

Die Gemeinde Niederndorf erläßt auf Grund der §§ 8,9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl I 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" als Satzung.

SATZUNG:

- § 1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes West 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" 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



Andreas Holz

1. Bürgermeister

VERFAHRENSHINWEISE:

- A. Die Gemeinde hat am 16. 12. 1970 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Niederndorf, *Andreas Holz* Bürgermeister
- B. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 7. 2. 1971 bis 7. 3. 1971 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
Niederndorf, *Andreas Holz* Bürgermeister
- C. Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16. 6. 77 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
Niederndorf, *Andreas Holz* Bürgermeister
- D. Die Kreisverwaltungsbehörde des Ldkrs. Erlangen, Dienststelle Höchststadt/Aisch hat den Bebauungsplan mit EntschlieÙung vom 24. 02. 78 Nr. 413.610/1 gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit § 2 der Verordnung vom 23. Oktober 1968 - GVBl. S. 327) genehmigt.
Höchststadt, 24. 2. 78 *gez. Zwingel*
- E. Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 10. 3. 78 bis 10. 4. 78 in Rathaus gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 1. 3. 78 ortsüblich durch Mitteilungsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.
Niederndorf, 11. 4. 78 *Andreas Holz* Bürgermeister

Planfertigervermerk:	Datum:	Name:
Aufgestellt laut Beschluß des Gemeinderates vom:	Jan. 1971	
Bearbeitet:		<i>Andreas Holz</i>
Gezeichnet:	Jan. 1971	Ra / Br
Geändert:	Feb. 1974 / Apr. 1974	Ra / Ru.
Geändert:	Aug. 1974	Ra / Ru.
Geändert: (Weg zur Staatsstraße)	Jan. 1977	Ra / Ru

Konrad Rattmann
Architekt BDB
Ringstr. 116 Tel. 09132/2267
8522 Herzogenaurach



Grenze des Geltungsbereiches



Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Reines Wohngebiet

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (1-geschossig)

I+U

Zahl der Vollgeschosse und teilausgebautes Untergeschoß

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (2-geschossig)

Grundflächenzahl bei I 0,4

Geschoßflächenzahl bei I 0,4

GRF bei I+U 0,4

GFZ bei I+U 0,7

GRF bei II 0,4

GFZ bei II 0,7



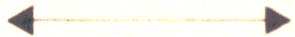
Baulinie



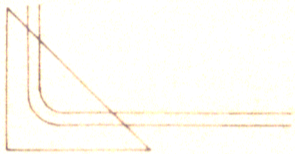
Baugrenze



Grundstücksgrenzen



Firstrichtung (Hauptfirst)



Sichtdreieck:

Innerhalb des Sichtdreieckes dürfen auf dem Baugrundstück keinerlei Hochbauten errichtet werden oder Anpflanzungen aller Art sowie Zäune, Stapel, Haufen oder sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1 Meter über der Fahrbahn erreichen.



Umformerstation



Elektrizitätsleitung (Freileitung mit Masten)



Schutzstreifen (Garagen im Schutzstreifen zulässig)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Flächen für Aufschüttung, Lärmschutzwall



Flächen für Stellplätze und Garagen

Ga

Garage



Höhenschichtlinie

29

Parzellennummer

Textliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als reines Wohngebiet im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Abstandsflächen: Es gilt Art. 6 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 20.00 m, bezogen auf die weiße nördliche Begrenzungslinie der Staatstr..

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.

An der Westseite der Häuser Parzelle-Nr. 28 und Nr. 29 sind schalldichte Fenster im Zuge der Bauausführung zu errichten, die die nach DIN geforderten Mindest-db-Werte erreichen, Haus 33 an Ostseite.

Baugestaltung:

Dachneigung :

I	28° - 38°
I+U	25° - 38°
II	28° - 38°
GA	0° - 3°

Kniestock: max. Höhe 50 cm

Dachgaube: nicht zulässig

Dacheinbauten bis zu 1/2 der Firstlänge zulässig.

Dachausbau: zulässig

Einfriedung: Entlang der öffentlichen Straßen sind Holzzäune bzw. Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung 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 Zaunarten mit Ausnahme von Stacheldraht und Mauern.

Kellerdecke und Sockelhöhe:

Die Kellerdecke darf bei eingeschossigen Häusern max. 50 cm über Oberkante Gehsteig bzw. natürlichem Gelände liegen. Bei 2-geschossigen Häusern max. Höhe über Gehsteig bzw. Gelände: 1,20 m. Diese Sockelhöhe muß bei Hanggelände dem Geländeverlauf entsprechend angepasst werden.