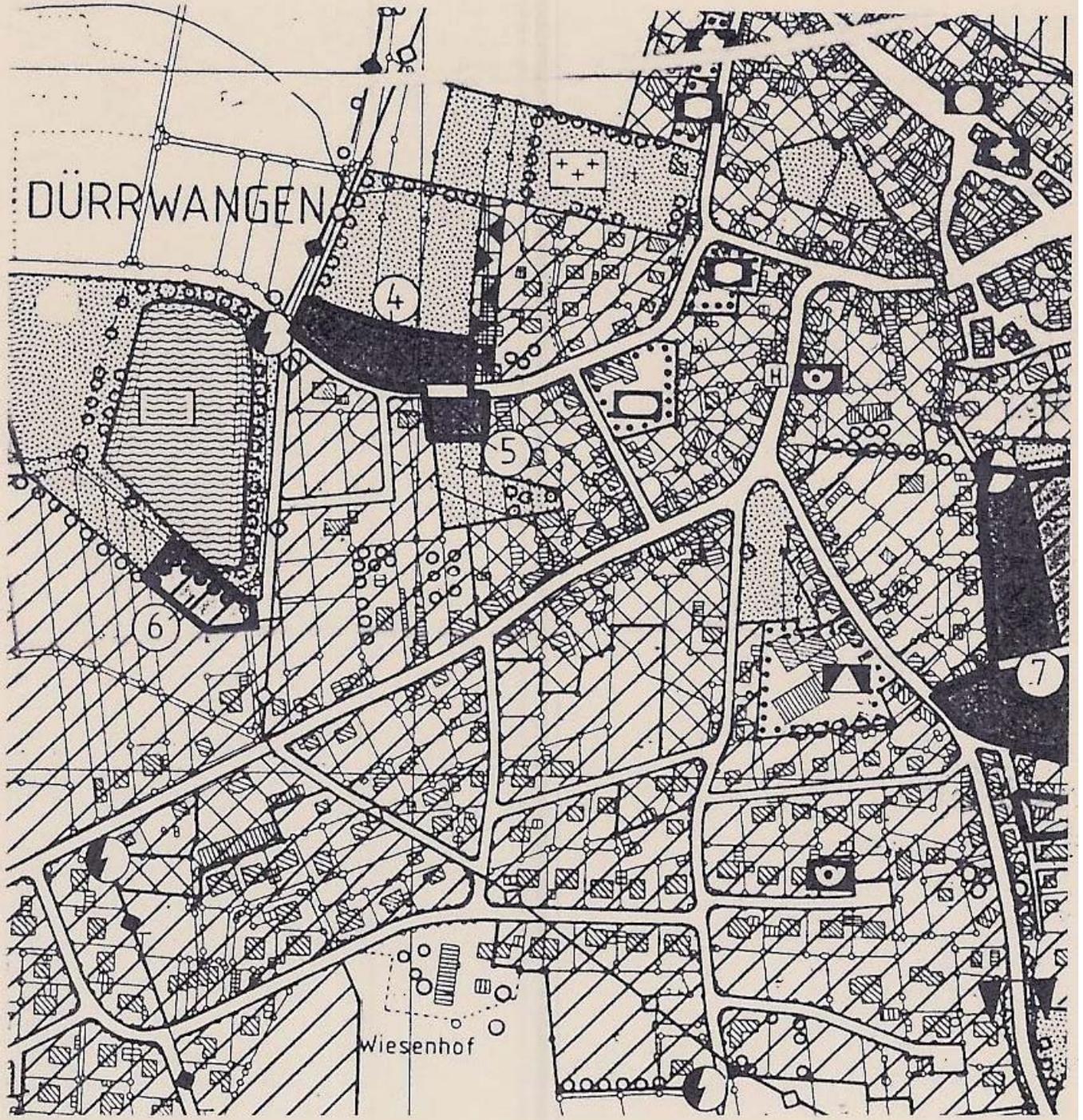


571139005

BEBAUUNGSPLAN NR. 5  
AM SCHIESSWEIHER II  
MARKT DÜRRWANGEN  
LANDK. ANSBACH

**Anzeige-exemplar**

AUSSCHNITT FNP M 1 : 5000



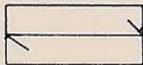
# TEXTLICHE FESTSETZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO

E+D ERDGESCHOSS UND AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS  
DACHNEIGUNG 42 - 48 GRAD

SD SATTELDACH

GA GARAGE



GEPL. GEBÄUDE MIT HAUPTFIRSTRICHTUNG



EINZEL- UND DOPPELGARAGEN MIT SATTELDACH



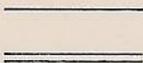
FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND DEREN ZUFahrTEN



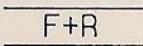
BAUGRENZE (§ 23 ABS. 5 BauNVO)

P

RUHENDER VERKEHR



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



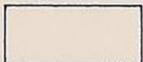
ÖFFENTLICHER FUSS- UND RADWEG



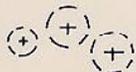
BEGRENZUNG VON STRASSEN UND SONSTIGEN VERKEHRSFLÄCHEN



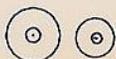
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



PRIVATE GRÜNFLÄCHE



MITTELKRONIGE LAUBBÄUME HEIMISCHER ARTEN



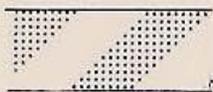
ZU PFLANZENDE BÄUME



GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES



FREIZUHALT. SICHTFELD VON BAUTEN, HECKEN U.Ä. MIT EINER HÖHE VON 80 CM ÜBER FAHRBAHN



SPIELSTRASSE



SPIELPLATZ

---

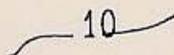
### HINWEISE



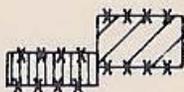
BESTEHENDE GEBÄUDE

964

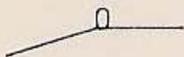
FLURSTÜCKSNUMMERN



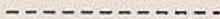
HÖHENLINIEN



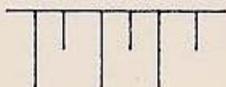
MÖGLICHE ABZUBRECHENDE GEBÄUDE



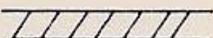
BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN



GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN



BÖSCHUNGEN



MAUERN

## Die Marktgemeinde Dürrwangen erläßt

aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie Art. 91 Abs. 1 und 4 BayBO in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der jeweils gültigen Fassung folgende

### S A T Z U N G

zum Bebauungsplan Nr. 5 "Am Schießweiher II", Gemeinde Dürrwangen, Landkreis Ansbach.

Für das Gebiet "Am Schießweiher II" gilt das vom Büro Sipos, Architektur + Stadtplanung, Schwabach, am ..06/90.. ausgearbeitete und am ..10/90.. letztmalig geänderte Planblatt, das zusammen mit dieser Satzung den Bebauungsplan bildet.

#### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

-----

##### 1.1. Art der baulichen Nutzung

-----

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt.

##### 1.2. Maß der baulichen Nutzung

-----

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die Geschößzahl und die überbaubare Fläche, sowie der Größe der Grundstücke im Einzelfall ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

##### 1.3. Bauweise und Abstandsflächen

-----

1.3.1. Grundsätzlich gilt für das gesamte Baugebiet die offene Bauweise.

1.3.2. Mit Hauptgebäuden darf entlang des öffentlichen Straßenraumes max. 1,5 m in das Grundstückinnere von der straßenseitigen (Erschließungsstraße) Baugrenze abgewichen werden.

## 1.4. Garagen und Stellplätze

- 1.4.1. Vor neu zu errichtenden Garagen ist ein zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht einzufriedender Stauraum von mind. 5 m auf dem Privatgrundstück einzuhalten. Die Befestigung ist in Pflaster (Verbund- oder Naturstein) auszuführen und sollte mit Rasenfuge oder als Rasengittersteine verlegt werden.

Zu den zu öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Grundstücksgrenzen ist zusätzlich ein Mindestabstand von 50 cm als Pflanzstreifen festgesetzt.

- 1.4.2. Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist untersagt. Offene Carports in Massivholzbauweise sind ersatzweise zulässig.

- 1.4.3. Die Errichtung von Garagen außerhalb der festgesetzten Flächen ist unzulässig.

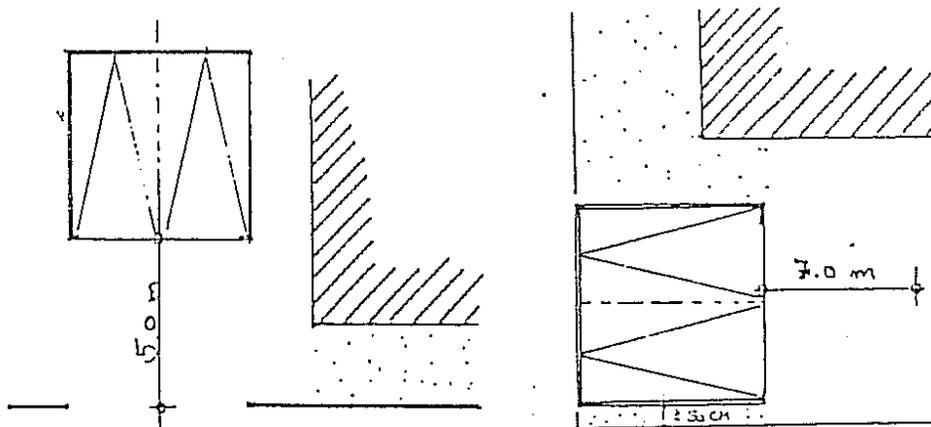
- 1.4.4. Sämtliche Einzel- oder Doppelgaragen sind mit Satteldach auszubilden.

Die Dachneigung muß mind. 30 Grad betragen. Bei Einbeziehung unter das Hauptdach muß mind. die Dachfläche der Straßenseite die gleiche Neigung wie die des Hauptdaches erhalten.

Zusammengebaute Doppelgaragen sollen die Firstrichtung parallel zur Straße erhalten.

Hinsichtlich der max. Gesamtnutzfläche und der Traufhöhe bleibt Art. 7 Abs. 5 BayBO unberührt.

Nebeneinanderliegende Garagen benachbarter Grundstücke sind in Baustil und Höhe gleich zu gestalten (gleiche Traufenausbildung, gleiche Dachneigung, gleiche Tiefe). Werden neue Garagen an bestehende angebaut, richtet sich die Höhe und Dachform nach der bestehenden Garage. Bei ansteigendem Gelände können die nebeneinanderliegenden Garagen auch entsprechend dem Gelände gestaffelt werden.



## **1.5. Anschluß der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsfläche und Einfriedung der Grundstücke**

---

- 1.5.1. Abgrenzung privater Gartenflächen zum öffentlichen Straßenraum darf nur
- ohne Einzäunung
  - mit Hecken (s. Punkt 1.9.4.)
  - mit vertikalen Holzlattenzäunen ohne Sockelmauerwerk erfolgen.

Die Bauhöhe darf hierbei 1,0 m gemessen von Gehsteigoberkante bzw. Straßenoberfläche nicht überschreiten.

- 1.5.2. Abgrenzung privater Grundstücke untereinander durch Maschendrahtzäune oder wie 1.5.1.

## **1.6. Anschluß der Grundstücke an land- und forstwirtschaftliche Flächen**

---

- 1.6.1. Bestehende Fahrtrechte bzw. ungeschriebene Fahrtrechte dürfen nicht abgeschnitten werden. An den Grenzen des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzfläche zu beachten.
- 1.6.2. Stützmauern zur freien Landschaft sind unzulässig. Punkt 1.5.2. gilt entsprechend.

## **1.7. Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen**

---

- 1.7.1. Die Straßen und Wege im Gebiet sind als Wohn- und Spielstraßen in Mischfunktion auszubauen und entsprechend ihrer Funktion als verkehrsberuhigte Bereiche mit Pflaster, Platten, Pflanzen u.ä. zu gestalten.
- 1.7.2. Baumscheiben sind vor Überfahren zu sichern.
- 1.7.3. Parkflächen sind mit anderem Material als die Fahrbahn kenntlich zu machen und mit Pflasterrinne oder -zeile von der Fahrbahn abzugrenzen.
- 1.7.4. Beleuchtung:

Keine Peitschenmasten, sondern Mastaufsatzleuchten mit niedriger Lichtpunkthöhe (max. 4,00 m).

## 1.8. Flächen für Aufschüttungen

---

Geländeaufschüttungen sind nicht statthaft.

## 1.9. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

---

1.9.1. Im Bereich der öffentlichen Straßen und Grünflächen sind mit einem Pflanzgebot Bäume zu pflanzen aus heimischen, mittelkronigen Laubgehölzen.

Mindestqualität:

Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm, wie im Planteil festgesetzt (i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a (BauGB)).

1.9.2. In privaten Gartenbereichen werden keine Pflanzarten vorgeschrieben, sie sollen jedoch möglichst aus heimischen Gehölzen, Sträuchern und Obstbäumen bestehen. Die erforderliche Mindestpflanzdichte beträgt ein Baum je angefangene 200 m<sup>2</sup> unbebaute Grundstücksfläche. Die außenliegenden Grundstücksränder des Baugebietes sind vorwiegend mit nachfolgenden Sträuchern zu bepflanzen.

1.9.3. Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist auf die im öffentlichen Straßenraum geplanten Bäume abzustimmen. Es ist auf einen Sicherheitsabstand von mind. 2,50 m zu achten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen vorzusehen.

#### 1.9.4. Zu verwendende Pflanzen

##### **Bäume (S = auch für Straßenraum)**

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <i>Carpinus betulus</i>   | - Hainbuche        |
| <i>Tilia cordata</i>      | - Winterlinde (S)  |
| <i>Ulmus laevis</i>       | - Ulme             |
| <i>Sorbus aucuparia</i>   | - Eberesche (S)    |
| <i>Corylus colurna</i>    | - Baumhasel (S)    |
| <i>Betula pendula</i>     | - Birke            |
| <i>Prunus avium</i>       | - Vogelkirsche (S) |
| <i>Acer platanoides</i>   | - Spitzahorn       |
| <i>Prunus padus</i>       | - Traubenkirsche   |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | - Esche (S)        |
| <i>Alnus glutinosa</i>    | - Erle             |

##### **Obstbäume (lt. 1.9.2.)**

Apfel z.B. Berlepsch, Landberger Renette

Birne z.B. Gute Graue, Gute Luise

Zwetschge z.B. Fränkische Hauszwetschge

##### **Sträucher, insbesondere für freiwachsende Hecke**

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| <i>Sambucus nigra</i>        | - Holunder           |
| <i>Lonicera xylosteum</i>    | - Gem. Heckenkirsche |
| <i>Crataegus monogyna</i>    | - Weißdorn           |
| <i>Corylus avellana</i>      | - Haselnuß           |
| <i>Cornus sanguinea</i>      | - Roter Hartriegel   |
| <i>Frangula alnus</i>        | - Faulbaum           |
| <i>Cornus mas</i>            | - Kornelkirsche      |
| <i>Sarothamnus scoparius</i> | - Besenginster       |
| <i>Ligustrum vulgare</i>     | - Liguster           |
| <i>Rosa canina</i>           | - Hundsrose          |
| <i>Malus sylvestris</i>      | - Holzapfel          |
| <i>Prunus spinosa</i>        | - Schlehe            |

##### **Sträucher für niedrige, geschnittene Hecken**

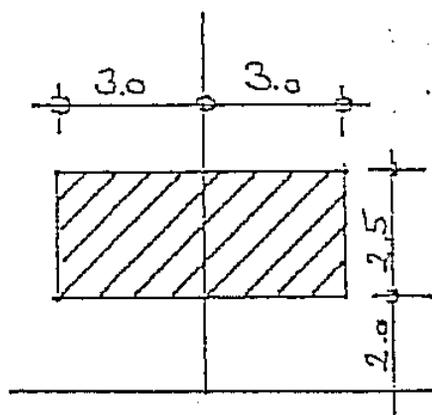
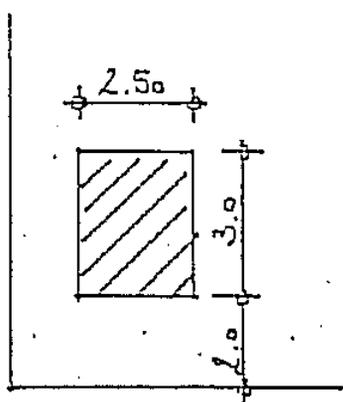
(lt. 1.5.1.)

|  |                      |
|--|----------------------|
| <i>Carpinus betulus</i>                | - Hainbuche          |
| <i>Ligustrum vulgare</i> 'Atrovirens'  | - Liguster           |
| <i>Prunus laurocerasus</i> 'Herbergii' | - Kirschlorbeer      |
| <i>Ribes alpinum</i> 'Schmidt'         | - Alpenjohannisbeere |

## 1.10. Bauliche Nebenanlagen, Gartenhäuschen

---

- 1.10.1. Untergeordnete bauliche Nebenanlagen i. S. d. § 14 (1) BauNVO sind zulässig, außer in den besonders gekennzeichneten Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind (z.B. Sichtdreiecke).
- 1.10.2. Gartenhäuschen und Fahrradunterstellräume dürfen als einzelstehende, als mit dem Nachbarn zusammengebaute oder als an das Wohnhaus angebaute bauliche Anlagen errichtet werden.
- 1.10.3. Die Nebengebäude dürfen eine Grundfläche von max. 2,50 x 3,00 m haben.  
Der Abstand zur hinteren Grundstücksgrenze muß mind. 2,00 m betragen. Die Dachneigung wird auf mind. 30 Grad festgesetzt.
- 1.10.4. Mit dem Nachbarn zusammengebaute Nebengebäude sind in Baustil, Höhe und Dachneigung gleich zu gestalten.
- 1.10.5. Nebengebäude, die an das Wohnhaus angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach haben. Der Grenzabstand muß mind. 2,00 m betragen.
- 1.10.6. Die Traufhöhe wird einheitlich mit 2,00 m festgesetzt, Dachvorsprünge bis höchstens 20 cm sind zulässig.
- 1.10.7. Als Konstruktion ist eine Holzkonstruktion vorgeschrieben. Die Außenwände sind mit senkrecht oder waagrecht angeordneten Holzbrettern zu errichten.



## **1.11. Abwasserbeseitigung**

---

- 1.11.1. Das Baugebiet ist an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.
- 1.11.2. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Dachaufbauten ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen (Regenrückhalteschachtanlagen) und/oder Gartenteichen auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen muß mindestens 3 m<sup>3</sup> pro Einfamilienhaus betragen. Der Überlauf erfolgt in den vorhandenen Regenwasser- bzw. Abwasserkanal.

## **1.12. Emissionen/Immissionen**

---

Bauwillige, bzw. Bauherren und zukünftige Bewohner des Bebauungsgebietes haben die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken ausgehenden Emissionen und Immissionen im gesetzlichen Rahmen und entsprechend der Ausführungsvorschrift hinzunehmen.

## **1.13. Heizenergie**

---

Mit Elektrizität betriebene Heizanlagen (Nachtspeicherheizungen) sind nicht gestattet.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

### 2.1. Dächer

2.1.1. Die Dachneigung der Hauptgebäude im allgemeinen Wohngebiet muß in der in den planrechtlichen Festsetzungen angegebenen Spanne 42 - 48 Grad bewegt werden.

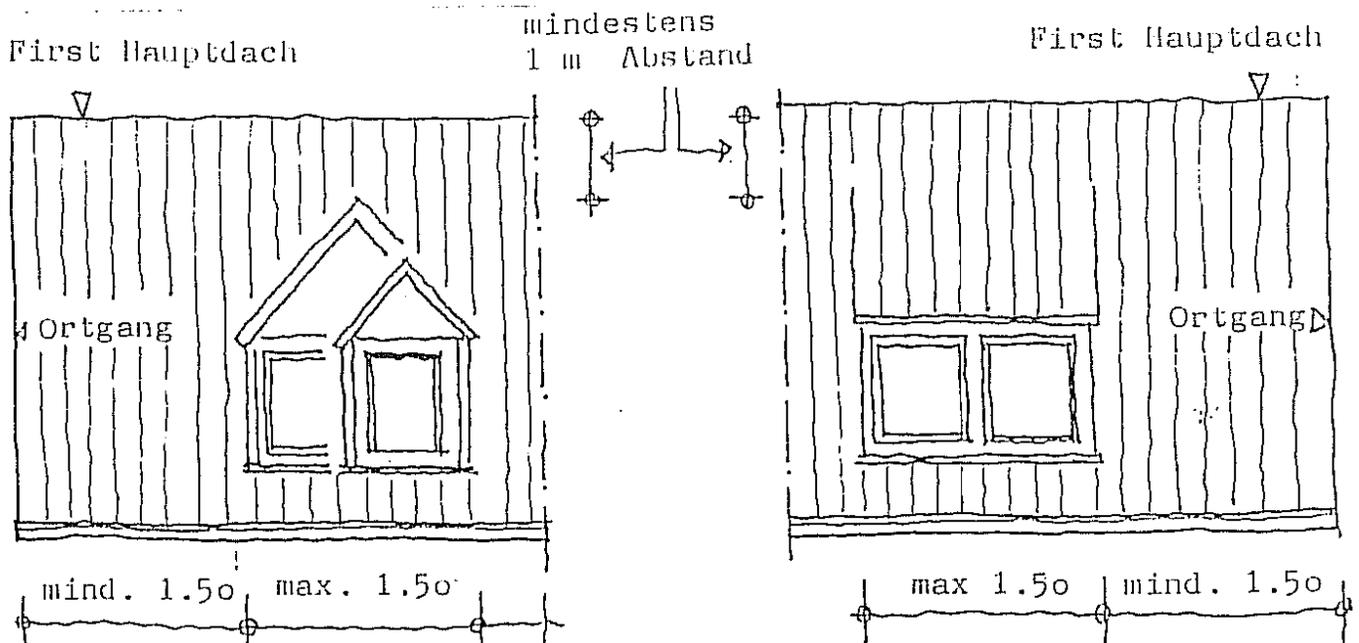
2.1.2. Die Kniestockhöhe entspricht im Maximum der Gradzahl der Dachneigung.  
Freiauskragende sichtbare und verschalte Pfetten und Sparren am Ortgang dürfen max. 20 cm und an der Traufe 50 cm betragen.

Sichtbare Pfettenköpfe an geschlossenen Giebeln sind nicht zulässig.

2.1.3. Dachaufbauten sind nur in Form von Schlepp- bzw. Satteldachgauben zulässig. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 2/3 der Trauflänge (einer Dachseite) aufweisen. Der Abstand vom Ortgang muß mind. 1,50 m betragen. Die Aufbauten dürfen eine max. Einzelbreite von 1,50 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Gauben muß mind. 1,00 m betragen.

Die Fensterunterteilung muß bei Einzelgauben und zusammengebauten Gauben ein sichtbar stehendes Format aufweisen.

Die Firstoberkante der Satteldachgauben bzw. die Oberkante der Dachfläche von Schleppgauben müssen mind. 1,0 m tiefer unter dem Hauptfirst liegen.



2.1.4. Die Dachflächen der Gebäude, Garagen, baulichen Nebenanlagen und Gartenhäuschen sind in rotem Farbton zu gestalten.

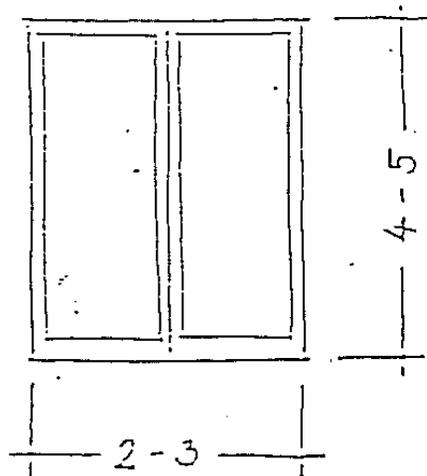
2.1.5. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

2.1.6. Liegende Belichtungsfenster sind pro Dachseite mit einer Gesamtfläche von max. 2,0 m<sup>2</sup> zulässig. Solarzellen sind gestattet. Der Abstand vom Ortgang beträgt mindestens 1,50 m für Dachfenster und Solarzellen.

## 2.2. Fenster

-----

2.2.1. Die Fenster müssen immer das Format eines stehenden Rechteckes mit den Seitenverhältnissen wie dargestellt (2-3 zu 4-5) besitzen.



## 2.3. Fußbodenhöhe

-----

Grundsätzlich sind die von der Gemeinde angegebenen Fußbodenhöhen maßgebend. Wird keine Höhe angegeben, ist folgendes zu beachten:

Die Oberkante EG Fußboden darf bei ebenem und leicht fallendem natürlichem Gelände nicht höher als 30 cm über Fertigoberkante Erschließungsstraße liegen.

Steigt das Grundstück nach innen, also von der Straße weg, werden die 30 cm auf der Hauptseite von Oberkante natürliches Gelände gemessen.

Steht ein Haus mit der Längsseite an einer fallenden Straße, werden die 30 cm auf die straßenseitige Hausmitte bezogen.

## **2.4. Stellung der baulichen Anlagen**

---

Die im Plan eingetragene Firstrichtung der Hauptgebäude sind zwingend einzuhalten.

## **2.5. Fassaden**

---

- 2.5.1. Zur Farbgebung sind helle, warme Erdtöne, sowie gebrochenes Weiß, jedoch keine reinweißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden.  
Ein Farbspektrum ist bei der Gemeindeverwaltung einzusehen und hieraus die Farbauswahl zu treffen.
- 2.5.2. Fassadenverkleidung mit Asbestzementplatten sind nicht zugelassen. Kunststoffprodukte und Aluminiumfassaden sind unzulässig.
- 2.5.3. Folgende Putze sind zu verwenden:  
Glatter Reibputz, Spritzputz und Kunststoffputze.
- 2.5.4. Holzverbretterungen sind zulässig.
- 2.5.5. Balkonbrüstungen sind zulässig als:
- vertikale Holzlattung
  - gemauerte Brüstungen verputzt
  - aus Stahl

## **2.6. Werbeanlagen und Lagerplätze im allgemeinen Wohngebiet**

---

- 2.6.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Sie dürfen nur am oder in Verbindung mit Gebäuden angebracht werden und eine Gesamtfläche von 2,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Maximale Oberkante Anbringungshöhe ist die Traufhöhe des Gebäudes.
- 2.6.2. Leuchtreklamen sind unzulässig. Eine eventuelle Beleuchtung ist blendfrei auszuführen.
- 2.6.3. Warenautomaten an Einfriedungen und in Vorgärten sind untersagt.
- 2.6.4. Werbeanlagen dürfen nicht angebracht werden
- a) an Einfriedungen
  - b) an Türen, Toren und Fensterläden

2.6.5. Lagerung von Verpackungen, Bierkästen oder anderen Getränke-  
kästen sind sichtbar auf dem Grundstück nicht gestattet.

## 2.7. Solarenergie

-----

Wintergärten und Glashäuser zur passiven Sonnenenergiegewinnung  
sind gestattet.

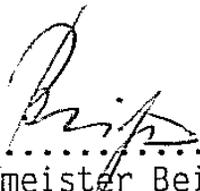
## 3. Inkrafttreten

-----

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der  
Bekanntmachung in Kraft.

Markt Dürrwangen, den **20. Feb. 1991**  
.....

aufgestellt: Okt. 1990  
geändert: Jan. 1991

  
.....  
1. Bürgermeister Beisser



.....  
Dipl.-Ing. Veit Sipos

A DER MARKT DÜRRWANGEN HAT AM 01.06.90 DIE AUFSTELLUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES, "AM SCHIESSWEIHER II" BESCHLOSSEN.  
DÜRRWANGEN 5.6.90 1. BÜRGERMEISTER.....



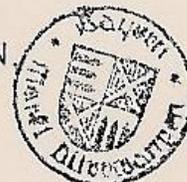
B DER MARKT DÜRRWANGEN HAT GEMÄSS BauGB § 3 ABS. 1 DIE VORGEZOGENE  
BÜRGERBETEILIGUNG DURCHGEFÜHRT.

DÜRRWANGEN 29.6.90 1. BÜRGERMEISTER.....



C DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG  
GEM. § 3 ABS. 2 BauGB VOM 8.11.90 BIS EINSCHL. 10.12.90  
ÖFFENTLICH AUSGELEGT. ORT UND ZEIT DER ÖFFENTLICHEN  
AUSLEGUNG SIND AM 30.10.90 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

DÜRRWANGEN 10.12.90 1. BÜRGERMEISTER.....



D DER MARKT DÜRRWANGEN HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES  
VOM 20.02.91 DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 10 BauGB ALS SATZUNG  
BESCHLOSSEN.

DÜRRWANGEN 20.02.91 1. BÜRGERMEISTER.....



E DER MARKT DÜRRWANGEN HAT GEMÄSS § 11 ABS. 1 BauGB DEM  
LANDRATSAMT ANSBACH MIT SCHREIBEN VOM 27.02.91  
DIE SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AM SCHIESSWEIHER" ANGEZEIGT

DÜRRWANGEN 27.02.91 1. BÜRGERMEISTER.....



F DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEFVAHRENS WURDE AM 09.07.91  
ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DAMIT IST DER BEBAUUNGSPLAN  
"AM SCHIESSWEIHER II" RECHTSVERBINDLICH.

DÜRRWANGEN 10.07.91 1. BÜRGERMEISTER.....

