

STADT
WINDISCHESCHENBACH

BEBAUUNGSGEBIET
" SÜD " - TEILGEBIET VI

ÄNDERUNG VOM NOVEMBER 1986

A N H A N G :
=====

D A T E N U N D G E N E H M I G U N G E N

R E G E L B E I S P I E L E

B E G R Ü N D U N G

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

S A T Z U N G

D A T E N U N D G E N E H M I G U N G E N :

=====

1.) BESCHLUSS DES STADTRATES AM ^{12. 11. 86} ÜBER DIE
AUFSTELLUNG DES ÄNDERUNGSPANES ZUM RECHTSVERBINDLICHEN BEBAU-
UNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET "SÜD" - TEILGEBIET VI

WINDISCHESCHENBACH, DEN ^{15. 04. 87}

1. BÜRGERMEISTER



2.) BESCHLUSS DES STADTRATES AM ÜBER DIE
BILLIGUNG DES ÄNDERUNGSPANES ZUM RECHTSVERBINDLICHEN BEBAU-
UNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET "SÜD" - TEILGEBIET VI

WINDISCHESCHENBACH, DEN ^{15. 04. 87}

1. BÜRGERMEISTER



3.) DIE BÜRGERBETEILIGUNG FÜR DEN ÄNDERUNGSPAN ZUM RECHTSVERBIND-
LICHEN BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET "SÜD" - TEILGEBIET VI
WURDE AM IN
..... DURCHGEFÜHRT.

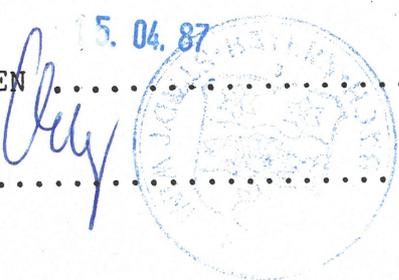
WINDISCHESCHENBACH, DEN

1. BÜRGERMEISTER

4.) DER ÄNDERUNGSENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT DER BE-
GRÜNDUNG GEMÄSS § 2 A, ABS. 6 BBAUG VOM ^{27. 01. 87} BIS
^{27. 02. 87} IN ^{Windischeschenbach} ^{Rath. / ZiNr. 14} ÖFFENTLICH
AUSGELEGT.

WINDISCHESCHENBACH, DEN ^{15. 04. 87}

1. BÜRGERMEISTER



5.) DIE STADT WINDISCHESCHENBACH HAT MIT BESCHLUSS DES STADTRATES VOM 11. 03. 87 DEN ÄNDERUNGSENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES GEMÄSS § 10 BBAUG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WINDISCHESCHENBACH, DEN 15. 04. 87

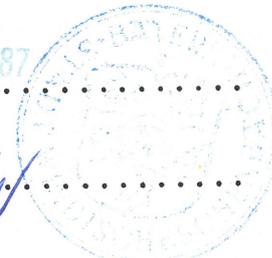
1. BÜRGERMEISTER



6.) DIE ~~REGIERUNG~~/DAS LANDRATSAMT Neustadt a.d. Waldnaab (NICHTZUTREFFENDES STREICHEN) HAT DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT SCHREIBEN VOM 24. 03. 87 NR. 40-610 GEMÄSS § 11 BBAUG GENEHMIGT.

WINDISCHESCHENBACH, DEN 15. 04. 87

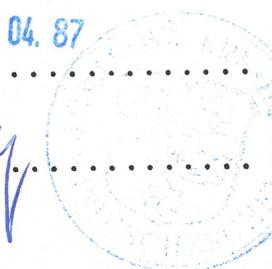
1. BÜRGERMEISTER



7.) DIE GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG WURDE MIT BEGRÜNDUNG VOM ~~AR~~ 31. 03. 87 BIS IN Windischeschenbach Rath. Z. Nr. 14 GEMÄSS § 12 SATZ 1 BBAUG ÖFFENTLICH AUSGELEGT. DIE GENEHMIGUNG UND DIE AUSLEGUNG SIND AM 02. 04. 87 ORTSÜBLICH DURCH Auslegung BEKANNTGEMACHT WORDEN. DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG IST DAMIT NACH § 12 SATZ 3 BBAUG RECHTSVERBINDLICH.

WINDISCHESCHENBACH, DEN 15. 04. 87

1. BÜRGERMEISTER



REGELBEISPIEL

E + D

WOHN G E B Ä U D E :

Dachneigung: 35 bis 48 Grad

Dachdeckung: Dachziegel oder Kunstschieferschablonen
(rot bis dunkelgrau)

Dachgauben: Dachneigung mindestens 38 Grad

Dachausbauten: Bis zu 2/3 der überbauten Fläche,
liegende Wohnraumdachfenster im inneren Drittel
der Dachfläche

Dachüberstand: Am Ortgang max. 30 cm

An der Traufe max. 50 cm (einschl. Dachrinne)

G A R A G E :

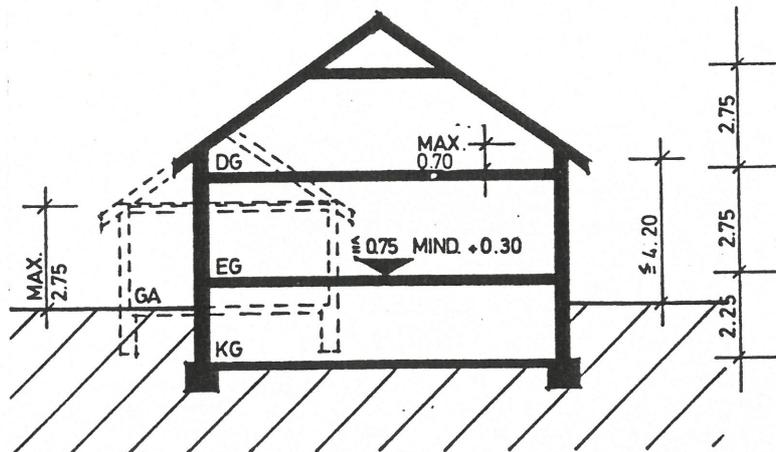
Dachneigung: 3 bis 10 Grad

Dachdeckung: Wellasbestplatten (rot bis dunkelgrau)
oder Pappeindeckung

oder

Dachneigung: 35 bis 48 Grad

Dachdeckung: wie Hauptdach



REGELBEISPIEL

E + 1

WOHN G E B Ä U D E :

Dachneigung: 20 - 28 Grad

Dachdeckung: Dachziegel oder Kunstschieferschablonen
(rot bis dunkelgrau)

Keine Dachgauben

Dachausbauten: Giebelseitig bis zu 1/3 der überbauten Fläche, liegende Wohnraumdachfenster im inneren Drittel der Dachfläche

Dachüberstand: Am Ortgang max. 20 c m

An der Traufe max. 50 cm (einschl. Dachrinne)

G A R A G E :

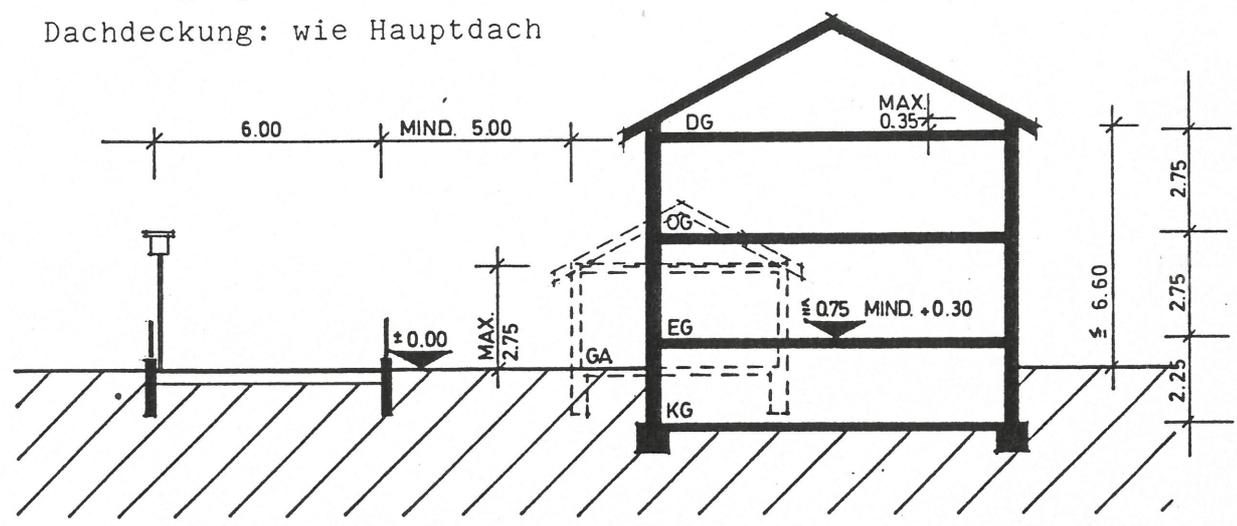
Dachneigung: 3 bis 10 Grad

Dachdeckung: Wellasbestplatten (rot bis dunkelgrau)
oder Pappeindeckung

oder

Dachneigung: 20 - 28 Grad

Dachdeckung: wie Hauptdach



Straße: Teerdecke mit entsprechendem Aufbau.
Alle im Straßenbereich notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind parallel zur Straßenachse, Leitungskreuzungen rechtwinklig zur Straßenachse zu verlegen.

REGELBEISPIEL

E + D + U

WOHNGEBÄUDE :

Dachneigung: 35 bis 48 Grad

Dachdeckung: Dachziegel oder Kunstschieferschablonen
(rot bis dunkelgrau)

Dachgauben: Dachneigung mindestens 38 Grad

Dachausbauten: Bis zu 2/3 der überbauten Fläche,
liegende Wohnraumdachfenster im inneren Drittel
der Dachfläche

Dachüberstand: Am Ortsgang max. 30 cm

An der Traufe max. 50 cm (einschl. Dachrinne)

GARAGE :

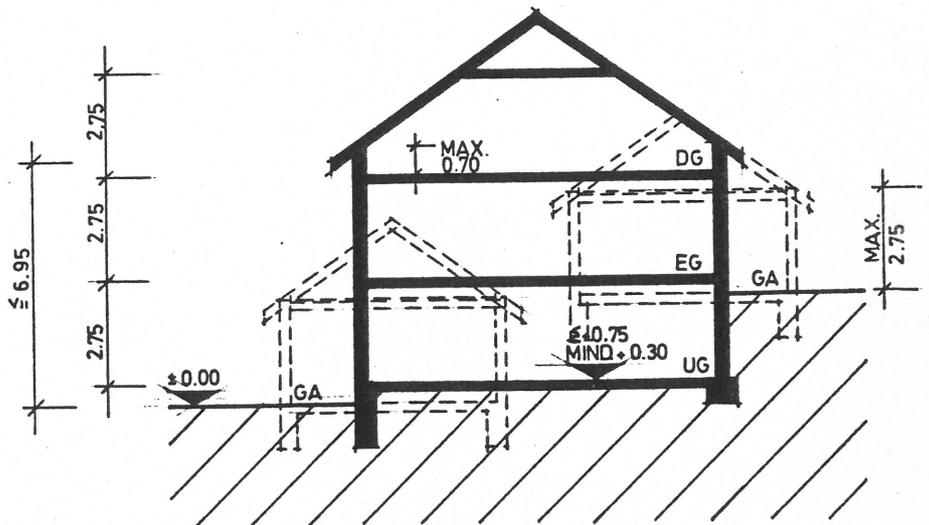
Dachneigung: 3 bis 10 Grad

Dachdeckung: Wellasbestplatten (rot bis dunkelgrau)
oder Pappeindeckung

oder

Dachneigung: 35 bis 48 Grad

Dachdeckung: wie Hauptdach



REGELBEISPIEL

E + 2

WOHN G E B Ä U D E :

Dachneigung: 20 - 28 Grad

Dachdeckung: Dachziegel oder Kunstschieferschablonen
(rot bis dunkelgrau)

Keine Dachgauben

Dachausbauten: Giebelseitig bis zu 1/3 der überbauten
Fläche, liegende Wohnraumdachfenster im
inneren Drittel der Dachfläche

Dachüberstand: Am Ortgang max. 20 c m

An der Traufe max. 50 cm (einschl. Dachrinne)

G A R A G E :

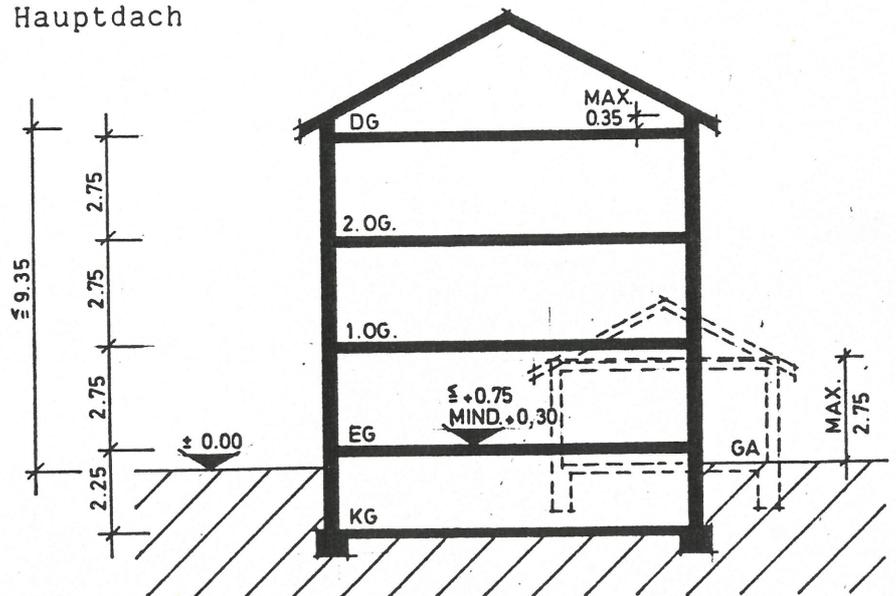
Dachneigung: 3 bis 10 Grad

Dachdeckung: Wellasbestplatten (rot bis dunkelgrau)
oder Pappeindeckung

oder

Dachneigung: 20 - 28 Grad

Dachdeckung: wie Hauptdach



Straßengestaltung siehe Regelbeispiel E + 1

REGELBEISPIEL

E + 1/2 1

WOHNGEBÄUDE :

Dachneigung: 20 bis 35 Grad

Dachdeckung: Dachziegel oder Kunstschieferschablonen
(rot bis dunkelgrau)

Keine Dachgauben

Kein Dachausbau

Dachüberstand: Am Ortgang max. 30 cm

An der Traufe max. 50 cm (einschl. Dachrinne)

GARAGE :

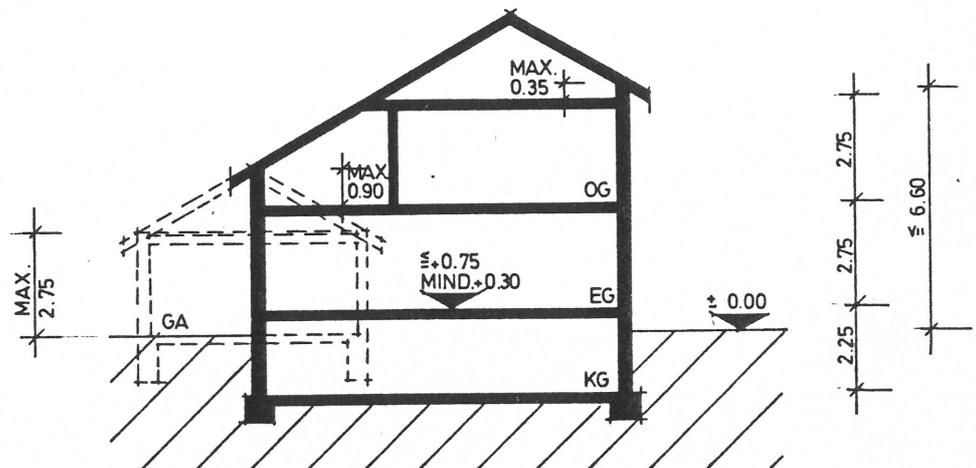
Dachneigung: 3 bis 10 Grad

Dachdeckung: Wellasbestplatten (rot bis dunkelgrau)
oder Pappeindeckung

oder

Dachneigung: 20 bis 35 Grad

Dachdeckung: wie Hauptdach



Falls erforderlich entsprechenden Geländeabtrag auf die
Geschoßhöhe E + 1/2 1 + U

Straßengestaltung siehe Regelbeispiel E + 1

B E G R Ü N D U N G F Ü R D I E Ä N D E R U N G
=====

(BBauG § 9, Abs. 8)

Der Bebauungsplan für das Baugebiet "Süd" - Teilgebiet VI ist seit 21. 11. 1979 rechtskräftig und gilt als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) in offener Bauweise nach § 4 der Baunutzungsverordnung.

In letzter Zeit mehrt sich die Zahl der Bauwerber, die ihre Bauabsichtigen nicht mit den konkreten Festsetzungen des Bebauungsplanes in Einklang bringen können. Wenn auch hierfür Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten vorhanden sind, ist jedoch die Genehmigungsfähigkeit solcher Bauvorhaben teilweise in Frage gestellt, da Befreiungen nur unter begrenzten Möglichkeiten zulässig sind.

Um den Bauwerbern in Zukunft mehr planerischen Spielraum anzubieten bzw. auch den in den letzten Jahren zu Tage getretenen Baustil zur Verwirklichung zu verhelfen, werden die vorhandenen Regelbeispiele mit den einschlägigen Bebauungsvorschriften überarbeitet und ergänzt.

Nachdem der bestehende Ortskern teilweise bereits Krüppelwalmdächer aufweist, wird von verschiedenen Bauwerbern auch hier die Möglichkeit zur Verwirklichung gewünscht.

Die Wasserversorgung ist aus dem städtischen und zu erweiternden Rohrnetz möglich.

Die Abwässer werden über den vorhandenen bzw. zu erweiternden Gemeindekanal in die bestehende Sammelkläranlage eingeleitet.

Ebenso ist die Stromversorgung vom vorhandenen Ortsnetz aus möglich.

Bodenordnende Maßnahmen sind in größerem Umfange nicht zu erwarten bzw. ist hierfür die Stadt Windischeschenbach behilflich, indem die bisherigen Grundstücke vorab von der Stadt gekauft, vermessen und an die Bauinteressenten weiter veräußert werden.

Inhaltsverzeichnis

1. Nutzungsart	-11-	8. Freileitungen	-14-
2. Hauptgebäude	-11-	9. Ausnahmen	-15-
3. Nebengebäude (Ga)	-12-		
4. Auß.werb.u.Rekl.	-13-		
5. Einfriedungen	-13-		
6. Terrassen	-13-		
7. Bepflanzung	-14-		

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

=====

1.) NUTZUNGSART

Das Baugebiet ist allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. 9. 1977 (BGBL. I. S. 1764)

2.) HAUPTGEBÄUDE

¹Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschoßzahlen sind bindend. - ²Das Mindestseitenverhältnis Länge zur Breite soll allgemein 5 : 4 betragen. - ³Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn diese der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind.

Zugelassen sind Satteldächer, welche auch als Krüppelwalmdächer ausgeführt werden können. Gestalterische Momente sind jedoch bei der Planung zu berücksichtigen bzw. mit der Baugenehmigungsbehörde abzusprechen.

Dachgeschoßausbauten sind zulässig, soweit die Voraussetzungen nach Art. 48, Abs. 1, Ziff. 1, BayBO gegeben sind.

Dachgauben sind zulässig nur an Steildächern (38 bis 48°), wenn in Maß und Form die ebene Dachfläche überwiegend gewahrt bleibt. Dachgauben dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche angeordnet werden. Die Traufe darf hierbei nicht unterbrochen werden.

Die Größe der Dachgauben darf 1,50 qm Vorderfläche nicht überschreiten. Zugelassen sind stehende Gauben bzw. Schleppegauben. Ebenso gelten für Dachfenster die in den Regelbeispielen getroffenen Festsetzungen.

Als Außenputz ist Fassadenputz auf Mineralbasis in hellen Farbtönen mit herkömmlicher Putzstruktur zu verwenden. Fassadenverkleidungen aus Asbestzementplatten sind nicht zugelassen.

3.) NEBENGEBÄUDE (GARAGEN)

¹Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude mit Putzart und Farbe wie der Hauptbau. ²Die Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung ist gemäß dem jeweiligen Regelbeispiel auszuführen, in jedem Fall aber an die Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen. ³Wo es die Stellung des Hauptgebäudes und der natürliche Geländeverlauf zuläßt, kann das Nebengebäude in das abgeschleppte Dach des Hauptgebäudes einbezogen werden. ⁴Können Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden, sind sie auch dort zu errichten. ⁵Beim Bau von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dacheindeckung ect. dem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Soweit nicht ein größerer Stauraum zur Straße vorgesehen ist, ist ein solcher von mind. 5,00 m einzuhalten. Treten Garagen aufgrund der Geländeverhältnisse talseits zweigeschoßig in Erscheinung, so ist die Talseite dieser Garagen sorgfältig einzugrünen und anzuplanieren. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gemäß § 22, Abs. 4, BauNVo ein Grenzbaurecht festgesetzt.

4.) AUSSENWERBUNG UND REKLAMEEINRICHTUNG

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind nur zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn diese nicht verunstalten. An einer Gebäudefront dürfen nur Werbeeinrichtungen angebracht werden, die insgesamt 1,00 qm Fläche nicht überschreiten. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,50 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

5.) EINFRIEDUNGEN

Zulässig sind Holzplatten-, Drahtgitterzäune, Hecken und Mauern, max. 1,20 m hoch einschl. Sockel, straßenseitig jedoch max. 1,00 m. Die Sockelhöhe darf dabei nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedung betragen. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. Es soll einheitliches Zaunmaterial verwendet werden.

6.) TERRASSEN

Terrassenanbauten sind so auszuführen, daß sie sich dem natürlichen Gelände angleichen. Böschungen, Terrassen usw. müssen sich in Material, Maß, Form und Verhältnis der Gesamtlage unterordnen. Die Verwendung von Natursteinmauerwerk ist möglich, wobei die Verfugung unauffällig zu erfolgen hat.

7.) BEPFLANZUNG

Die Bepflanzung hat einer guten Gartengestaltung Rechnung zu tragen. Der Abstand von Bäumen zur straßenseitigen Einzäunung muß zum Schutz des Straßenbaues und der Versorgungsleitungen mindestens 2,00 m betragen. Innerhalb von Verkehrssichtdreiecken dürfen Pflanzungen nur bis zur Zaunhöhe angelegt und unterhalten werden.

8.) FREILEITUNGEN

Freileitungen- mit Ausnahme von Mittelspannungsleitungen - sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind möglichst auf der, der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.

9.) AUSNAHMEN

Ausnahmen können bei Vorhandensein ganz besonderer Verhältnisse von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt bewilligt werden:

Bei Nebengebäuden (Ziffer 3) ist eine geringfügige Überschreitung der überbaubaren Fläche möglich, allerdings darf die Gesamtnutzfläche nicht mehr als 50,00 qm und die Firsthöhe nicht mehr als 2,75 m betragen. Weiter können die Standorte der Nebengebäude in Richtung zur jeweiligen Erschließungsstraße hin verlegt werden. Zwingende Baulinien dürfen nicht überschritten werden. Ein Stauraum zur Straße mit mindestens 5,00 m ist einzuhalten.

Durch obige Ausnahme dürfen jedoch weder öffentliche Interessen noch Rechte oder erhebliche Interessen Dritter beeinträchtigt werden. Das Ausmaß der Abweichungen darf für das Gesamtbild des Baugebietes nicht störend wirken.

ÜBERSCHLAG DER
ERSCHLIESSUNGSKOSTEN
=====

Wasserversorgung	130 lfdm à 120,-- DM	15.600,-- DM
Kanal	100 lfdm à 240,-- DM	24.000,-- DM
Straße	3.000 qm à 60,-- DM	180.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	5 Stück à 2.000,-- DM	10.000,-- DM

Erschließungskosten geschätzt		269.600,-- DM
		=====

S A T Z U N G - Ä N D E R U N G

=====

SATZUNG DER STADT WINDISCHESCHENBACH FÜR DIE ÄNDERUNG
ZUM VERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET
"SÜD" - TEILGEBIET VI.

AUFGRUND DES § 10 DES BUNDESBAUGESETZES (BBAUG) IN
DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18. 8. 1976
(BGB1. I S. 2257), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ
VOM 24. 6. 1985 (BGB1. I S. 1144), ART. 91 ABS. 3
DER BAYER! BAUORDNUNG IN DER FASSUNG DER BEKANNT-
MACHUNG VOM 2. 7. 1982 (GVBl. 419, BER. S. 1032)
UND ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG (GO) FÜR DEN
FREISTAAT BAYERN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG
VOM 26. 10. 1982 (BAYRS 2020-1-1-I) ERLÄSST DIE

STADT WINDISCHESCHENBACH

FOLGENDE VOM LANDRATSAMT NEUSTADT AN DER WALDNAAB
MIT SCHREIBEN VOM *24.3.87*
NR. *40-610* GENEHMIGTE

S A T Z U N G

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET "SÜD" -
TEILGEBIET VI.

§ 1

DER RECHTSKRÄFTIGE BEBAUUNGSPLAN VOM NOVEMBER 1977 FÜR DAS BAUGEBIET "SÜD" - TEILGEBIET VI WIRD ENTSPRECHEND DEM ÄNDERUNGSPLAN DES ARCHITEKTURBÜROS + X. BOGNER UND H. SCHROTT 8486 WINDISCHEschenBACH VOM NOVEMBER 1986 GEÄNDERT!

DIE VORERWÄHNTE ÄNDERUNG ZUM VERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLAN DURCH ARCHITEKTURBÜRO + X. BOGNER UND H. SCHROTT IST BESTANDTEIL DIESER SATZUNG.

§ 2

DER SEIT 21.11.79..... RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLAN, GEÄNDERT per 22.10.82..... FÜR DAS BAUGEBIET "SÜD" - TEILGEBIET VI TRITT AUSSER KRAFT, SOWEIT ER DER VORGENANNTEN ÄNDERUNG ENTGEGENSTEHT.

§ 3

DIE SATZUNG TRITT MIT IHRER BEKANNTMACHUNG NACH § 12 BBAUG IN KRAFT.

WINDISCHEschenBACH, DEN 15.04.87.....

1. BÜRGERMEISTER

Alley

