



**C. Weitere Festsetzungen:**

**1. Maß der baulichen Nutzung:**  
 Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird durch die in § 17 Abs. 1 der Bau-Nutz-Vo. vom 20.11.1968 festgelegten Grund- und Geschossflächenzahl bestimmt, soweit sich nicht aus Eintragungen im Plan ein anderes Maß oder aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschosszahlen ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.  
 Für das Sondergebiet wird die bauliche Nutzung nach dem Verhältnis Geschossflächenzahl zur Baumannzahl (Bau-Nutz-Vo. § 17) festgelegt.  
 Bei über 1.000,00 qm großen Eck-Grundstücksflächen kann im Einzelfall zusätzlich zu der eingetragenen Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden, wenn die Grund- und Geschossflächenzahl nicht überschritten wird und städtebauliche Gesichtspunkte dies nicht entgegenstehen.

**2. Bauweise:**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise. Garagen und Nebengebäude können an den festgesetzten Flächen an den Grenzen errichtet werden, auch dann, wenn sie mit dem Hauptgebäude zusammengebaut werden, maximale Anbauhöhe an der Nachbargrenze 10,00 m, Traufhöhe 2,75 m (Art. 7 Abs. 5 BayBo).

**3. Stellung der baulichen Anlagen:**  
 Für die Gebäudestellungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die zwingend festgelegten Firstrichtungen massgebend. Ausnahmen können nur zugelassen werden, wenn sie städtebaulichen Gesichtspunkten und den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung nicht entgegenstehen. Die festgesetzten Vollgeschosse gelten für die Talseite der Gebäude.

**4. Gestaltung der Gebäude:**  
 Die vorgeschriebenen Dachneigungen sind variabel. Als Mindestneigung für Gebäude I mit 1 Vollgeschoss sind 19 Grad Dachneigung festgelegt, als höchste Dachneigung 20 Grad.  
 Als Mindestneigung für die Gebäude I-II-III mit 1-, 2- und 3 Vollgeschossen 28 Grad Dachneigung, als höchste Dachneigung 37 Grad.  
 Als Dachform sind Satteldächer auszuführen. Für Gebäude I - II mit 1 Vollgeschoss sind Walmdächer möglich.  
 Im Dachraum der Gebäude I-II-III mit 1-, 2 und 3 Vollgeschossen ist ein Ausbau von Aufenthaltsräumen zugelassen, soweit sie eine natürliche Belichtung erhalten und bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten nicht entgegenstehen.  
 Kniestöcke werden bis zu einer max. Höhe von 0,60 m, wenn ein Dachvorsprung von 0,45 m, gemessen waagrecht zur Außenwandfläche ausgeführt wird, zugelassen. Dachgauben oder Dacherker und sonstige Dachaufbauten sind zugelassen; sie dürfen in ihrer Gesamtbreite 50 % der Länge des Hauptdaches, bei Walmdächern die mittlere Länge der Hauptdachfläche nicht überschreiten.  
 Die Dacheindeckung aller Gebäude I - II-III mit 1-, 2 und 3 Vollgeschossen sind in Dachziegel, Farbton rotbraun, dunkelbraun oder Fleckton auszuführen.

**5. Gestaltung der Garagen und Nebenanlagen:**  
 Die Baukörperhöhe der Garagen und untergeordneten Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet wird auf eine max. Fronthöhe von 3,25 m über dem natürlichen Gelände oder einer von der Behörde festzulegenden Geländeoberkante beschränkt. Im Mischgebiet können die Baukörperhöhen der Nebenanlagen von 3,25 m im Einzelfall bis zu 0,40 m überschritten werden, wenn es die Nutzung erfordert, städtebauliche Gesichtspunkte, sowie die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung dem nicht entgegenstehen.  
 Bei Grenzbauten, siehe Ziffer 2.

**6. Farbgebung:**  
 Die Hauptansichtflächen der Gebäude sind in hellen bis mittleren Farbtönen zu behandeln, die Garagen und Nebenanlagen sind den Hauptgebäuden farblich anzupassen.

**7. Einfriedung:**  
 Vorgarten-Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen dürfen einschließlich Sockel nicht höher als 1,00 m über Oberkante Gehweg bzw. Straße ausgeführt werden. Der Sockel soll keine größere Höhe als 30 cm erhalten. Zugelassen sind Einfriedungen aus Holz, Kunststoff und Metall.  
 Zwischenzäune an den Nachbarseiten dürfen nicht höher als 1,30 m sein.

**ZEICHNERKLÄRUNG:**

**A: FÜR DIE FESTSETZUNGEN:**

- WA ALLGEMEINES WOHNGEbiet § 4 BAU-NUTZ-VO.
- MI MISCHGEBIET § 6 BAU-NUTZ-VO.
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN - WASSERBEHALTER
- I ZAHl DER VOLLGESCHOSSE - EINS MIT AUSGEBAUTEM DACHGESCHOSS
- I-II ZAHl DER VOLLGESCHOSSE - ZWEI ALS HÖCHSTGRENZE
- II-III ZAHl DER VOLLGESCHOSSE II - ZWINGEND
- III- VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHl IM WOHN- U MISCHGEBIET § 17 BAU-NUTZ-VO.
- 0,5 GESCHOSSFLÄCHENZAHl FÜR EINGESCHOSSIGE GEBÄUDE IM WOHN- U MISCHGEBIET
- 0,6 GESCHOSSFLÄCHENZAHl FÜR ZWEIFLÖSSIGE GEBÄUDE IM WOHN- U MISCHGEBIET
- OFFENE BAUWEISE GEM. § 22 ABS. 2 BAU-NUTZ-VO.
- STELLUNG DER GEBÄUDE (←FIRSTRICHTUNG ZWINGEND)
- 28°-37° DACHNEIGUNG FÜR ZWEL- U DREIFLÖSSIGE GEBÄUDE 28° - 37° GRAD
- 18°-20° DACHNEIGUNG FÜR EINGESCHOSSIGE GEBÄUDE 18° - 20° GRAD
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- BAUGRENZE
- BREITE DER STRASSEN UND WEGE
- GERINGES FAHRRAD
- STRASSENBEDECKUNGSLINIE
- SICHTFLÄCHEN VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ANPFLANZUNGEN UND EINFRIEDUNGEN MAXIMAL 0,80 M HOCH

BAUGEBIET	ZAHl DER VOLLGESCHOSSE	MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE. SCHUTZZONE DER FREILEITUNG DURCH KEINERLEI HOCHBAUTEN ERRICHTET WERDEN.
GRUNDFLÄCHENZAHl	GESCHOSSFLÄCHENZAHl	
BAUWEISE	DACHNEIGUNG	

**B: FÜR HINWEISE:**

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORHANDENES HAUPTGEBÄUDE
- VORHANDENES NEBENGEBAUDE
- BÖSCHUNGSFLÄCHEN
- FLÄCHEN FÜR ERDGESCHOSSIGE GARAGEN U. STELLPLATZE U. DEREN ZUFahrTEN
- FLURSTÜCKSNUMMERN
- VORSchLAG FÜR DIE TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE

**1. BEBAUUNGSPLAN NR.5 - ZIEGELBUCK FÜR DIE STADT WINDSBACH LANDKREIS ANSBACH/MFR. M=1:1000**

A) DAS VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE GEM. § 2 ABS. 1 BBAUG MIT BESCHLUSS DES STADTRATES VOM 23.9.1982 ENGELFETET. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE ORTSÜBLICH AM 23.9.1982 BEKANNTMACHTET.  
 STADT WINDSBACH, DEN 9.12.1982. *Matthias* A. BÜRGERMEISTER

B) DIE VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 2A ABS. 2 BBAUG WURDE DURCH BESCHLUSS DES STADTRATES VOM 23.9.1982 DURCHFÜHRT.  
 STADT WINDSBACH, DEN 9.12.1982. *Matthias* A. BÜRGERMEISTER

C) DER ENTWURF WURDE MIT BESCHLUSS DES STADTRATES VOM 29.9.82 GEBILLIGT UND NACH BEKANNTMACHUNG IN DER KANZLEI VOM 3.9.82 GEM. § 2A ABS. 6 BBAUG VOM 26.9.1982 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.  
 STADT WINDSBACH, DEN 9.12.1982. *Matthias* A. BÜRGERMEISTER

D) DIESER PLAN MIT ALLEN SEINEN TEILEN IST GEM. § 10 BBAUG MIT BESCHLUSS DES STADTRATES VOM 9.11.82 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN UND DAMIT ZUM BEBAUUNGSPLAN ERHOHEBT WURDEN.  
 STADT WINDSBACH, DEN 9.12.1982. *Matthias* A. BÜRGERMEISTER

E) DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 11 BBAUG VOM LANDRATSAMT ANSBACH MIT SCHRIBEN VOM 23.11.82 GENEHMIGT WORDEN.  
 Ansbach, den 29.11.1982. *Matthias* BÜRGERMEISTER

F) DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE GEM. § 12 BBAUG UNTER HINWEIS AUF § 44C UND 155A BBAUG IN DER KANZLEI DER STADT WINDSBACH BEKANNTMACHTET. DAMIT IST DER BEBAUUNGSPLAN RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.  
 STADT WINDSBACH, DEN 14.11.1983. *Matthias* BÜRGERMEISTER