



BEBAUUNGSPLAN NIEDERNDORF WIESENWEG

Zeichenerklärung für Festsetzungen

- MD Dorfgebiet § 5 BauNVo
- WA Allgemeines Wohngebiet
- I Zahl der Vollgeschosse
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- GRZ Grundflächenzahl Höchstgrenze
- GFZ Geschossflächenzahl Höchstgrenze
- O Offene Bauweise
- D Geneigtes Dach
- SD Satteldach

GRZ	(MD)	(WA)
GFZ	(I)	(II)
O	(D)	(SD)

- Baulinie
- Baugrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Hauptfirstrichtung
- Straße öffentlich (Fahrbahn)
- Fußweg öffentlich
- Fußweg und landwirtschaftlicher Erschließungsveg
- Bäume zu pflanzen
- Landwirtschaftliche Fläche
- Flächen für Stellplätze und Garagen
- Stellplatz
- Garage
- Grenze des Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Landschaftsschutz
- Überschwemmungsgebiet

Zeichenerklärung für Hinweise

- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- Flurnummern
- Vorhandene alte Grundstücksgrenze
- Vorhandene neu vermessene Grundstücksgrenze
- Höhengichtlinien

Textliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung:**
 1. Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVo
 2. Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVo
- 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 gemäß § 22 Abs. 2 BauNVo, 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 Bauweisen gestattet.
 Die Verlegung der Elektrokabel für die Stromversorgung erfolgt im Abstand von 100 m zu den Grundstücksgrenzen in den Privatgrundstücken.
- Dachform bei I:** Geneigtes Dach mit 20° - 35° Neigung
Dachform bei III: Satteldach mit 20° - 38° Neigung
Dachform der Garagen: Flachdach mit 0° - 3° Neigung
- Dachaufbauten:** nicht zulässig
 Dacheinbauten bis zu 1/2 der Firstlänge zulässig.
- Dachausbau:** zulässig
- Kniestock:** max. Höhe 25 cm
- Einfriedigung:** Entlang der öffentlichen Straße mit einer max. Höhe von 1,20 m einschl. Sockel. Sockelmaterial Beton; Zaunmaterial Holz; Zäune sind ohne Pfeiler zu errichten; nur Pfeiler für Gartentür zulässig.
 Die Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage dürfen bis zu einer Tiefe von 5,00 m nicht eingefriedet werden.
 Seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen mit Maschendrahtzaun bis max. 1,20 m.
- Höhenfestsetzung:** Oberkante Fußboden
- Garagen:** Doppelgaragen sind in gleicher Gebäudehöhe, gleicher Dachneigung und gleicher Gesimmsausbildung zu errichten.
- Nebenanlagen:** entsprechend § 14 BauNVo

Die Gemeinde Niederndorf erläßt auf Grund der §§ 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. S. 361) und des Artikels 107 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Verfassung (BayVerf) in der Fassung vom 21. 8. 1969 (GVBl. S. 263) den Bebauungsplan "Wiesenweg" als Satzung.

- SATZUNG:**
- § 1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wiesenweg 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 Wiesenweg erhält die notwendigen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die erforderlichen Hinweise.
 - § 4 Diese Satzung tritt mit dem Tag 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 Beschluss gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 11. 3. 77... bis 11. 4. 77... in 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 in der Erlangen, Dienststelle Höchstädt/Aisch hat den Bebauungsplan mit Entscheidung vom 10. 3. 77... Nr. 424/77... gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit § 2 der Verordnung vom 23. Oktober 1968 - GVBl. S. 327) genehmigt. Höchststadt,.....
 - E. Der genehmigte Bebauungsplan wurde am 10. 3. 78... bis 10. 4. 78... in Rathaus... gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 11. 3. 78... ortsüblich durch Rathaus... bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich. Niederndorf, 11. 3. 78... Bürgermeister.

Planfertigungsvermerk:	Datum:	Name:
Aufgestellt laut Beschluss des Gemeinderates vom:	28. 7. 1976	
Bearbeitet:	2. 2. 1977	Ra.
Geschiedet:	2. 2. 1977	Ra.
Geändert:	27. 5. 1977	Ra.
Geändert:		

M. 1 : 1000
**BEBAUUNGSPLAN
 NIEDERNDORF
 WIESENWEG**

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