

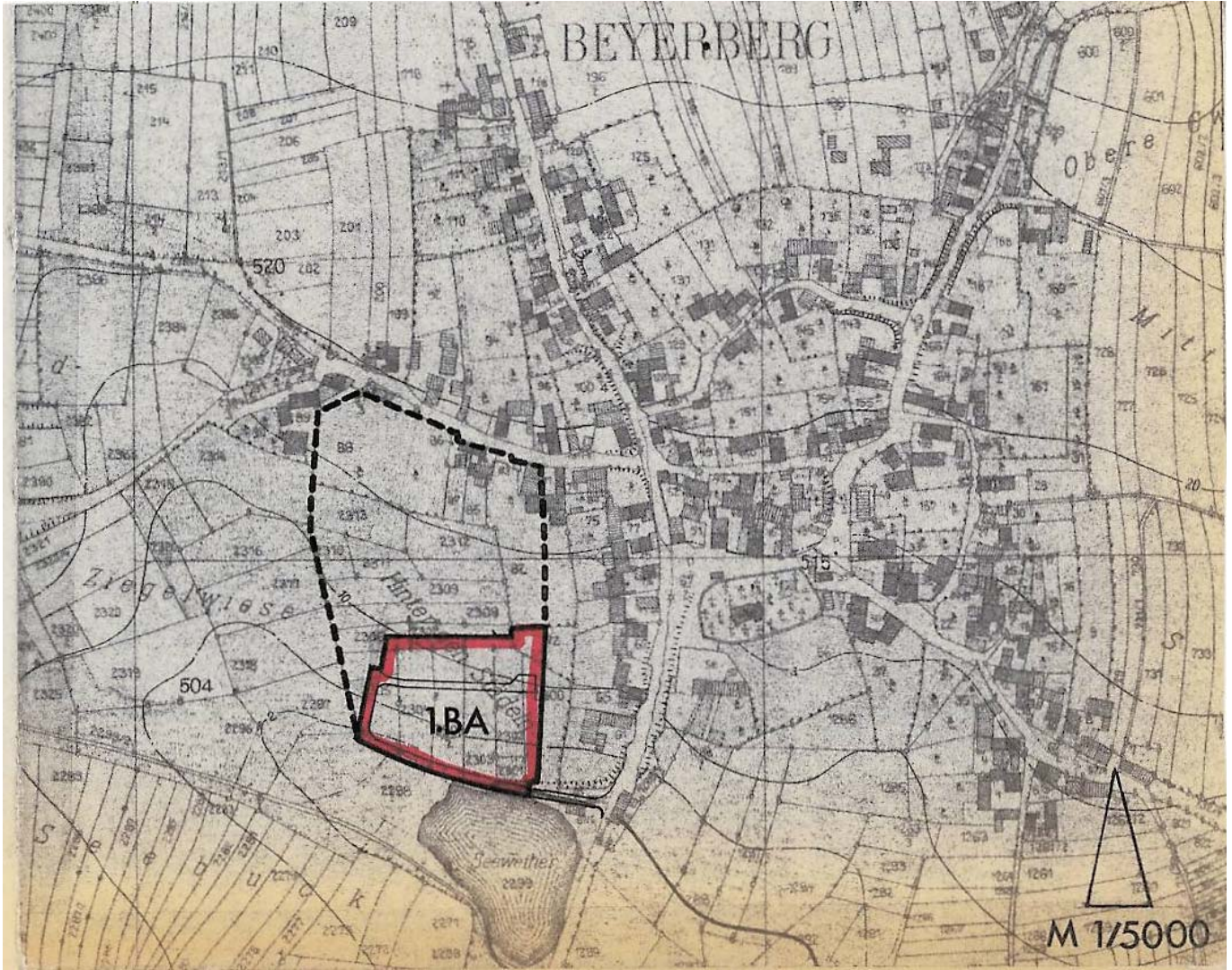
571141002

BEB. PL. UNTER D. STÄDELN 1.BA
BEYERSBERG/GDE EHINGEN

M 1/1000

20.4.1976

019



ZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WOHNBAUFLÄCHEN

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs 1 Nr 1b BBauG)


FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Z	I	Z	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
GRZ	GFZ	0,4	GRZ	Grundflächenzahl
BMZ	Bauweise	0,5	GFZ	Geschoßflächenzahl

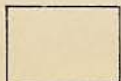
BAUWEISE


- o Offene Bauweise

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
BAULINIEN / BAUGRENZEN / BEBAUUNGSTIEFEN (§9 Abs 1 Nr 1b BBauG)


 Baugrenze (§23 Abs 3 BauNVO)

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§9 Abs 1 Nr 1b BBauG)


 Schematische Baukörperangabe eines Gebäudes mit Flachdach


 Schematische Baukörperangabe, mit Angabe der Firstrichtung und Richtung des Hauptbaukörpers v. Geb. mit Satteldach

GRUNDSTÜCKE DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
UND IHRE NUTZUNG (§9 Abs 1 Nr 2 u. Nr 14 BBauG)


 Von Bebauung freizuhaltende Grundstücke

VERKEHRSLÄCHEN (§9 Abs 1 Nr 3 BBauG)

 Abgrenzung v. Verkehrsflächen gegenüber anderen Nutzungen
Straßenverkehrsfläche
Öffentlicher Gehweg

 Öffentliche Parkfläche

FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN UND -ANLAGEN
(§9 Abs 1 Nr 6 BBauG)

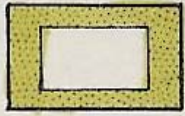
 Freileitung mit Stahlbetonmast 20 KV FÜW vorh.

.....

Örtl. Fernsprechkabel gepl.

Ortsbeleuchtung gepl.
(§9 Abs 1 Nr 8 BBauG)

GRÜNFLÄCHEN



Grünflächen



Spielplatz

ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§9 Abs 1 Nr 15 BBauG)



Pflanzgebot für Einzelbäume

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN
STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN (§9 Abs 1 Nr 16 BBauG)



Bindung für die Erhaltung von flächenhaften Strauchgruppen

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES UND ANDERE
ABGRENZUNGEN (§9 Abs 5 BBauG)

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

HINWEISE

----- Neue Grundstücksgrenze

○ ——— ○ Aufzulassende Grundstücksgrenze

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§9 Abs 1 Nr 1e u. Nr.12 BBauG)
SOWIE IHRE EINFahrTEN AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN



Flächen für Stellplätze und Garagen

Ga Einzel- und Doppelgaragen

SCHRIFTTEIL FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG) vom	23. 6. 1960
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom	26. 11. 1968
Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom	19. 1. 1965
Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom	21. 3. 1969

In Ergänzung der Planfarben, Planzeichen und Planeinschriebe wird gemäß § 9 BBauG sowie BauNVO und Art 107 BayBO festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9, Abs. 1, BBauG und BauNVO)

1.1 BAULICHE NUTZUNG (§ 9 (1) a BBauG u. §§1-23 BauNVO)

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Entsprechend den Planeinschrieben. Es bedeuten:

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs 3 BauNVO werden nur für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe gestattet.

1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Entsprechend den Planeinschrieben. Es bedeuten:

Die Grundflächenzahl = 0,4 GRZ (nach § 19 BauNVO)

Die Geschoßflächenzahl = 0,5 GFZ (nach § 20 BauNVO)

1.1.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

(§ 18 BauNVO) und Art 2 Abs 5 BayBO)

Entsprechend den Planeinschrieben. Es bedeuten
z. B.

I 1 Vollgeschoß als Höchstgrenze

1.1.4 BAUWEISE

(§ 9 Abs 1b BBauG und § 22 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschriften. Es bedeuten
z. B.

- o offene Bauweise gemäß § 22 Abs 2 BauNVO

1.1.5 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN BAULINIEN, BAUGRENZEN, BEBAUUNGSTIEFEN (§ 9 Abs 1 Nr. 1b BBauG)

Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO wie im Plan eingetragen.

1.1.6 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs 1b BBauG)

Nach Einzeichnung der Baukörperangabe bzw. Firstrichtung im Bebauungsplan. Gebäudeorientierungen sind parallel zur angegebenen Firstrichtung zu erstellen.

1.1.7 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs 1e BBauG und § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind jeweils auf dem Baugrundstück zu errichten.

1.2 GRUNDSTÜCKE DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG

(§ 9 Abs 2 BBauG)

1.2.1 VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKE

Siehe Planeintrag

Sichtfelder an Straßeneinmündungen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zäune und Stapel usw. dürfen nicht mehr als 1,00 m Höhe über der Fahrbahn erreichen.

All diese Grundstücksflächen stehen für eine Nutzung als Hausgärten zur Verfügung.

1.3 VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs 1.3 BBauG)

1.3.1 STRASSENNETZ

Die Breite der Wohnsammel- und Erschließungsstraßen wird generell mit 6,00 m festgesetzt.

Wendeplatten müssen einen Radius von 6,00 m haben.

1.3.2 FUSSWEGNETZ

Fußwege entlang den Erschließungsstraßen sind generell 1,50 m breit festgesetzt.

1.4 HÖHENLAGE DER ANBAUFÄHIGEN VERKEHRSFÄCHEN SOWIE ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE AN DIE VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 (1) 4 BBauG)

Alle Parzellen sind direkt über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen. Die im Plan angegebenen Höhenangaben sind in Ermangelung eines exakten Höhenaufmasses für das Gebiet nur ungenaue Richtwerte. Sie müssen vor Erschließung des Gebietes noch überprüft werden.

1.5 VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 (1) 5 BBauG)

Erforderliche Versorgungseinrichtungen für Fernsprech- und Stromversorgung innerhalb des Geltungsbereiches sind unauffällig in das Gelände einzufügen, oder in Verbindung mit Garagen in gleicher Gestaltung zu errichten.

1.6 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 8 BBauG)

Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes wird ein Kinderspielplatz als öffentliche Grünanlage festgesetzt.

1.7 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE DIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 15 + 16 BBauG)

Pflanzzwang von Bäumen nach Planeinschrieb.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs 2 BBauG und Art 107 BayBO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (Art 107 Abs 1 BayBO)

2.1.1 WOHNGEBÄUDE

2.1.11 Die äußere Gestaltung der Gebäudegruppe ist in Farbgebung, Materialwahl und Höhenentwicklung im Hinblick auf einen einheitlichen Gesamteindruck aufeinander abzustimmen.

2.1.12 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen, gemessen von der festzulegenden EFH bis OK Traufhöhe, dürfen bei I - geschossiger Bebauung 3,5 m nicht überschreiten.

Kniestock bis max. 0,40 m Höhe ist zulässig.

2.1.13 Dachform

Es wird festgesetzt, daß die eingeschossigen Wohngebäude im Bau- gebiet mit Satteldach oder versetztem Pultdach in satteldachähnlicher Form mit einer Neigung von 30 - 35° auszubilden.

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Die Dächer aller Gebäude sind mit dunklem Deckungsmaterial einzu- decken.

2.1.14 Äußere Baukörpergestaltung

Außenwände von Einzelbaukörpern sind zur besseren Einfügung in die umgebende Landschaft in gedeckten Farben auszuführen.

Sichtmauerwerk ist zugelassen.

Teilflächen der Wände können mit dunkel lasiertem Holz verschalt werden.

2.1.2 GARAGEN

Garagen als Grenz- und Einzelbauten sind in Bauweise, Höhe, Dachdeckung und Farbwahl aufeinander abzustimmen.

Garagen, die nicht unter gemeinsamen Dach mit dem Hauptgebäude liegen, sind mit Flachdach bis zu 3° Neigung und nicht über 2,75 m Gesimshöhe zu erstellen.

Garagen sind mit ihrer Einfahrtseite 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze zu erstellen.

2.2 GESTALTUNG UND AUSSTATTUNG VON GEMEINSCHAFTSANLAGEN (Art 107 BayBO)

2.2.1 KINDERSPIELPLÄTZE

Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten ist auf dem Grundstück ein Kinderspielplatz einzurichten.

2.2.2 STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE

(Art. 107 (3) BayBO)

Stellplätze auf privatem Grundstück sind so anzuordnen, daß Fahrzeuge innerhalb des Grundstückes stehen. Garagen sind mit ihrer Einfahrtsseite somit 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze zu erstellen.

2.2.3 STELLPLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER

(Art 107 (3) BayBO)

Die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind möglichst nahe der Straße gut zugänglich zu errichten, so daß sie für das Entsorgungsunternehmen jederzeit erreichbar sind.
Die Müllbehälter sind im Bereich des Zugangs oder der Zufahrt in Verbindung mit dem Türelement anzuordnen.

2.3 UNBEBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE (Art 107 (3) BayBO)

Diese Flächen sind mit Rasen und bodenständigen Gehölzen gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Stellplätze benötigt werden.

2.4 EINFRIEDUNG DER GRUNDSTÜCKE (Art 107 (4) BayBO)

Die Abgrenzung der Grundstücke gegenüber öffentlichen Wegen, oder der freien Flur, oder auch untereinander darf nur mit niederen, max. 1,00 m hohen Einfriedungen, wie Hecken, oder lose gruppierter Bepflanzung vorgenommen werden. Unauffällige Zäune sind zulässig. Damit soll der Charakter einer Parksiedlung erreicht werden.

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs 4 BBauG)

4. BODENORDNENDE MASSNAHMEN (§ 9 Abs 5 BBauG)

Der Bebauungsplan stellt die Grundlage für eine Neuordnung des Bodens dar. Die Planer empfehlen eine freiwillige Umlegung.

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche genehmigten Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

VERFAHREN

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs 6 BBauG vom ... 28.6.1976 ... bis 28.7.1976 ... in Ehingen öffentlich ausgelegt.

Ehingen,



den

15. Nov. 1976

Q. Bauerlein

Die Gemeinde Ehingen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ... 29.10.1976 ... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Ehingen,



den

15. Nov. 1976

Q. Bauerlein

Die Regierung von Mittelfranken hat den Bebauungsplan mit Entschließung vom gem. § 11 BBauG in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 17. 10. 1963 GVBL. S 194, genehmigt.

Ansbach,

den

Das Landratsamt Ansbach hat den Bebauungsplan mit Entschließung vom ... 4.1.78 ... gem. § 11 BBauG in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 17. 10. 1963 GVBL. S. 194, genehmigt.

Ansbach,

den ... 19.1.78

gg. Bauerlein

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom ... 19.1.78 ... bis 17.2.78 ... in Ehingen gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt.

Die Genehmigung und die Auslegung sind am ... 19.1.78 ... ortsüblich durch *Anschlag an der Gemeindehof* ... bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Ehingen,

den ... 19.1.78

gg. Bauerlein