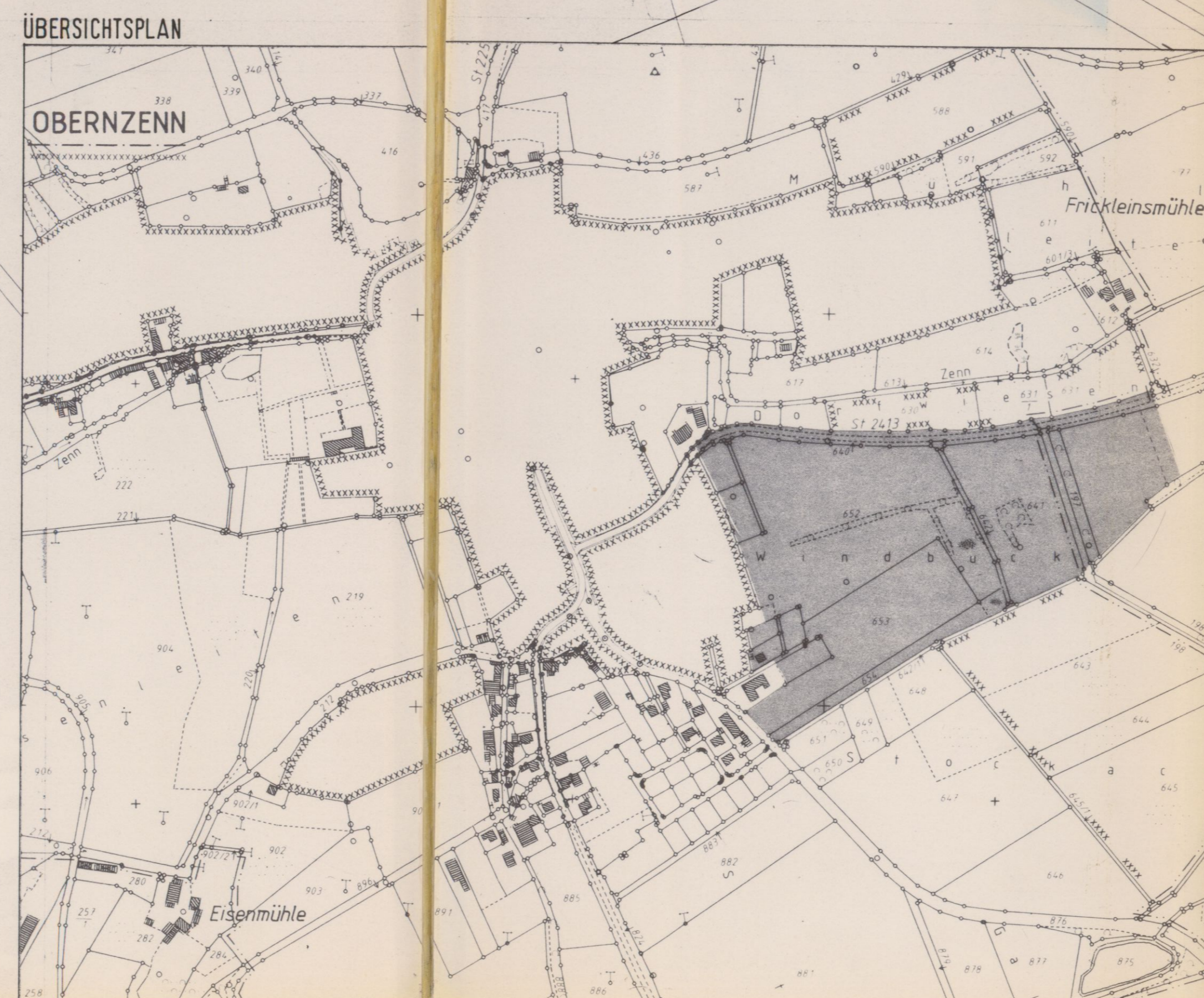


NW 63-35.9 u 10



Satzung
des Marktes Oberzenn über den Bebauungsplan Nr 5 für das Gebiet **WINDBUCK**

Aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Neufassung vom 2. Juli 1982 (GVBl. S. 419) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 26. Okt. 1982 (GVBl. S. 963) erläßt die Marktgemeinde den als Satzung beschlossenen und durch das Landratsamt Neustadt/Aisch-Bad Windsheim am **11.04.1990** (Nr. **43-46/1989-14/15**) genehmigten

Bebauungsplan

§ 1
Der Bebauungsplan gilt für das Gebiet "Windbuck" des Marktes Oberzenn

§ 2
Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen.

§ 3
Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung:
 - Das mit "WA" bezeichnete Baugelände des Planbereiches wird als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 BauNVO (BauNutzungsverordnung) festgesetzt.
 - Das mit "MI" bezeichnete Baugelände des Planbereiches wird als "Mischgebiet" im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.
 - Das mit "GE" bezeichnete Baugelände des Planbereiches wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
 - Das mit "eG" bezeichnete Baugelände des Planbereiches wird als eingeschränktes Gewerbegebiet im Sinne des § 9 BauNVO festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung:
 - Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschosshöhen sowie Grundstücksgrößen im Einzelfall kein geringeres Maß der Nutzung ergibt.
 - Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, daß Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude im Rahmen des Art. 7, Abs. 5 BayBO an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig sind, auch wenn sie an Hauptgebäuden angebaut werden.
 - Garagen und Nebengebäude sind in einem Baukörper zusammenzufassen. An Grundstücksgrenzen zusammenstoßende Garagen sind einheitlich zu gestalten.
 - Vor Einzelgaragen an öffentlichen Verkehrsflächen muß ein Stauraum von 3,50 m Breite und 5,00 m Tiefe, vor Doppelgaragen ein solcher von 5,00 m Breite und 5,00 m Tiefe vorhanden sein. Der Stauraum muß einfriedungslos bleiben.
- Bauweise:
 - 1.1 Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, daß Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude im Rahmen des Art. 7, Abs. 5 BayBO an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig sind, auch wenn sie an Hauptgebäuden angebaut werden.
 - 1.2 Garagen und Nebengebäude sind in einem Baukörper zusammenzufassen. An Grundstücksgrenzen zusammenstoßende Garagen sind einheitlich zu gestalten.
 - 1.3 Vor Einzelgaragen an öffentlichen Verkehrsflächen muß ein Stauraum von 3,50 m Breite und 5,00 m Tiefe, vor Doppelgaragen ein solcher von 5,00 m Breite und 5,00 m Tiefe vorhanden sein. Der Stauraum muß einfriedungslos bleiben.

3.2 Die eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend.

4. Gestaltung der Gebäude:

- Die Dachneigungen sind entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Werte auszuführen.
- Die Dachdeckung ist in Art und Farbe den Dächern der Umgebung anzupassen, im Wohngebiet Ziegeldachdeckungen in naturrot.
- Kniestöcke sind bis zu 30 cm Höhe zulässig.
- Dachgauben sind nur bei erdgeschossigen Gebäuden mit Sattel- und Windscherm zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Dachaufbauten aller Art unzulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

- 5.1 Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen auf dem Baugrundstück keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art sowie Gegenstände über 1,00 m Höhe gelagert oder angebracht werden.

6. Bepflanzung auf Aufwuchs

- 6.1 Vorgesehene Pflanzflächen sind - wie im Bebauungsplan festgesetzt - in unterschiedlicher Breite mit bodenständigen, heimischen Gehölzen, Sträuchern und Buschwerk zu bepflanzen. Der vorhandene Aufwuchs ist zu erhalten.
- 6.2 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sollen als Grünflächen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden (Art. 5 Abs. 1 BayBO). Eine entsprechende Durch- bzw. Eingrünung der Misch- und Gewerbebauflächen ist gefordert.

7. Einfriedigungen
Senkrechter Holzzaun mit 20 cm hohem Sockel und einer Gesamthöhe von 1,00 Meter.

8. Landwirtschaftsklausel
Die Grundstückseigner haben Immissionen landwirtschaftlicher Art, die von einer rechtmäßigen Nutzung auf den angrenzenden Grundstücken ausgehen, entschädigungslos zu dulden.

9. Immissionsschutz
Festsetzungen sind unter Pkt. G der Begründung aufgeführt. Sie sind im Zuge der einzelnen Baumaßnahmen zu erfüllen.

Oberzenn, den **25.04.1990**
Hans Reinberger
1. Bürgermeister

Zeichenerklärung

A. Für die Festsetzungen

- WA: Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO.
- MI: Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO. 2 Vollgeschosse mit Dachneigung 20°-32° oder 1 Vollgeschos u. ausgebauten Dachgeschos mit Dachneigung 38°-45°. Dabei ist eine Firsthöhe von ca 9,00 m bindend einzuhalten.
- GE: Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO.
- eG: Eingeschränktes Gewerbegebiet im Sinne des § 9 BauNVO.
- GRZ: Grundflächenzahl.
- GFZ: Geschosflächenzahl.
- II: Grenze Erschließungsabschnitt, z.B. II Erschließungsabschnitt.
- III: Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen.
- Trennanlage
- Fußweg öffentlich.
- Parkplätze.
- Spielfläche.
- Strücker vorhanden.
- Baulinie
- Baugrenze.
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger öffentl. Verkehrsflächen.
- Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.
- Satteldach/Waldach/Krippenwaldach.
- Hauptfirstrichtung zwingend.
- Flächen für Garagen.

B. Für die Bauweise

- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Fußstücknummern
- Höhenschichtlinien mit Höhenangaben

5.00: Markierung, z.B. 5,00 m

Einzelbäume zu pflanzen
Sträucher zu pflanzen

Sichtdreiecke
öffentl. Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Einzelhäuser / Übergrennen	offene Bauweise

Dachform

Verfahrensvermerke

a) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **01.10.1986** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am **13.10.1986** ortsblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeirteilung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **FEBRUAR 1988** hat in der Zeit vom **28.03.1988** bis **18.04.1988** stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **FEBRUAR 1989** wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **02.05.1989** bis **07.06.1989** öffentlich ausgestellt.

Oberzenn, den **11. Sep. 1989**
Hans Reinberger
1. Bürgermeister

b) Die Marktgemeinde Oberzenn hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom **02.08.1989** den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom **JULI 1989** als Satzung beschlossen.

Oberzenn, den **11. Sep. 1989**
Hans Reinberger
1. Bürgermeister

c) Das Landratsamt hat mit Schreiben vom **11.04.1990** mitgeteilt, daß Rechtsvorschriften nicht verletzt wurden (§ 11 Abs. 3 BauGB).

Neustadt/Aisch, den **11.04.1990**
LANDRATSMIT NEUSTADT/AISCH-BAD WINDSHEIM
H. W. Wenzel
Landratsamtspräsident

d) Der Bebauungsplan wurde am **25.04.1990** gemäß § 12 BauGB ortsblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im **Oberzenn** zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, 4, 5 sowie des § 214 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Oberzenn, den **25.04.1990**
Hans Reinberger
1. Bürgermeister
Hans Reinberger
Bürgermeister

MARKT OBERZENN
LANDKREIS NEUSTADT/AISCH-BAD WINDSHEIM

BEBAUUNGSPLAN NO. 5
WINDBUCK

AUFGESTELLT NÜRNBERG, DEN 11. SEP. 1989

OBERZENN, DEN 11. SEP. 1989

SCHREIFMÜHLSTRASSE 20 PLANUNGSGEMEINSCHAFT
8531 DIESPECK 09161 / 39 48 ARCHITEKTURBÜRO
KATZWÄNGER HAUPTSTRASSE 44 ARCHITEKTURBÜRO PETER KRIEGER
8500 NÜRNBERG 0911/63 90 02