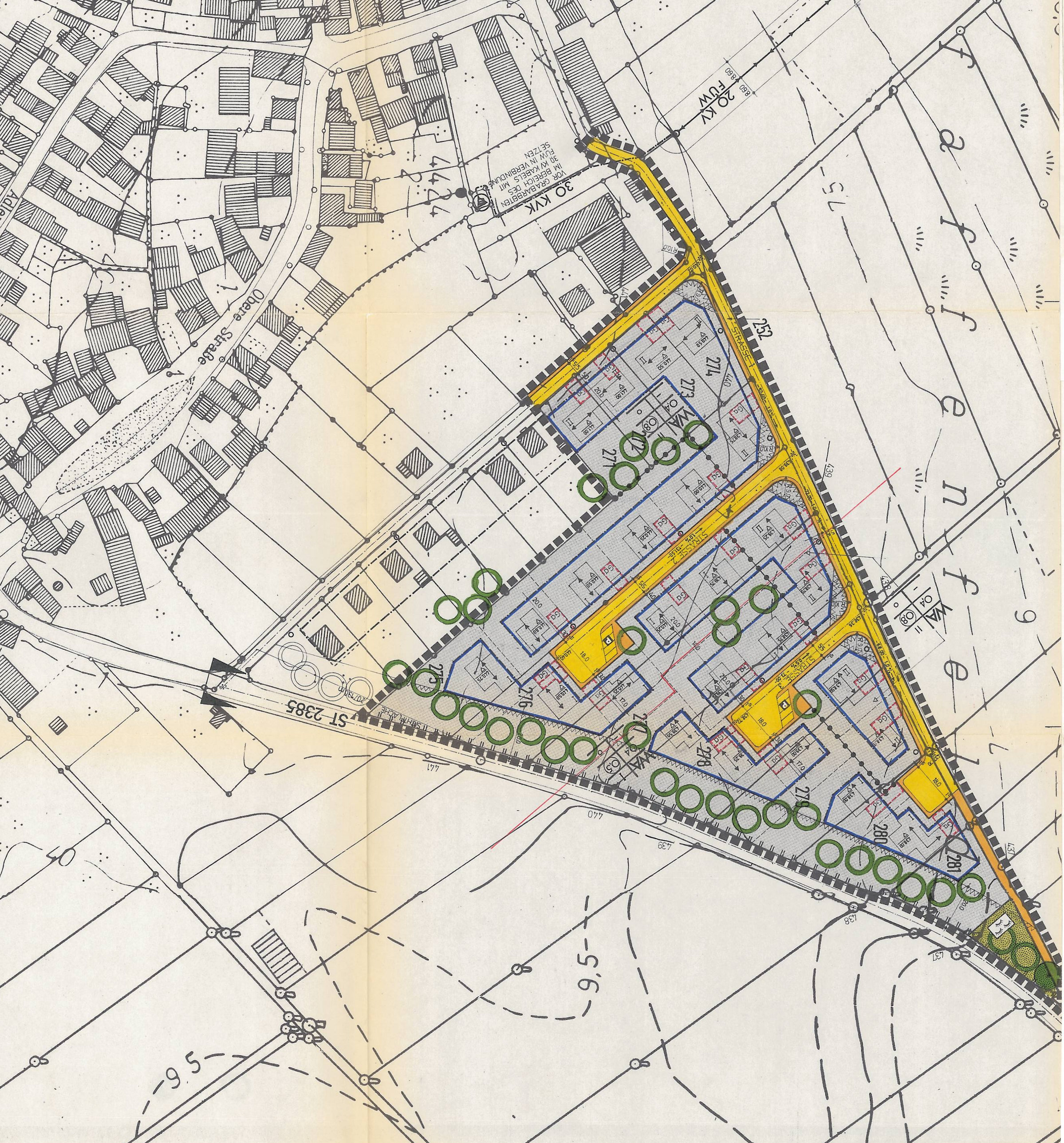
Obere Strasse
30 KV
VOR GRABARBEITEN
IM BEREICH DES
30 KV KABELS MIT
FÜW IN VERBINDUNG
SETZEN
20 KV
FÜW
860
STRASSE 1
STRASSE 2
STRASSE 3
ST 2385
252
214
273
271
275
276
277
278
279
280
281
WA
O4
O8
O5
439
440
441
438
437
9.5

ZEICHENERKLÄRUNG
FESTSETZUNGEN

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

WOHNBAUFLÄCHEN

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugeb.	Z	II	Z	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
GRZ	GFZ	04	GRZ	Grundflächenzahl
BMZ	Bauweise	(08)	GFZ	Geschoßflächenzahl

BAUWEISE (§ 9 Abs 1 Nr 1b BBauG)

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

Schematische Baukörperangabe, mit Angabe der Firstrichtung und Richtung des Hauptbaukörpers bei abgewinkelten Bauformen

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

Von Bebauung freizuhaltende Grundstücke

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs 1 Nr 3 BBauG)

Abgrenzung v. Verkehrsflächen gegenüber anderen Nutzungen
Straßenverkehrsfläche
Öffentlicher Gehweg

P — Öffentliche Parkierungsfläche

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

438.70 — Höhe eines Visierbruches in der Straßenachse, in Metern ü. NN

7200 — Entfernung zwischen zwei Visierbrüchen

10% — Straßenlängsgefälle

Anschlußbeschränkung / Ein- und Ausfahrtsverbot

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs 1 Nr 8 BBauG)

Grünflächen

Öffentliche Grünanlage

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 Einzelbäumen

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

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

HINWEISE

Neue Grundstücksgrenze

Aufzulassende Grundstücksgrenze

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

440.50 / 9 — Erdgeschoßfußbodenhöhe ± 30 cm zulässig

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

Flächen für Stellplätze und Garagen (Art. 7(5) BayBO)

Ga — Garagen als Einzel- oder Doppelgaragen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN (9 Abs. 4 BBauG)

Ortsdurchfahrtsgrenze

N

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. 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 Planeinschrieben. Es bedeuten:

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Entsprechend den Planeinschrieben. Es bedeuten:

Die Grundflächenzahl = GRZ (nach § 19 BauNVO)
Die Geschoßflächenzahl = 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.

II — 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

1.1.4 BAUWEISE
(§ 9 Abs 1b BBauG und § 22 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschrieben. 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. Gebäuderichtungen sind parallel zur angegebenen Firstrichtung zu erstellen.

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

Die im Plan eingetragenen Höhenangaben sind, in Ermangelung eines exakten Höhenaufmaßes 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.

1.1.8 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

Entlang des Fahrbahnrandes der Staatsstraße 2385 ist ein Sicherheitsstreifen mit 20 m Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Sichtfelder an Straßeneinmündungen sind ebenfalls von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zäune und Stapel usw. dürfen nicht mehr als 0,80 m Höhe über der Fahrbahn erreichen.

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

1.3 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs 1.3 BBauG)

1.3.1 STRASSENNETZ

Die Breite der Wohnsammel- und Erschließungsstraßen wird generell mit 5,50 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)

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 ist die, aufgrund einzuhaltender Sicherheitsabstände von der ST 2385, nicht mehr bebaubare Fläche 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.

Der Mindestabstand von Bäumen vom künftigen Fahrbahnrand der ST 2385 muß 5,00 m betragen.

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 Gebäudegruppen ist in Farbgebung, Materialwahl und Höhenentwicklung im Hinblick auf einen einheitlichen Gesamteindruck aufeinander abzustimmen.

2.1.12 Gebäudehöhen
Die Gebäudehöhen, gemessen von der festgelegten EFH bis OK Traufhöhe, dürfen bei
I - geschossiger Bebauung 3,5 m
II - geschossiger Bebauung 6,0 m
nicht überschreiten.
Kniestock bis max. 0,40 m Höhe ist nur bei 1-geschossiger Bebauung zulässig.

2.1.13 Dachform
Es wird festgesetzt, daß eingeschossige Wohngebäude im Baugebiet mit Satteldach, versetztem Pultdach in satteldachähnlicher Form oder mit Walmdach, mit einer Neigung von 30 - 35° auszubilden.
Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Alle zweigeschossigen Wohngebäude im Baugebiet sind mit Satteldach, bzw. versetztem Pultdach in satteldachähnlicher Form, mit einer Neigung von 30 - 35° auszubilden.
Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Die Dächer aller Gebäude sind mit dunklem Deckungsmaterial einzudecken.

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. 0,80 m hohen Einfriedungen, wie Hecken, oder lose gruppierter Bepflanzung vorgenommen werden. Unauffällige Zäune sind zulässig. Damit soll der Charakter einer Parksiedlung erreicht werden.
Entlang der ST 2385 sind geschlossene Einfriedungen (ohne Tür und Tor) spätestens bis zum Bezug der Wohngebäude zu errichten. Diese Einfriedungen sind gem. Art 23 Bay.Str. WG gesondert genehmigungspflichtig.

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 ...7.7.1975... bis ...7.8.1975..... in Weiltingen öffentlich ausgelegt.

Weiltingen, den ...10.10.1975... .....Mönnich.....

Die Gemeinde Weiltingen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom .....10.10.1975..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Weiltingen, den ...10.10.1975... .....Mönnich.....

Landratsamt Ansbach
Die ~~Regierung von Mittelfranken~~ hat den Bebauungsplan mit Entschließung vom ...16.2.1976... gem. § 11 BBauG in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 17. 10. 1963 GVBL. S. 194, genehmigt.

Ansbach, den ...22.2.76..... In Vertr. .....

Das Landratsamt Ansbach 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.....

.....

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom ...6.2.1976... bis ...6.3.1976... in Weiltingen gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt.
Die Genehmigung und die Auslegung sind am 6.2.76..... ortsüblich durch .....Presse..... bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Weiltingen, den ...8.4.1976... .....Mönnich.....
Bürgermeister

BEB.PL. 'AUF DEM PFAFFENFELD' MARKT WEILTINGEN			FREIE PLANUNGSGRUPPE 7
PROJEKT 0.54	MASSTAB 1:1000	DATUM 1.10.1975 [12.6.1975]	BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR 7000 STUTTGART 1 SEYFFERSTR. 59 TEL. 638396 HALMBURGER HEUSER LEMMANN A.+J. MAYER EWING SEEBURGER