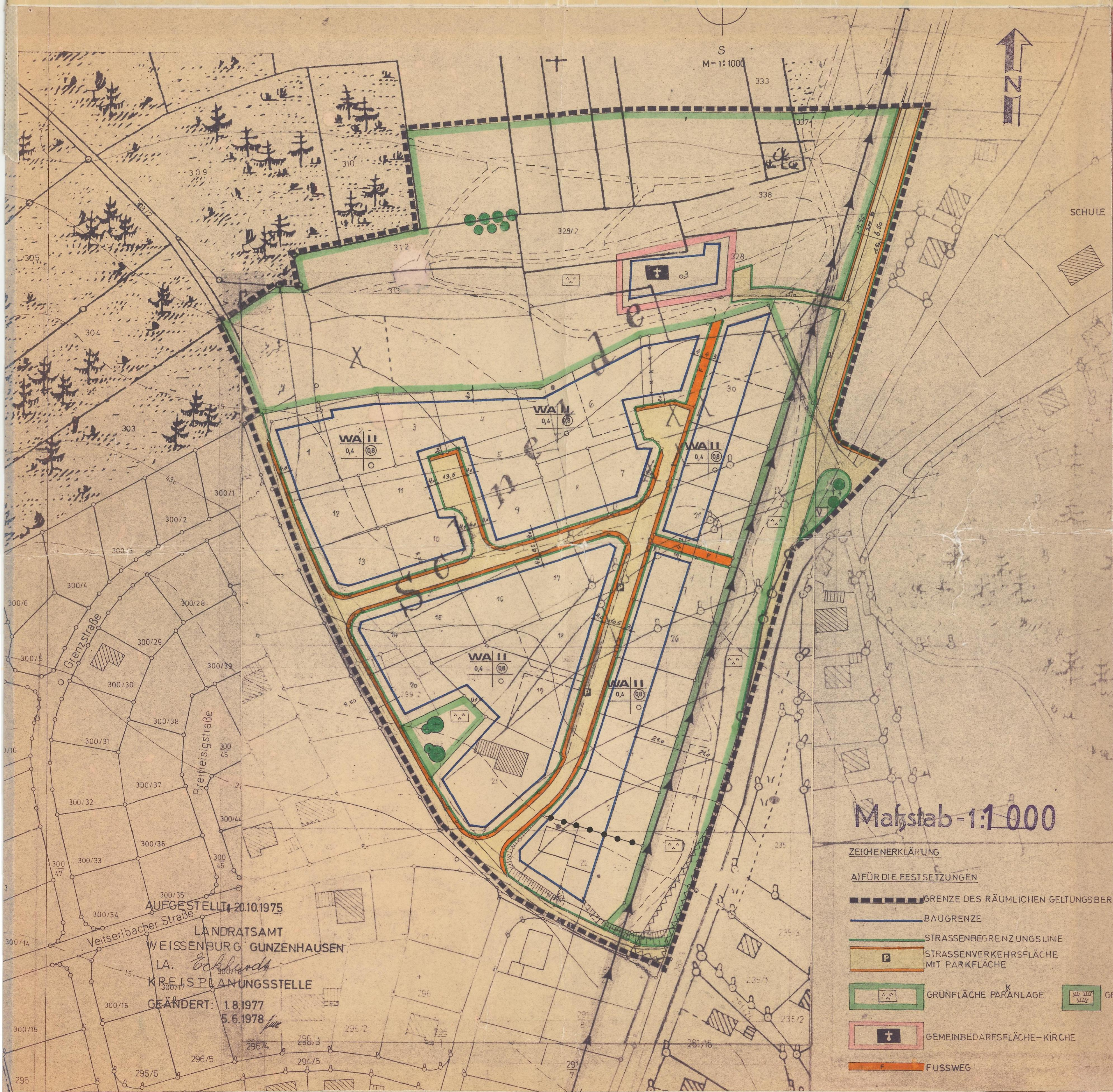


ZWECKVERBAND BROMBACHSEE

BEBAUUNGSPLAN FÜR MARKT PLEINFELD ORTSTEIL RAMSBERG „SCHNEIDER BUCK“



Maßstab = 1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG

A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- BAUGRENZE
- STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT PARKFLÄCHE
- GRÜNFLÄCHE PARANLAGE
- GRÜNANLAGE
- GEMEINBEDARFSFLÄCHE - KIRCHE
- FUSSWEG

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- II ZWEI VOLLGESCHOSSE - HÖCHSTGRENZE
- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
- 0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- o OFFENE BAUWEISE
- ERHALTUNG VON BAUMGRUPPEN
- VERKEHRSGRÜN
- SCHUTZZONE DER BAHNSTROMLEITUNG
- SICHTDREIECK
- ABGRENZUNG
- UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- VORGESEHENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG
- VORHANDENE WOHNGEBÄUDE
- HÖHENSCHICHTLINIEN

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Brombachsee hat am 10.12.77 die aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Ramsberg, den 28. Sep. 1978
Zink
(Dr. Zink)
Landrat und Zweckverbandvorsitzender

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 28. Aug. 1978 bis 27. Sep. 1978 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind im Amtsblatt der Regierung bekannt gemacht worden.

Ramsberg, den 28. Sep. 1978
Zink
(Dr. Zink)
Landrat und Zweckverbandvorsitzender

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Brombachsee hat nach § 10 BBauG diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Ramsberg, den 28. Sep. 1978
Zink
(Dr. Zink)
Landrat und Zweckverbandvorsitzender

Die Regierung von Mittelfranken hat mit Schreiben vom 20. APR. 1979 Nr. 20.453/1-1/79 diesen Bebauungsplan gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Ramsberg, den 2. MAI 1979
Zink
(Dr. Zink)
Landrat und Zweckverbandvorsitzender

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes ist am 4. MAI 1979 gem. § 12 BBauG ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan nebst Begründung ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung in der Gemeindekanzlei während der üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Außerdem ist auf die Rechtsfolgen des § 155 a Sätze 1 und 2 BBauG sowie auf § 44 c Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 2 BBauG hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist der 4. MAI 1979, rechtsverbindlich geworden.

Ramsberg, den 7. MAI 1979
Zink
(Dr. Zink)
Landrat und Zweckverbandvorsitzender

Dieser Bebauungsplan besteht aus:

- 1.) Plan mit textlichen Festsetzungen
- 2.) Begründung mit Lärmschutzberechnung
- 3.) Bebauungsplansatzung

Textliche Festsetzungen

- 1) Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Bauartverordnung (BAuV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) festgesetzt.
 - 1.2 Die in Absatz 3 Ziffer 2 der § 4 BAuV vorgesehenen Abweichungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 des Textteiles erhält folgende Fassung:

- 2) Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Die im Planblatt festgesetzten Grund- und Geschößflächenzahlen sind Höchstwerte, soweit sich nicht im Einzelfall aus der überbaubaren Fläche und der Geschößzahl ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.
 - 2.2 In der Planzeichnung sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Das zweite Vollgeschöß ist nur im Dachgeschöß zulässig. Es kann ausnahmsweise im Untergeschöß zugelassen werden, wenn die natürliche Geländeneigung dies erfordert.
 - 2.3 Die Schutzzone der Bahnstromleitung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
 - 3.1 Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, daß Garagen und damit verbundene Nebengebäude an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig sind. Dies gilt auch dann, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind. Zwischenliegend Durchgänge und abgeschlossene Bauflächen sind zulässig, insoweit durch die Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt.

4) Garagen und sonstige Nebengebäude

- 4.1 Nebengebäude und Garagen sind in einem Baukörper zusammenzufassen, der sich in der äußeren Gestaltung und in der Wahl der Baustoffe den Hauptgebäuden anpassen und sich in das Siedlungsgebiet einfügen muß. Wenn die erforderlichen Räume für die Unterstellung von Kraftfahrzeugen nicht gleichzeitig mit den Wohngebäuden geschaffen werden, ist die hierfür erforderliche Anstellfläche notwendig zu gewährleisten.
- 4.2 Garagen an der Grenze mit Flachdach dürfen nicht als Terrassen genutzt werden. Unter den Garagen sind nur Nebenräume zulässig.
- 4.3 Die Länge der Garagen und Nebengebäude an der Grenze wird auf ein Höchstmaß von 9,00 m festgesetzt. Der Abstand der Garage von der Straßenbegrenzungslinie muß 5,00 m betragen (Stauraum). Kellergaragen mit Zufahrtsrampen im Vorgarten sind nicht zulässig.
- 4.4 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen und damit verbundene Nebengebäude nicht zulässig.

§ 5 des Textteiles erhält folgende Fassung:

- 5) Gestaltung der Gebäude
 - 5.1 Die Dachneigung der Hauptgebäude wird auf 45 ± 5 Grad festgesetzt.
 - 5.2 Es sind Satteldächer mit First parallel zur Gebäudelängsrichtung anzuordnen.
 - 5.3 Dachaufbauten dürfen bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Dachlänge errichtet werden.
 - 5.4 Die Dachflächen sind mit Tonziegeln oder ähnlich aussehenden Materialien zu decken.
 - 5.5 Grellfarbene Putzarten, Anstriche oder Außenwandverkleidungen, die das Ortsbild stören können, dürfen nicht verwendet werden.

6) Einfriedungen

- 6.1 Die Höhe der Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen darf 1,10 m nicht überschreiten. In den Fällen der Straße zu errichten. Zwischenpfeiler sind hinter den durchlaufenden Zaunpfosten anzubringen.
- 6.2 Die Geländeoberfläche darf nicht mehr verändert werden, als dies zur Durchführung der Bebauung und guten Gestaltung erforderlich ist. Abgrabungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.
- 6.3 Die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können mit Maschendraht oder Recke bis zu einer Höhe von 1,50 m abgegrenzt werden.

7) Anpflanzungen

- 7.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen der Straße und den Gebäuden sind als Vorgärten landschaftlich oberirdisch als Rasenflächen mit lockeren Staufen- und Buschgruppen zu gestalten. Als Baumplanungen wird empfohlen nur heimische Laubbäume vorzuziehen. Die Grundstücke sind gegen die Straßen und Nachbargrundstücke mit Hecken, Stacheln oder Betonstacheln bis zu einer Höhe von 1,50 m zu befestigen.
- 7.2 Rohmaten als Sichtblenden dürfen nicht anbracht werden.

8) Sichtdreieck

Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen auf dem Grundstück keine Hochbauten errichtet oder Anpflanzungen aller Art sowie Staket, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände anbracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1,00 m über der Fahrhöhe überragen.