

NW 63-35.9 u 10



ÜBERSICHTSPLAN

OBERNZENN

Satzung
des Marktes Obernzenn über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet
WINDBUCK

Aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2053) sowie des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Neufassung vom 2. Juli 1992 (GVBl. S. 410) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 26. Okt. 1989 (GVBl. S. 903) erläßt die Marktgemeinde den als Satzung beschlossenen und durch das Landratsamt Neustadt/Aisch-Bad Windsheim am **22.02.1991** (Nr. **48/60/90**) genehmigten

Bebauungsplan

§ 1
Der Bebauungsplan gilt für das Gebiet "Windbuck" des Marktes Obernzenn.

§ 2
Der Bebauungsplan besteht aus:
der Planzeichnung mit Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen.

§ 3
Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das mit "WA" bezeichnete Baugebiet des Planbereiches wird als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 BauNVO (BauNutzungsverordnung) festgesetzt.

1.2 Das mit "MI" bezeichnete Baugebiet des Planbereiches wird als "Mischgebiet" im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

1.3 Das mit "GE" bezeichnete Baugebiet des Planbereiches wird als "Gewerbegebiet" im Sinne des § 9 BauNVO festgesetzt.

1.4 Das mit "eG" bezeichnete Baugebiet des Planbereiches wird als "eingeschränktes Gewerbegebiet" im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschosshöhen sowie Grundstücksgrößen im Einzelfall kein geringeres Maß der Nutzung ergibt.

3. Bauweise

3.1 Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, daß Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude im Rahmen des Art. 7, Abs. 1 BayBO an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig sind, auch wenn sie an Hauptgebäuden angebaue werden.

3.2 Garagen und Nebengebäude sind in einem Baukörper zusammenzufassen. An Grundstücksgrenzen zusammenstoßende Garagen sind einheitlich zu gestalten.

3.3 Vor Einzelgaragen an öffentlichen Verkehrsflächen muß ein Stauraum von 3,00 m Breite und 5,00 m Tiefe, vor Doppelgaragen ein solcher von 5,00 m Breite und 5,00 m Tiefe vorhanden sein. Der Stauraum muß einfriedungslos bleiben.

3.4 Die eingetragenen Freirichtungen sind zwingend.

4. Gestaltung der Gebäude

4.1 Die Dachneigungen sind entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Werte auszuführen.

4.2 Die Dachdeckung ist in Art und Farbe den Dächern der Umgebung anzupassen. Im Wohngebiet Ziegeldachdeckungen in naturrot.

4.3 Kniestocke sind bis zu 30 cm Höhe zulässig.

4.4 Dachgauben sind nur bei Erdgeschossigen Gebäuden mit Sattel- und Walmdächern zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Dachaufbauten aller Art unzulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

5.1 Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen auf dem Baugrundstück keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art sowie Gegenstände über 1,00 m Höhe gelagert oder angebracht werden.

6. Bepflanzung auf Aufwuchs

6.1 Vorgesehene Pflanzflächen sind - wie im Bebauungsplan festgesetzt - in unterschiedlicher Breite mit bodenständigen, heimischen Gehölzen, Strauch- und Buschwerk zu bepflanzen. Der vorhandene Aufwuchs ist zu erhalten.

6.2 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sollen als Grünflächen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden (Art. 5 Abs. 1 BayBO). Eine entsprechende Durch- bzw. Eingrünung der Misch- und Gewerbegebiete ist gefordert.

7. Einfriedigungen

Senkrechter Holzzaun mit 20 cm hohem Sockel und einer Gesamthöhe von 100 cm.

8. Landwirtschaftsklausel

Die Grundstückseigentümer haben Immissionen landwirtschaftlicher Art, die von einer rechtmäßigen Nutzung auf den angrenzenden Grundstücken ausgehen, entschädigungslos zu dulden.

9. Immissionsschutz

Festsetzungen sind unter Pkt. 6 der Begründung aufgeführt. Sie sind im Zuge der einzelnen Baumaßnahmen zu erfüllen.

Obernzenn, den **18. März 1991**

Heinrich Muth
1. Bürgermeister

Zeichenerklärung

A. Für die Festsetzungen

- WA Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO.
Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO.
2 Vollgeschosse mit Dachneigung 26°-42° oder 1 Vollgeschos u. ausgebauter Dachgeschos mit Dachneigung 43°-49°.
Dabei ist eine Forderung von 2,40 m Grund zu einzuhalten.
Grundflächenzahl, z.B. 0,4.
Geschosflächenzahl, z.B. 0,8.
nur Einzelhäuser zulässig.
Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig.
Offene Bauweise.
Gewerbegebiet im Sinne des § 9 BauNVO.
Eingeschränktes Gewerbegebiet im Sinne des § 11 BauNVO.
Grundflächenzahl.
Geschosflächenzahl.
Grenze Erschließungsabschnitt.
z.B. 1. Erschließungsabschnitt.
St. Leitungsrechte zu belastenden Flächen.
Gemarkungsgrenze.
Fußweg öffentlich.
Parkplätze.
Grünflächen.
Grünflächen, vorübergehend.
Baulinien.
Baugrenzen.
Straßengrenzungsline, Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen.
Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün.
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.
Satteldach/Walmdach/Gewölbedach.
Hauptfahrsrichtung zwingend.
Flächen für Garagen.
Fläche für Stellplatz.
Einzelbäume zu pflanzen.
Laubbäume mit Astansatz von mind. 250 cm Höhe zu pflanzen.
Sträucher zu pflanzen.
Sichtdreiecke.
Öffentl. Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB.
Baugebiet (Zahl der Vollgeschosse).
Grundflächenzahl.
Geschosflächenzahl.
Einzel-/Hochhaus.
Hochhaus.
Dachform.

B. Für die Linien

- Bestehende Wohngebäude.
Bestehende Nebengebäude.
Bestehende Grundstücksgrenzen.
Vorgeschlagene Grundstücksteilung.
Flurstücksgrenzen.
Höhenrichtlinien mit Höhenangaben.
Abgrabung.

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 06.12.1989 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Windbuck" gemäß § 13 BauGB beschlossen.
- Obernzenn, den **24. Jan. 1991**
- Heinrich Muth
3. Bürgermeister
- b) Die Eigentümer der von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Grundstücke haben Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten. Zu diesen Stellungnahmen hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 28.11.1990 entsprechende Beschlüsse gefaßt.
- Obernzenn, den **24. Jan. 1991**
- Heinrich Muth
3. Bürgermeister
- c) Die von der Änderung oder Ergänzung berührten Träger öffentlicher Belange haben keine Einwendungen erhoben.
- Obernzenn, den **24. Jan. 1991**
- Heinrich Muth
3. Bürgermeister
- d) Die Marktgemeinde Obernzenn hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 28.11.1990 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom November 1989 als Satzung beschlossen.
- Obernzenn, den **24. Jan. 1991**
- Heinrich Muth
3. Bürgermeister
- e) Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am **18.03.1991** gemäß § 12 BauGB örtlich bekanntgemacht.
- Der geänderte Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in Obernzenn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
- Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindlich.
- Auf die Rechtsfolgen des § 12 sowie des § 214 BauGB ist hingewiesen worden.
- Obernzenn, den **18.03.1991**
- Heinrich Muth
1. Bürgermeister

MARKT OBERNZENN
LANDKREIS NEUSTADT/AISCH-BAD WINDSHEIM

BEBAUUNGSPLAN NO. 5
WINDBUCK

1. ANMERKUNG

AUFGESTELLT
NÜRNBERG, 19. NOVEMBER 1989



SCHLEIFMÜHLESTRASSE 8531 DIESPECK 0911/61739 ZÜRICHBURGSTRASSE 18 9050 NÜRNBERG 0911/6390
PLANUNGSGEMEINSCHAFT
ZÜRICHBURGSTRASSE 18 9050 NÜRNBERG 0911/6390
ARCHITEKTURBÜRO PETER KRIEGER

OBERNZENN, DEN **24. Jan. 1991**
3. Bürgermeister



Heinrich Muth
3. Bürgermeister