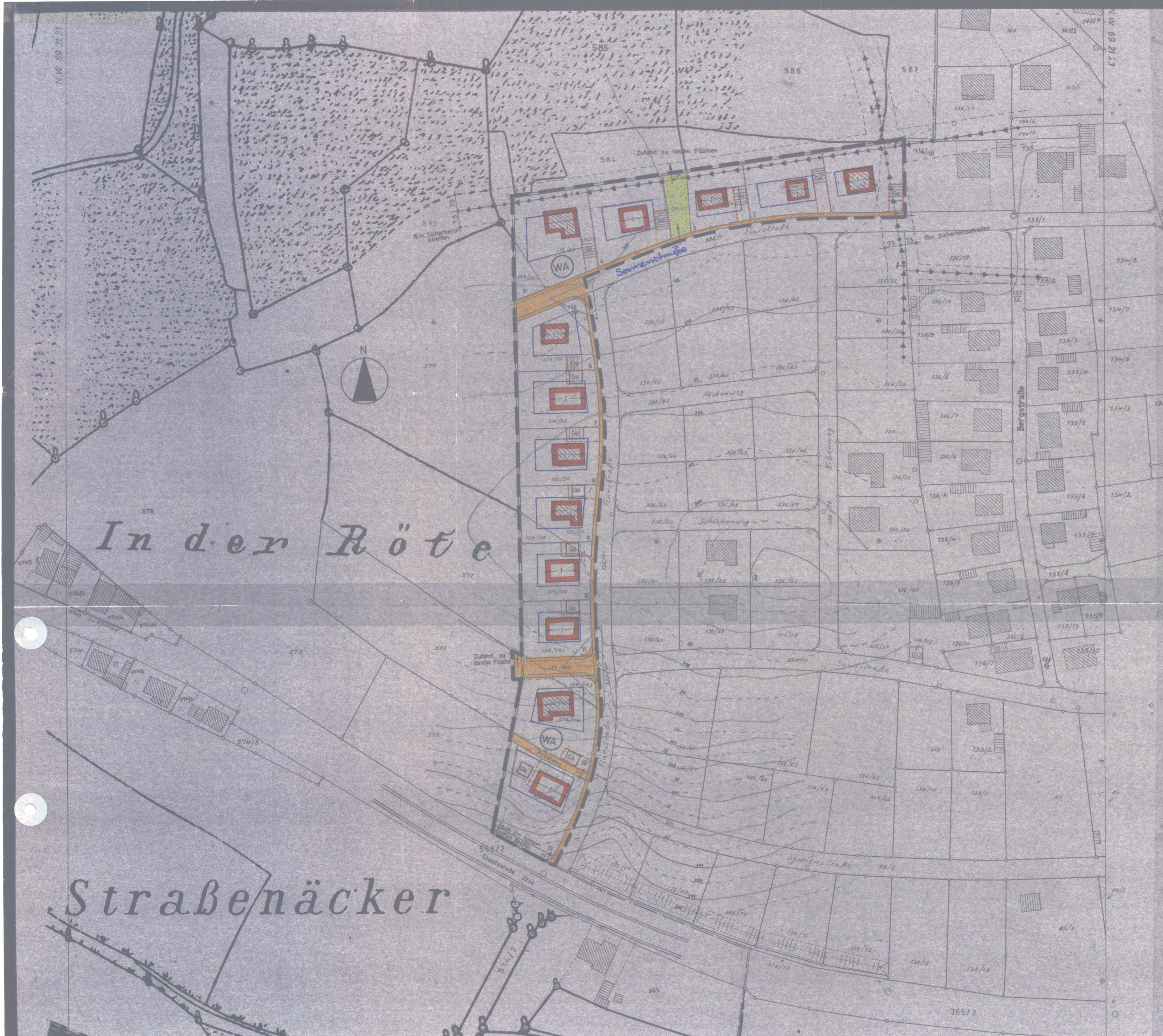


# BEBAUUNGSPLAN NIEDERNDORF - WEST II



## Zeichenerklärung für Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO
- Offene Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- Geschosflächenzahl als Höchstgrenze
- Baulinie
- Baugrenze
- Grundstücksgrenzen
- Firstrichtung (Hauptfirst)
- Sichtdreieck: Innerhalb des Sichtdreieckes dürfen auf dem Baugrundstück keinerlei Hochbauten errichtet werden oder Anpflanzungen aller Art sowie Zühne, Stapel, Haufen oder sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1 Meter über der Fahrbahn erreichen.
- Elektrizitätsleitung (Freileitung mit Masten)
- Schutzstreifen (Garagen im Schutzstreifen zulässig)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flächen für Stellplätze und Garagen
- Garage
- Grünfläche

## Zeichenerklärung für Hinweise

- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Höhenschichtlinie
- Parzellennummer
- Flurstücksnummer

## Textliche Festsetzungen:

### Art der baulichen Nutzung:

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Bau-nutzungsverordnung festgesetzt.

### Abstandsflächen:

Es gilt Art. 6 und 7 der BayBO soweit nicht geringere Abstandsflächen durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt sind.

### Bauweise:

Es gilt die offene Bauweise. Abweichend hiervon sind Garagen auf den im Plan gekennzeichneten Flächen an den Grundstücksgrenzen zulässig, insoweit wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt. Die Zusammenfassung einzelner Wohngebäude mit Garagen und Nebengebäuden an der Grenze ist entsprechend den festgesetzten Baugrenzen gestattet. Abstandsfläche der baulichen Anlagen zur St.Str. 2244 beträgt 28,00 m, bezogen auf die weiße nördliche Begrenzungslinie der Staatsstraße. Doppelgaragen können im Geltungsbereich nur paarweise versetzt werden. Bei Bungalowbauweise in Winkelform können die südlichen Baugrenzen bzw. Baulinien geringfügig überschritten werden. Die Verlegung der Elektrokabel für die Stromversorgung erfolgt im Abstand von 1,00 m zu den Grundstücksgrenzen in den Privatgrundstücken. Bei den geplanten Gebäuden auf Fl.-Nr. 136/100 (10), 136/101 (11), 136/104 (12) und 136/105 (13) sind Lärm-schutzmaßnahmen am Gebäude vorzunehmen.

Dachneigung: I 28° - 38°  
GA 0° - 3°

Kniestock: max. Höhe 50 cm

Dachgaube: nicht zulässig  
Dachgauben bis zu 1/2 der Firstlänge zulässig.

Dachausbau: zulässig

Einfriedung: Entlang der öffentlichen Straßen sind Holz-zäune bzw. Maschendrahtzäun mit Hinter-pflanzung bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Zäune sind ohne Pfeiler zu errichten; nur Pfeiler für Tore und Gartentür zulässig. Die Höhen sind ab Gehsteig-Oberkante zu messen. Die Flächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen dürfen nicht eingefriedet werden bis zu einer Tiefe von 5,00 m (Stellplatz). Seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen können bis zu einer max. Höhe von 1,00 m eingefriedet werden. Zulässig sind alle Zäunarten mit Ausnahme von Stacheldraht und Mauern.

Kellerdecke und Sockelhöhe: Die Kellerdecke darf max. 50 cm über Oberkante Gehsteig bzw. natürlichem Gelände liegen.

Die Gemeinde Niederndorf erläßt auf Grund der §§ 8,9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) und des Artikels 107 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 21. 8.1969 (GVBl. S. 263) den Bebauungsplan "West II" als Satzung.

## SATZUNG:

- § 1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes West II ist in nebenstehendem Lageplan durch eine Grenze (siehe Festsetzungen) festgesetzt.
- § 2 Der Lageplan M 1 : 1000 mit Zeichenerklärungen sowie die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der Satzung.
- § 3 Der Bebauungsplan West II erhält die notwendigen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die erforderlichen Hinweise.
- § 4 Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung nach § 12 BBauG in Kraft.

Niederndorf, den.....

1. Bürgermeister

## VERFAHRENSHINWEISE:

- A. Die Gemeinde hat am 28.7.1976..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Niederndorf, ..... Bürgermeister.
- B. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 11.3.77..... bis 11.4.77 im Rathaus..... öffentlich ausgelegt. Niederndorf, ..... Bürgermeister.
- C. Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 11.5.77 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen. Niederndorf, ..... Bürgermeister.
- D. Die Kreisverwaltungsbehörde des Ldkrs. Erlangen Dienstelle Höchststadt/Aisch hat den Bebauungsplan mit Entschließung vom 24.2.1978... Nr. 41.3.619/13:77 gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit § 2 der Verordnung vom 23. Oktober 1968 - GVBl. S. 327) genehmigt. Höchststadt, 04.2.78.....
- E. Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 11.3.78..... bis 11.4.78..... in Rathaus..... gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 1.3.78..... ortsfest durch Mitteilungsblatt... bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich. Niederndorf, 11.4.78..... Bürgermeister.

Planfertigvermerk:	Datum:	Namen:
Aufgestellt laut Beschluß des Gemeinderates vom:	28. 7. 1976	
Bearbeitet:	2. 2. 1977	Ra.
Gezeichnet:	2. 2. 1977	Ru.
Geländert:	27. 5. 1977	Ru.
Geländert:		

M. 1 : 1000  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**NIEDERNDORF - WEST II**  
**Konrad Rattmann**  
 Architekt BDB  
 Ringstr. 116 Tel. 09132/2267  
 8522 Herzogenaurach