLZE AUS HEIMISCHEN BÄUMEN ALS LOCKERE
BEPFLANZUNG IM GESAMTEN BAUGEBIET



ZU PFLANZENDE BÄUME



STREUOBST EMPFOHLEN



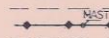
GEBÜSCH ZU PFLANZEN



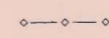
GEBÜSCH ZU ERHALTEN



SPIELPLATZ



20 kv LEITUNG MIT ABSTANDSFLÄCHEN



HAUPTABWASSERLEITUNG GEPLANT



HEBEANLAGEN EINZUBAUEN



GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES

HINWEISE:



GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN



BESTEHENDE GEBÄUDE



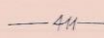
BÖSCHUNGEN

473

FLURSTÜCKSNUMMERN



BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN



HÖHENLINIEN



bekanntgegeben in der
Sitzung des Stadtrats
am 21. Aug. 1990

DIPL.-ING. VEIT SIPOS ARCHITEKT · KÖNIGSTR. 3 · 8540 SCHWABACH · TELEFON 091 22/2055

Die Stadt Windsbach erläßt als Satzung

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 91 Abs. 1 und 4 BayBO in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der jeweils gültigen Fassung erläßt die Stadt Windsbach

folgende

S A T Z U N G

zum Bebauungsplan "Petersberg II", Stadt Windsbach, Landkreis Ansbach

Für das Gebiet "Petersberg II" gilt das vom Büro Sipos Architektur + Stadtplanung, Schwabach, im September 1989 ausgearbeitete und am letztmalig geänderte Planblatt, das zusammen mit dieser Satzung den Bebauungsplan bildet.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen festgesetzt als
- allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO

1.2. Maß der baulichen Nutzung

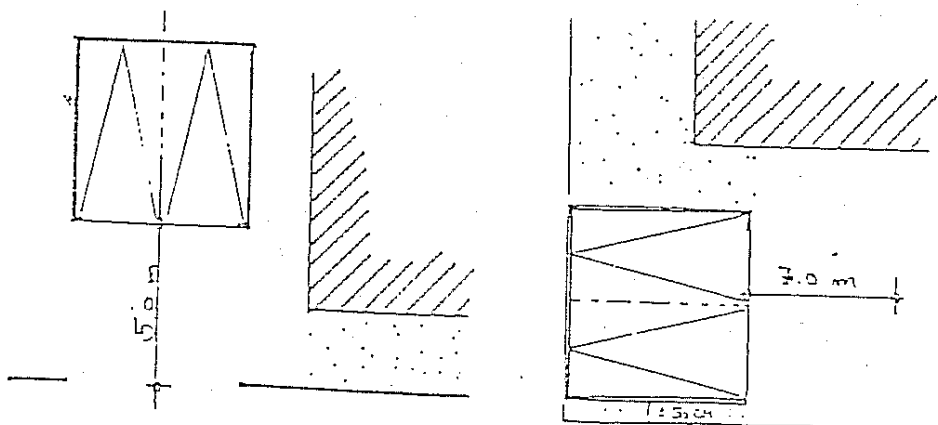
Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die Geschosshöhe und die überbaubare Fläche, sowie der Größe der Grundstücke im Einzelfall ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

1.3. Bauweise und Abstandsflächen

- 1.3.1. Grundsätzlich gilt für das gesamte Baugebiet die offene Bauweise. Im Allgemeinen Wohngebiet sind wie im Planteil gekennzeichnet nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit max. 6 Wohnungen pro Haus zulässig.
- 1.3.2. Im gesamten Baugebiet sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

1.4. Garagen und Stellplätze

- 1.4.1. Vor neu zu errichtenden Garagen ist ein zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht einzufriedender Stauraum von mind. 5 m auf dem Privatgrundstück einzuhalten. Die Befestigung ist in Pflaster (Verbund- oder Naturstein mit Rasenfuge) oder Rasengittersteinen auszuführen. Zu den zu öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Grundstücksgrenzen ist zusätzlich ein Mindestabstand von 50 cm als Pflanzstreifen festgesetzt.
- 1.4.2. Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist untersagt. Offene Carports in Massivholzbauweise sind ersatzweise zulässig.
- 1.4.3. Die Errichtung von Garagen außerhalb der festgesetzten Flächen ist unzulässig.
- 1.4.4. Sämtliche Einzel- oder Doppelgaragen sind mit Satteldach auszubilden. Die Dachneigung muß mind. 30 Grad betragen. Bei Einbeziehung unter das Hauptdach muß mind. die Dachfläche der Straßenseite die gleiche Neigung wie die des Hauptdaches erhalten. Zusammengebaute Doppelgaragen sollen die Firstrichtung parallel zur Straße erhalten. In diesem Fall kann die Giebelfläche der Grenze höher als 2.75 m sein. Hinsichtlich der max. Gesamtnutzfläche und der Traufhöhe bleibt Art. 7 Abs. 5 BayBO unberührt.
- Nebeneinanderliegende Garagen benachbarter Grundstücke sind in Baustil und Höhe gleich zu gestalten (gleiche Traufenausbildung, gleiche Dachneigung, gleiche Tiefe). Werden neue Garagen an bestehende angebaut, richtet sich die Höhe und Dachform nach der bestehenden Garage. Bei ansteigendem Gelände können die nebeneinanderliegenden Garagen auch entsprechend dem Gelände gestaffelt werden.
- 1.4.5. Für die Wohnanlage sind Gemeinschaftsgaragen mit Satteldach zu errichten. Die Dachneigung muß mind. 45 Grad betragen. Für Baustil, Höhe und Geländestaffelung gilt Punkt 1.4.4. entsprechend.



1.5. Anschluß der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsfläche und Einfriedung der Grundstücke

- 1.5.1. Abgrenzung privater Gartenflächen zum öffentlichen Straßenraum darf nur
- ohne Einzäunung
 - mit Hecken (s. Punkt 1.9.5.)
 - mit vertikalen Holzlattenzäunen ohne Sockelmauerwerk erfolgen.

Die Bauhöhe darf hierbei 1,0 m gemessen von Gehsteigoberkante bzw. Straßenoberfläche nicht überschreiten.

- 1.5.2. Abgrenzung privater Grundstücke untereinander durch Maschendrahtzäune oder wie 1.5.1.

1.6. Anschluß der Grundstücke an land- und forstwirtschaftliche Flächen

- 1.6.1. Bestehende Fahrtrechte bzw. ungeschriebene Fahrtrechte dürfen nicht abgeschnitten werden. An den Grenzen des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzfläche zu beachten.
- 1.6.2. Stützmauern zur freien Landschaft sind unzulässig. Punkt 1.5.2. gilt entsprechend.

1.7. Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen

Die besonders gekennzeichneten Straßen und Wege im Gebiet sind als Wohn- und Spielstraßen in Mischfunktion auszubauen und entsprechend ihrer Funktion als verkehrsberuhigte Bereiche mit Pflaster, Platten, Pflanzen u.ä. zu gestalten.

1.7.2. Baumscheiben sind vor Überfahren zu sichern.

1.7.3. Parkflächen sind entweder mit anderem Material als die Fahrbahn kenntlich zu machen und mit Pflasterrinne oder -zeile von der Fahrbahn abzugrenzen.

1.7.4. Beleuchtung:

Keine Peitschenmasten, sondern Mastaufsatzleuchten mit niedriger Lichtpunkthöhe (max. 4,00 m).

1.8. Flächen für Aufschüttungen

Geländeaufschüttungen sind nicht statthaft.

1.9. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

1.9.1. Im Bereich der öffentlichen Straßen und Grünflächen sind mit einem Pflanzgebot Bäume zu pflanzen aus heimischen, mittelkronigen Laubgehölzen,
Mindestqualität:
Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm, wie im Planteil festgesetzt (i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a (BauGB)).

1.9.2. Entlang der Fuß- und Radwege ist der vorhandene Gehölzbestand durch Anpflanzung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher vorwiegend aus nachfolgender Liste zu ergänzen.

1.9.3. In privaten Gartenbereichen werden keine Pflanzarten vorgeschrieben, sie sollen jedoch möglichst aus heimischen Gehölzen, Sträuchern und Obstbäumen bestehen. Die erforderliche Mindestpflanzdichte beträgt ein Baum je angefangene 200 m² unbebaute Grundstücksfläche. Die außenliegenden Grundstücksränder des Baugebietes sind wie im Planteil festgesetzt vorwiegend mit nachfolgenden Sträuchern zu bepflanzen.

1.9.4. Bei der Verlegung von Fernmeldeanlagen der Bundespost und Elektrokabeln ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Bei Unterschreitung im Einzelfall sind entsprechende Schutzmaßnahmen auszuführen.

1.9.5. Zu verwendende Pflanzen

Bäume (S = auch für Straßenraum)

<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde (S)
<i>Ulmus laevis</i>	- Ulme
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche (S)
<i>Corylus colurna</i>	- Baumhasel (S)
<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche (S)
<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche (S)
<i>Alnus glutinosa</i>	- Erle

Obstbäume (lt. 1.9.3.)

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

Sträucher, insbesondere für freiwachsende Hecke (lt. 1.9.2. und 1.9.3.)

<i>Sambucus nigra</i>	- Holunder
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Gem. Heckenkirsche
<i>Crataegus monogyna</i>	- Weißdorn
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Frangula alnus</i>	- Faulbaum
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Sarothamnus scoparius</i>	- Besenginster
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Malus sylvestris</i>	- Holzapfel
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe

Sträucher für niedrige, geschnittene Hecken (lt. 1.5.1.)

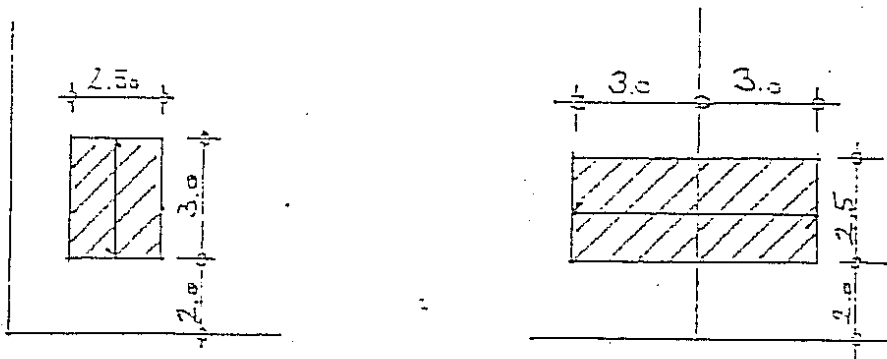
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Ligustrum vulgare</i> 'Atrovirens'	- Liguster
<i>Prunus laurocerasus</i> 'Herbergii'	- Kirschlorbeer
<i>Ribes alpinum</i> 'Schmidt'	- Alpenjohannisbeere
<i>Taxus baccata</i>	- Eibe

1.10. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 1.10.1. Der bestehende Gehölzbestand ist zu erhalten und zu ergänzen. Als ordnungsgemässe Nutzung des Holzes ist Plentereinschlag durchzuführen.
- 1.10.2. Vorhandene Bäume, Gehölze und Hecken sind wie im Plan-
teil gekennzeichnet zu erhalten. Abgängige Pflanzen
sind zu ersetzen. Baukörper und Verkehrsflächen sollen
im Rahmen der Genehmigungsplanung auf vorhandene Baum-
standorte Rücksicht nehmen.
- 1.10.3. Für beseitigte Bäume mit Stammumfang = 60 cm (gemessen
in 1 m Höhe) sind Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück
vorzunehmen. (Mindestqualität wie unter Punkt 1.9.1.)
- 1.10.4. Bei Bauarbeiten im Bereich von zu erhaltenden Bäumen
sind entsprechende Sicherungs- und Schutzvorkehrungen
gemäss DIN 18920 und RAS-LG Teil 4 zu treffen.

1.11. Bauliche Nebenanlagen, Gartenhäuschen

- 1.11.1. Untergeordnete bauliche Nebenanlagen i. S. d. § 14 (1)
BauNVO sind ausser in den besonders gekennzeichneten
Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind,
zulässig.
- 1.11.2. Gartenhäuschen und Fahrradunterstellräume dürfen als
einzelstehende, als mit dem Nachbarn zusammengebaute
oder als an das Wohnhaus angebaute bauliche Anlagen er-
richtet werden.
- 1.11.3. Die Nebengebäude dürfen eine Grundfläche von max.
2,50 x 3,00 m haben.
Der Abstand zur hinteren Grundstücksgrenze muss mind.
2,00 m betragen. Die Dachneigung wird auf mind. 30 Grad
festgesetzt.



- 1.11.4. Mit dem Nachbarn zusammengebaute Nebengebäude sind in Baustil, Höhe und Dachneigung gleich zu gestalten.
- 1.11.5. Nebengebäude, die an das Wohnhaus angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach haben. Der Grenzabstand muß mind. 2,00 m betragen.
- 1.11.6. Die Traufhöhe wird einheitlich mit 2,00 m festgesetzt, Dachvorsprünge bis höchstens 20 cm sind zulässig.
- 1.11.7. Als Konstruktion ist eine Holzkonstruktion vorgeschrieben. Die Außenwände sind mit senkrecht oder waagrecht angeordneten Holzbrettern zu errichten.

1.12. Abwasserbeseitigung

- 1.12.1. Das Baugebiet ist an die geplante zentrale Abwasseranlage anzuschliessen.
- 1.12.2. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Dachaufbauten ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen (Regenrückhalteschachtanlagen) und/oder Gartenteichen auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen muß mindestens 3 m³ pro Einfamilienhaus betragen. Der Überlauf erfolgt in den vorhandenen Regenwasser- bzw. Abwasserkanal.

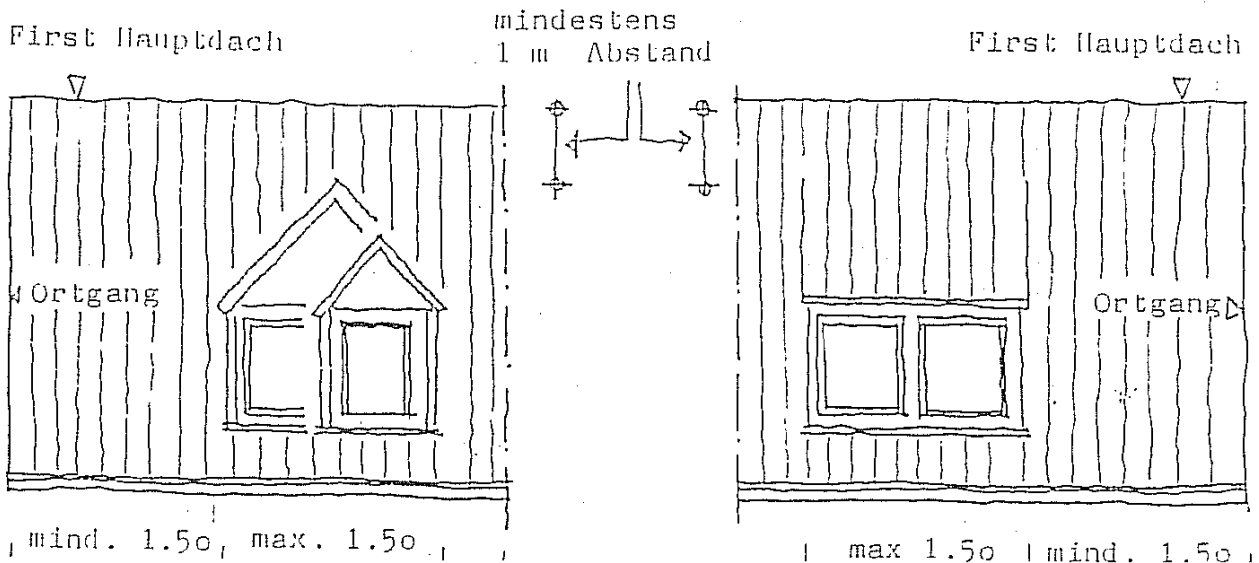
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

2.1. Dächer

- 2.1.1. Die Dachneigung der Hauptgebäude im allgemeinen Wohngebiet kann in der in den planrechtlichen Festsetzungen angegebenen Spanne 42 - 48 Grad bewegt werden. Die maximale Firsthöhe des Hauptdaches beträgt 9 m über Oberkante EG Fussboden.
- 2.1.2. Die Kniestockhöhe entspricht im Maximum der Gradzahl der Dachneigung.
Freiauskragende sichtbare und verschaltete Pfetten und Sparren am Ortgang dürfen max. 20 cm und an der Traufe 50 cm betragen.
- Sichtbare Pfettenköpfe an geschlossenen Giebeln sind nicht zulässig.
- 2.1.3. Dachaufbauten sind nur in Form von Schlepp- bzw. Satteldachgauben zulässig. Die Satteldachgauben müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach besitzen. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 1/3 der Trauflänge (einer Dachseite) aufweisen. Der Abstand vom Ortgang muß mind. 1,50 m betragen. Die Aufbauten als Einzelgauben dürfen einen max. Einzelbreite von 1,50 m nicht überschreiten, außer Einzelgauben sind max. Doppelgauben zulässig. Der Abstand zwischen den Gauben muß mind. 1,00 m betragen.

Die Fensterunterteilung muss bei Einzelgauben und zusammengebauten Gauben ein sichtbar stehendes Format aufweisen.

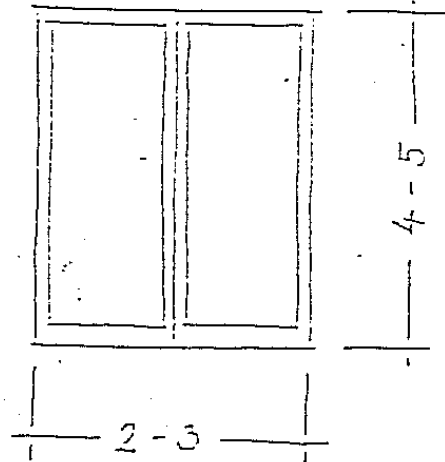
Die Firstoberkante der Satteldachgauben bzw. die Oberkante der Dachfläche von Schleppgauben müssen mind. 1,0 m tiefer unter dem Hauptfirst liegen.



- 2.1.4. Die Dachflächen der Gebäude, Garagen baulichen Nebenanlagen und Gartenhäuschen sind in rotem Farbton zu gestalten. Dachaufbauten sind mit dem selben Material einzudecken wie das Hauptdach.
- 2.1.5. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 2.1.6. Liegende Belichtungsfenster sind pro Dachseite mit einer Gesamtfläche von max. 1,5 m² zulässig. Solarzellen sind bis zu 1/4 der Dachfläche gestattet. Der Abstand vom Ortgang beträgt mind. 1,50 m für Dachfenster und Solarzellen.

2.2. Fenster

- 2.2.1. Die Fenster müssen immer das Format eines stehenden Rechteckes mit den Seitenverhältnissen wie dargestellt (2 - 3 zu 4 - 5) besitzen.



2.3. Fussbodenhöhe

Grundsätzlich sind die von der Gemeinde angegebenen Fussbodenhöhen massgebend. Wird keine Höhe angegeben, ist folgendes zu beachten:

Die Oberkante EG Fussboden darf bei ebenem und leicht fallendem natürlichem Gelände nicht höher als 15 cm über Fertigoberkante Erschliessungsstrasse liegen.

Steigt das Grundstück nach innen, also von der Strasse weg, werden die 15 cm auf der Hauptseite von Oberkante natürliches Gelände gemessen.

Steht ein Haus mit der Längsseite an einer fallenden Strasse, werden die 15 cm auf die strassenseitige Hausmitte bezogen.

2.4. Stellung der baulichen Anlagen

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen der Hauptgebäude sind zwingend einzuhalten.

2.5. Fassaden

2.5.1. Zur Farbgebung sind helle, warme Erdtöne, sowie gebrochenes weiss, jedoch keine reinweissen bzw. primären Farbtöne zu verwenden.
Ein Farbspektrum ist bei der Gemeindeverwaltung einzu-sehen und hieraus die Farbauswahl zu treffen.

2.5.2. Fassadenverkleidung mit Asbestzementplatten sind nicht zugelassen. Kunststoffprodukte und Aluminiumfassaden sind unzulässig.

2.5.3. Folgende Putze sind zu verwenden:

Glatter Reibeputz, Spritzputz und Kunststoffputze.

2.5.4. Holzverbretterungen sind zulässig.

2.5.5. Balkonbrüstungen sind zulässig als:

- vertikale Holzlattung
- gemauerte Brüstungen verputzt
- aus Stahl

2.6. Werbeanlagen und Lagerplätze im allgemeinen Wohngebiet

2.6.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Sie dürfen nur am oder in Verbindung mit Gebäuden angebracht werden und eine Gesamtfläche von 2,0 m² nicht überschreiten. Maximale Oberkante Anbringungshöhe ist die Traufhöhe des Gebäudes.

2.6.2. Leuchtreklamen sind unzulässig. Eine eventuelle Beleuchtung ist blendfrei auszuführen.

2.6.3. Warenautomaten an Einfriedungen und in Vorgärten sind untersagt.

2.6.4. Werbeanlagen dürfen nicht angebracht werden

- a) an Einfriedungen
- b) an Türen, Toren und Fensterläden

2.6.5. Lagerung von Verpackungen, Bierkästen oder anderen Getränke-
kästen sind sichtbar auf dem Grundstück nicht gestattet.

2.7. Solarenergie

Wintergärten und Glashäuser zur passiven Sonnenenergiegewinnung
sind gestattet.

2.8. Immissionsschutz

2.8.1. Im Nordwesten des Baugebietes grenzt eine teilumbaute Schieß-
anlage an.
Störende Lärmimmissionen durch den Schießbetrieb auf der Anlage
können nicht ausgeschlossen werden und sind zu dulden.

2.8.2. (Ohne BHKW aber nur Gas zugelassen)
Die Luft erheblich verunreinigende Stoffe, wie Kohle, Kohle-
produkte, Öl und Abfälle aller Art, dürfen für Heizungs- und
Feuerungszwecke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht
verwendet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB).

2.8.3. Alternativ (bei BHKW):
Die Luft verunreinigende Stoffe wie fossile Brennstoffe und
Abfälle aller Art dürfen für Heizungs- und Feuerungszwecke im
Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht verwendet werden (§ 9
Abs. 1 Nr. 23 BauGB).

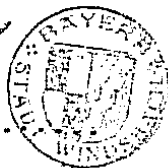
3. Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt gemäß § 12 BauGB mit dem Tage
der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Windsbach, den 11. Juli 1991

aufgestellt: 24.07.1990

.....
1. Bürgermeister Seidel



.....
Dipl.-Ing. Veit Sipos

A Die Stadt Windsbach hat am ~~18.05.1988~~ und am ~~07.11.1989~~ die Aufstellung des Bebauungsplanes "Petersberg II" beschlossen.

Windsbach, ~~08.11.89/10.10.90~~



.....
1. Bürgermeister

B Die Stadt Windsbach hat gemäß BauGB § 3 Abs. 1 die vorgezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Windsbach, ~~09.11.89/10.10.90~~



.....
1. Bürgermeister

C Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem § 3 Abs. 2 BauGB vom ~~22.10.1990~~ bis einschl. ~~23.11.1990~~ öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ~~11.10.1990~~ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Windsbach, ~~26.11.1990~~



.....
1. Bürgermeister

D Die Stadt Windsbach hat mit Beschluß des Stadtrates vom ~~04.12.1990~~ diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Windsbach, ~~22.08./05.12.1990~~



.....
1. Bürgermeister

E Die Stadt Windsbach hat gemäß § 11 Abs. 1 BauGB dem Landratsamt Ansbach mit Schreiben vom ~~28.12.1990~~ die Satzung des Bebauungsplanes "Petersberg II" angezeigt.

Windsbach, ~~28.12.1990~~



.....
1. Bürgermeister

F Die Durchführung des ^{Genehmigungs} Anzeigeverfahrens wurde am ~~11.07.1991~~ ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan "Petersberg II" rechtsverbindlich.

Windsbach, ~~11.07.1991~~



.....
1. Bürgermeister