

ÜBERSICHT M.1:5000

DÜRRAU

464

*Wiesenthal*

331

7



SCHRIFTEIL

BEBAUUNGSPLAN "WIESENHOF-LABERTSWEND"

GEMEINDE DÜRRWANGEN/KREIS ANSBACH/REGION 8 WESTMITTELFRANKEN

TEXTLICHE 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. 8. 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 Planeinschriften. Es bedeuten:	
WR	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MD	Dorfmischgebiet (§ 5 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 4 BauNVO im Reinen Wohngebiet nicht zugelassen. Im Allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nur für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstiger nichtstörender Gewerbebetriebe oder Anlagen für Verwaltung gestattet.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)  
Nebenanlagen sind nur zulässig, soweit sie im Plan eingetragen sind oder unmittelbar im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet werden und nicht mehr als 5,0 m über die Baugrenze vortreten.  
Hierunter fallen insbesondere Sichtschutzmauern, Pergolen u. ä. Freistehende Nebenanlagen sind nicht zulässig.

1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Entsprechend den Planeinschriften. Es bedeuten:	
Die Grundflächenzahl =	GRZ (nach § 19 BauNVO)
Die Geschosflächenzahl =	GFZ (nach § 20 BauNVO)

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs 1 Nr. 12 BBauG hinzuzurechnen. (§ 21a Abs 2 BauNVO)

1.1.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

(§ 18 BauNVO und Art 2 Abs 5 BauBO)

Entsprechend den Planeinschriften. Es bedeuten:

z. B. II 2 Vollgeschosse 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
		offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
		offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
		offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig.
	g	geschlossene Bauweise

1.1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs 1b BBauG)

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

1.1.6 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN  
(§ 9 Abs 1 d BBauG)

Die im Plan eingetragenen Höhenangaben sind, in Ermangelung eines exakten Höhenmaßes für das Gebiet nur ungenaue Richtwerte. Sie müssen vor Erschließung des Gebietes noch überprüft werden. Von den exakten Höhenangaben für die baulichen Anlagen sind Abweichungen von ± 0,30 m zulässig. Die Baugrundstücke sind höhenmäßig an die Erschließungsanlagen durch Auffüllungen oder Abgrabungen (Böschungen) anzugleichen.

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

Stellplätze und Garagen sind nur auf den hierfür im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig.  
Ausnahmen sind nur zulässig, soweit zusätzliche Stellplätze und Garagen in unmittelbarem Zusammenhang mit den festgesetzten Einstellmöglichkeiten erstellt werden können und die Zufahrt gesichert ist.

1.1.8 FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE UND GEMEINSCHAFTSGARAGEN

(§ 9 Abs 12 BBauG in Verbindung mit § 9 Abs 13 BBauG)

Entsprechend den Planeinträgen

Hier gilt das unter 1.1.7 ausgesagte analog.  
Im Zusammenhang mit den Gemeinschaftsgaragen werden auch Gemeinschaftsstellplätze für bewegliche Abfallbehälter festgesetzt.

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

Entlang des Fahrbahnrandes der Kreisstraße DKB 4 (alt) ist ein Sicherheitsstreifen mit 15 m Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Sichtfelder an Straßeneinmündungen sind ebenfalls von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zäune und Stapel usw. dürfen nicht mehr als 1,0 m Höhe über der Fahrbahn erreichen.

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

1.2.2 VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN

Siehe Planeintrag

Entlang der vorhandenen 20 kV Starkstromleitung des Fränkischen Überlandwerkes ist beidseitig der Leitungssache ein Schutzstreifen von 8,60 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

1.3 VERKEHRSFLÄCHEN  
(§ 9 Abs 1,3 BBauG)

1.3.1 STRASSENNETZ

Die künftige Fahrbahnbreite der Kreisstraßen beträgt 6,50 m. Die Breite der Wohnsammelstraße wird mit 6,50 m und die der Erschließungsstraßen mit 6,00 m festgesetzt.  
Wendeplatten müssen einen Radius von 9,00 m haben.

1.3.2 FUSSWEGNETZ

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

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

Alle Parzellen sind direkt über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen. Für die Höhenlage gilt das unter Punkt 1.1.6 gesagte entsprechend.

1.5 VERSORGUNGSFLÄCHEN  
(§ 9 (1) 5 BBauG)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegen zwei Umspannstationen des Fränkischen Überlandwerkes.  
Zusätzlich 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 Planungsgebiet sind Spielplätze für Kinder unterschiedlicher Altersgruppen, in verschiedener Größenordnung festgelegt.

1.7 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT BELEGTE FLÄCHEN  
(§ 9 (1) 6 + 11 BBauG)

Von der Kreisstraße DKB 9 (alt) zur Umspannstation Dürrwangen2 ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 4,0 m breit zugunsten des Fränkischen Überlandwerkes im Plan festgesetzt. Von der Station zur Wohnerschließungsstraße Nr. 5 verläuft ein 2,0 m breites Leitungsrecht zugunsten des Fränkischen Überlandwerkes.  
Ansonsten verläuft in der Verlängerung des Hirtenweges ein Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Fernwasserversorgung Franken, für eine Wasserleitung mit NW 350, die mit einem Schutzstreifen von beidseitig 3,0 m abgesichert ist.

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

Pflanzzwang von Bäumen nach Planeinschrieb.

Der Mindestabstand von Bäumen vom künftigen Fahrbahnrand der Kreisstraßen muß 5,00 m betragen.

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

2.1 SICHERUNG DER ABSTANDSFLÄCHEN  
(Art 6 und 7 BayBO)

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

2.2.1 WOHNGEBÄUDE

2.2.1.1 Die äußere Gestaltung von zusammenhängenden Gebäudegruppen oder Nachbarschaftsbereichen ist in Form der äußeren einheitlichen Gebäude- und Höhenentwicklung im Hinblick auf den Gesamteindruck aufeinander abzustimmen. (Gruppenbaugesuche sind anzustreben).

2.2.1.2 Gebäudehöhen  
Die Gebäudehöhen, gemessen von der festgelegten EFH bis OK Traufhöhe, dürfen bei I - geschosiger Bebauung 3,5 m II - geschosiger Bebauung 6,0 m nicht überschreiten.  
Kniestock bis max. 0,40 m Höhe ist zulässig.

2.2.1.3 Dachform  
Es wird festgesetzt, daß alle 2-geschosigen Wohngebäude im Baubiet mit Satteldach bzw. versetztem Pulsdach in satteldachähnlicher Form in einer Neigung von 28 - 30° auszubilden sind.

Für die eingeschossige Bebauung werden mit 25 - 30° Dachneigung festgesetzt.  
Dachaufbauten sind nicht zulässig.  
Das Dach ist mit dunklem Deckungsmaterial einzudecken.  
Die Dachgesimse aller Gebäude sind bündig oder max. 15 cm vor den Hausgrund vorspringend, als ca. 30 auszubilden.  
2.2.1.4 Äußere Baukörpergestaltung  
Außenwände von Einzelbaukörpern und Gebäudegruppen sind zur besseren Einfügung in die umgebende Landschaft in gedeckten Farben auszuführen. Sichtmauerwerk ist zugelassiertem Holz verschalt werden.

2.2.2 GARAGEN

Garagen als Grenz-, Einzel- und Gruppenbauten 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.  
Die Gesimsausbildung entspricht der in Abs. 2.1.13 genannten Festsetzung.  
Flachdächer der Garagen sind mit Kiesbelag zu versehen.

2.3 GESTALTUNG UND AUSSTATTUNG VON GEMEINSCHAFTSANLAGEN  
(Art 107 (3) BayBO)

2.3.1 KINDERSPIELPLÄTZE

Die Kinderspielplätze sind für unterschiedliche Altersgruppen entsprechend zu gestalten und auszustatten.

2.3.2 STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE  
(Art 107 (3) BayBO)

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

2.3.3 STELLPLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTERR  
(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.  
Bei direkt anfahrbaren Grundstücken sind die Müllbehälter im Bereich des Zugangs oder der Zufahrt in Verbindung mit dem Müllblelement anzuordnen.  
Für Gebäude die nicht direkt anfahrbar sind, sind die Müllboxen in Verbindung mit den Gemeinschaftsgaragen unterzubringen.

2.4 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.

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

Die Abgrenzung der Grundstücke, gegenüber öffentlichen Wegen, oder der freien Flur, oder auch untereinander darf außer den in 1.1.13 genannten Festsetzungen nur mit niedrigen, max. 0,80 m hohen Einfriedungen, wie Hecken, oder lose gruppiertem Bepflanzung vorgenommen werden. Unauffällige Zäune sind zulässig.  
Damit soll der Charakter einer Parksiedlung erreicht werden.

3. BODENORDNENDE MASSNAHMEN  
(§ 9 Abs 5 BBauG)

Der Bebauungsplan stellt die Grundlage für eine Neuordnung des Bodens dar.  
Die Planer empfehlen eine freiwillige Umlegung.  
Die Neuordnung wird von der Gemeinde unter Abstimmung mit dem Flurbereinigungsamt Ansbach vorgenommen, da auch eine Neuordnung erreicht werden muß.  
wirtschaftlichen Grundstücke gegenüber dem Baugelbiet

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

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BBauG)

WOHNBAUFLÄCHEN

	Reines Wohngebiet	(§ 3 BauNVO)
	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)

GEMISCHTE BAUFLÄCHEN

	Dorfgebiet	(§ 5 BauNVO)
	Mischgebiet	(§ 6 BauNVO)

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

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Z	IV	Z	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
GRZ	GFZ	(IV)	Z	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
BMZ	Bauweise	04	GRZ	Grundflächenzahl
	max. Zahl d Wohnungen je Geb. (nur bei WR u WA)	(07)	GFZ	Geschossflächenzahl
	Mindestgröße der Baugrundstücke (zB min 2,8 a)	(30)	BMZ	Baumassenzahl

BAUWEISE (§ 9 Abs 1 Nr 1b BBauG)

	Offene Bauweise
	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
	Offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser
	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
	Geschlossene Bauweise

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

	Baugrenze	(§ 23 Abs 3 BauNVO)
	Bebauungstiefe	(§ 23 Abs 4 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
	Schematische Baukörperangabe, mit Angabe der Firstrichtung und Richtung des Hauptbaukörpers bei abgewinkelten Bauformen

HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs 1 Nr 1d BBauG)

445.15 Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe, bez. auf Meereshöhe ü. NN

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

Flächen für Stellplätze und Garagen

Für Festsetzung der jeweiligen Art der Anlage sind nachfolgende Planzeichen entsprechend verwendet  
Stellplätze  
Einzel- und Doppelgaragen  
Gemeinschaftsgaragen

GRÜNFLÄCHEN

Spielplatz

MIT GEH-, FAHR-, UND LEITUNGSRECHTEN BELEGTE FLÄCHEN (§ 9 Abs 1 Nr 11 BBauG)

	Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten belegte Flächen
	gr. Gehrecht tr. Fahrrecht l. Leitungsrecht

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

	Pflanzgebot für Einzelbäume
	Pflanzgebot für Baumgruppen

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

Von Bebauung freizuhaltende Grundstücke

VERKEHRSFLÄCHEN

Abgrenzung v. Verkehrsflächen gegenüber anderen Nutzungen  
 Straßenverkehrsfläche  
 Öffentlicher Gehweg

HÖHENLAGE DER ANBAUFÄHIGEN VERKEHRSFLÄCHEN, SOWIE ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE AN VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs 1 Nr 4 BBauG)

	Höhe eines Visierbruches in der Straßenachse, in Metern ü. NN
	Entfernung zwischen zwei Visierbrüchen
	Straßenlängsgefälle
	Anschlußbeschränkung Ein- und Ausfahrtsverbot

VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSFL. (§ 9 Abs 1 Nr 5 und Nr. 7 BBauG)

Umformerstation

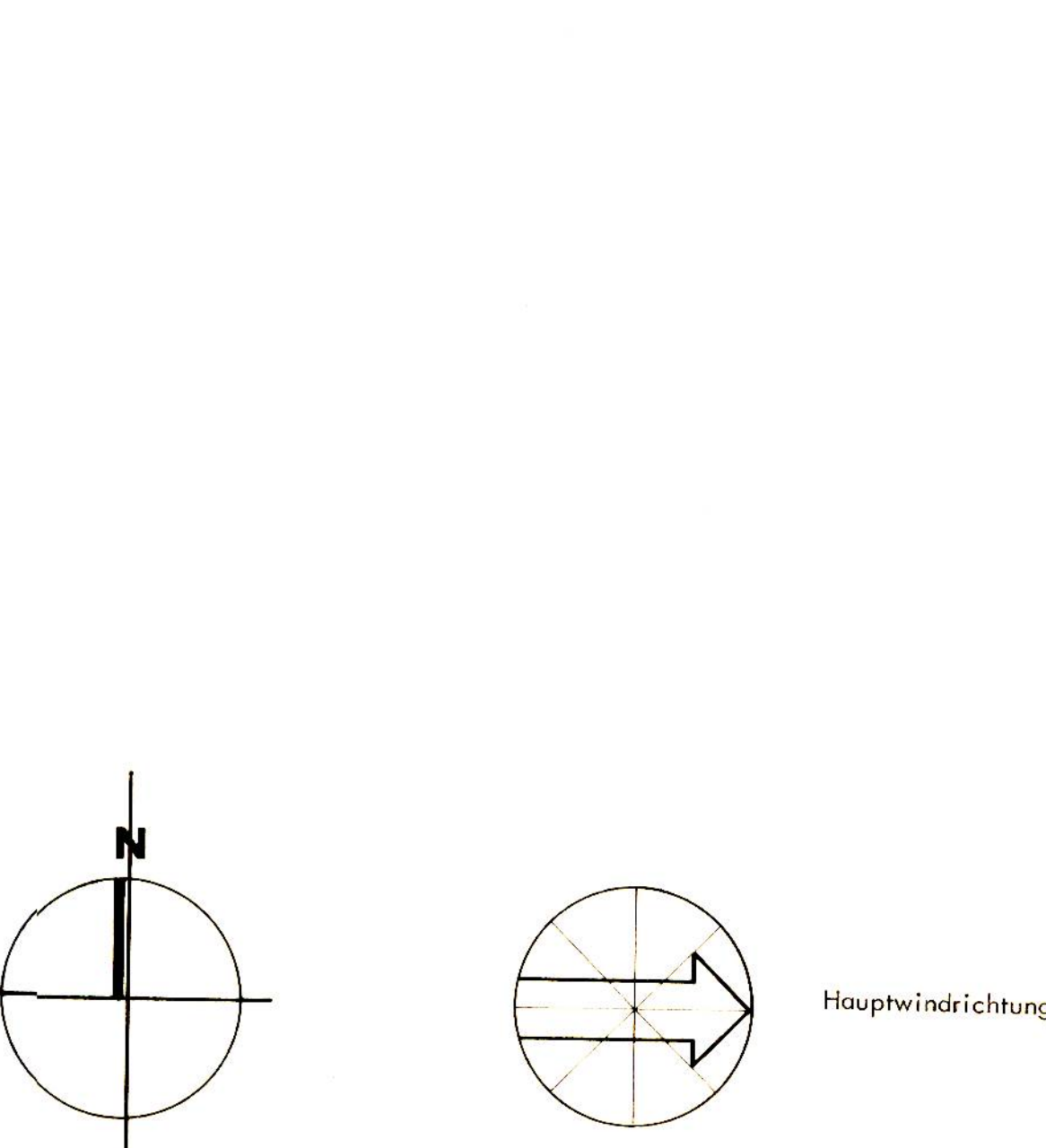
FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSLEITUNGEN UND -ANLAGEN (§ 9 Abs 1 Nr 6 BBauG)

Vorhandene Freileitung mit Stahlbetonmast

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, zB von Baugebieten, od. Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb e. Gebietes (§ 16 Abs 4 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



VERFAHREN

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs 6 BBauG vom 13.1974 bis 14.1974 in Dürrwangen öffentlich ausgelegt.

Dürrwangen.....den. 5.4.1974

Die Gemeinde Dürrwangen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 27.9.1974 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Dürrwangen.....den. 30.9.1974

Das Landratsamt, Ansbach hat den Bebauungsplan mit Entschließung vom 28.10.1974, Nr. 12.1974, gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 17. 10. 1963 - GVBl.S. 194, genehmigt.

Ansbach.....Markt Dürrwangen.....den. 04. Nov. 1974

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung, vom 12. Nov. 1974 bis 12. Dez. 1974 in Dürrwangen gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt.

Die Genehmigung und die Auslegung sind am 12. Nov. 1974 ortsüblich durch den Bürgermeister bekannt gemacht worden.

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

.....Markt Dürrwangen.....den. 13. Dez. 1974

AR 3 A. WIESENHOF!

BEB. PL. V 'WIESENHOF LABERTSWEND'

DÜRRWANGEN		FREIE PLANUNGSGRUPPE 7	
BORG FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR		7000 STUTTGART I SEYFERTSTR. 59 TEL. 638396	
PROJEKT	0.35	MASSSTAB	1:1000
DATUM	21. 5. 79	GEK	10. 5. 79
	10. 11. 79	GEK	21. 5. 79
HAUPTBEREITER		HAUPTBEREITER	
HEUSELMANN A. + MAYER ENG.		SEEBURGER	