

ENTWURF

M. 1 : 1000

BEBAUUNGSPLAN

NIEDERNDORF

NORD 1.DECKBLATT


Konrad Rattmann

Architekt BDB

Ringstr. 116 Tel. 09132/2267

8522 Herzogenaurach

Zeichenerklärung für Festsetzungen

WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
I	Zahl der Vollgeschosse
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GRZ	Grundflächenzahl Höchstgrenze
GFZ	Geschoßflächenzahl Höchstgrenze
O	Offene Bauweise
	Nur Doppelhäuser zulässig
D	Geneigtes Dach
SD	Satteldach

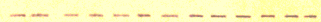
GRZ	(WA)	(WR)
GFZ	(I)	(II)
O	(D)	(SD)



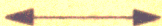
Baulinie



Baugrenze



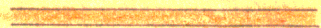
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Hauptfischrichtung



Straße öffentlich (Fahrbahn)



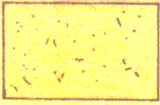
Fußweg öffentlich



Fußweg öffentlich



Fußweg und landwirtschaftlicher Erschließungsweg



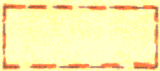
Landwirtschaftliche Fläche



Umformerstation



Öffentliche Parkflächen



Flächen für Stellplätze und Garagen

St

Stellplatz

Ga

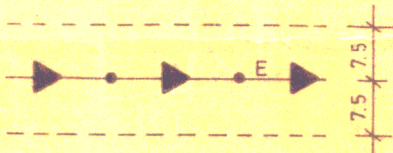
Garage



Abwasserleitung



Elektrizitätsleitung (Freileitung mit Masten)



Schutzstreifen (Garagen im Schutzstreifen zulässig)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des Geltungsbereiches



Landschaftsschutz



Überschwemmungsgebiet

Zeichenerklärung für Hinweise



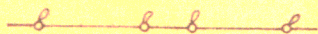
Vorhandene Wohngebäude



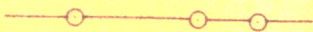
Vorhandene Nebengebäude

384 / 5

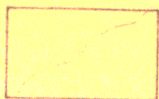
Flurnummern



Vorhandene alte Grundstücksgrenze



Vorhandene neu vermessene Grundstücksgrenze



Höhenschichtlinien

Textliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung

im Geltungsbereich des Deckblattes: 1. Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVo
2. Reines Wohngebiet § 3 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 Baugrenzen gestattet. Die Verlegung der Elektrokabel für die Stromversorgung erfolgt im Abstand von 1.00 m zu den Grundstücksgrenzen in den Privatgrundstücken.

Dachform bei I :	Geneigtes Dach mit 25° - 35° Neigung
Dachform bei II:	Satteldach mit 28° - 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

Einfriedung: 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 I EG = 0,40 m über Gehsteigkante
II EG = 1,10 m über Gehsteigkante

Garagen: Doppelgaragen sind in gleicher Gebäudehöhe, gleicher Dachneigung und gleicher Gesimsausbildung 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 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 "Niederndorf-Nord" 1. Deckblatt als Satzung.

SATZUNG:

- § 1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Niederndorf-Nord 1. Deckblatt 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 Niederndorf-Nord 1. Deckblatt erhält die notwendigen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die erforderlichen Hinweise.
- § 4 Frühere städtebauliche Festsetzungen treten für den Bereich des 1. Deckblattes außer Kraft.
- § 5 Diese Satzung tritt mit dem Tag der Bekanntmachung nach § 12 BBauG in Kraft.

Niederndorf, den... *8. Febr. 78*....



Andreas Jahn

1. Bürgermeister

VERFAHRENSHINWEISE:

- A. Die Gemeinde hat am *11.5.77*.... die Änderung des Bebauungsplanes Niederndorf-Nord 1. Deckblatt beschlossen.
Niederndorf, *8. Febr. 78*....
- B. Der Entwurf des Bebauungsplanes Niederndorf-Nord 1. Deckblatt wurde mit Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom *10.10.77*.... bis *10.11.77*.... im *Rathaus*.... öffentl. ausgelegt.
Niederndorf, *8. Febr. 78*....
- C. Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom *15.11.77*.... den Bebauungsplan Niederndorf-Nord 1. Deckblatt gemäß § 10 BBauG Satzung beschlossen.
Niederndorf, *8. Febr. 78*....
- D. Die Kreisverwaltungsbehörde des Ldkrs. Erlangen Dienststelle Höchststadt/Aisch hat den Bebauungsplan Niederndorf-Nord 1. Deckblatt mit Entschließung vom *30.3.78*.... Nr. *41 B 610/2*.... gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit § 2 der Verordnung vom 23. Oktober 1968 - GVBl. S. 327) genehmigt.
Höchststadt,
- E. Der genehmigte Bebauungsplan Niederndorf-Nord 1. Deckblatt wurde mit Begründung vom *10.4.78*... bis *10.5.78*.... gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am *1.4.78*.... ortsüblich durch *Mitteilungsblatt* bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.
Niederndorf, *11.5.78*....



Andreas Jahn

..... Bürgermeister.



Andreas Jahn

..... Bürgermeister.



Andreas Jahn


..... Bürgermeister.

gez. Zwingel

Andreas Jahn

..... Bürgermeister.

E. Der genehmigte Bebauungsplan Niederndorf-Nord 1. Deckblatt wurde mit Begründung vom **10.4.78**...
 bis **10.5.78**..... gemäß § 12 Satz 1 BPauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Aus-
 legung sind am **1.4.78**..... ortsüblich durch **Mitteilungsblatt** bekanntgemacht worden. Der Be-
 bauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich **Andreas Han**
 Niederndorf, **11.5.78**..... **.....** Bürgermeister.

Planfertigervermerk:	Datum:	Name:
Aufgestellt laut Beschluß des Gemeinderates vom :		
Bearbeitet:	6. 5. 1977	Ra. 
Gezeichnet:	6. 5. 1977	Ru.
Geändert:	29. 9. 1977	Ru.
Geändert:		

ENTWURF

M. 1 : 1000

BEBAUUNGSPLAN