

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 35 "AM KAPPELBUCK" in FÜRHNHEIM M. 1:1000

STADT WASSERTRÜDINGEN  
LANDKREIS ANSBACH  
STADTTEIL FÜRHNHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 35  
FÜRHNHEIM  
„AM KAPPELBUCK“

### FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**  
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 sind ausgeschlossen.  
Je Gebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**  
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze  
davon 1 Vollgeschos bis Traufe  
1 Vollgeschos im Dachraum  
Grundflächenzahl 0,3  
Geschoßflächenzahl 0,6
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**  
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig  
Je Gebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig  
Baugrenze  
Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden  
Nebengebäude ohne Feuerstätten bis zu 20 qm Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.  
Im Gestaltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen der Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen (Art. 98 BayBO)**
  - Gestaltung der Dächer**  
Hauptfirstrichtung, zwingend  
Kniestöcke sind bis 0,5 m zugelassen, ausgenommen bei Garagen und Nebengebäuden, gemessen von der Oberkante Decke (Rohboden) bis Unterkante Sparren an der Mauer-außenkante  
Für alle Gebäude einschließlich der Garagen und Nebengebäude wird festgesetzt:  
SD 38 - 48  
Satteldach, Dachneigung 38 - 48 Grad  
Die Dachneigungen von aneinandergrenzenden Grenzgaragen sind einander anzugleichen.  
Naturrote Schuppendeckung  
max. Dachüberstand an der Traufe: 0,5 m  
max. Dachüberstand am Ortsgang: 0,3 m  
Dachaufbauten in der Form von Schleppegauben, Giebelgauben, Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern, sind zugelassen, Ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamtraufanfänge je Dachseite nicht überschreiten.  
First bzw. der Ansatzpunkt der Dachaufbauten müssen mind. 1,00 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Zwerchhäuser dürfen max. 1,5 m vor die traufseitige Außenwand vortreten.  
Bei Giebelgauben ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.  
Dachachsenschnitte und Giebelloggien sind nicht zulässig.  
Dachflächenfenster bzw. Giebelverglasungen bzw. Dachaufbauten für Solarheizungen sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind.
  - Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude**  
Max. WH 5,5  
Wandhöhe an der bergseitigen Traufseite höchstens 5,5 m (Wandhöhe gem. Art. 6, Abs. 3, Satz 2 und 3 BayBO)  
Alle Gebäude sind mit Außenputz zu oder mit einer Holzfassade in hellem Farbton (keine Blockbauweise!) auszuführen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen.  
Gebäude aus dem Werkstoff Holz sind zugelassen.  
Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und Glänzenden Oberflächen sind an untergeordneten Bauteilen zulässig  
Die Hauptgebäude müssen in Firstrichtung längsrechteckig sein; Mindestverhältnis Breite : Länge = 4 : 5  
Oberkante Fertigfußboden - ERDGESCHOSS darf max. 0,6 m über Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße (Garagenauffahrt) liegen, gemessen in der Mitte des Gebäudes  
Fenster und Fenstertüren sind in der Ansicht hochrechteckig zu gestalten und ab einer Breite von 1,25 m durch senkrechte Gliederungselemente aufzuteilen.

### 4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

Die Grundstücke können, mit Ausnahme der Garagenauffahrten, entlang den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Zäune abgegrenzt werden.

Zäune zur Straße hin sind aus senkrechten Holzlatten herzustellen; Zaunhöhe incl. Sockel 1,0 - 1,2 m, max. Sockelhöhe 30 cm

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind in einer Tiefe von mind. 5 m ab Straßenbegrenzungslinie offen zu halten.

Je Grundstück sind 2 großkronige heimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Eventuell notwendige Geländeänderungen können nur im Einvernehmen mit der Stadt Wassertrüdingen vorgenommen werden.

### 5. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsflächen Begrenzungslinie sonstiger

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen mit besonderer Verkehrsberuhigter Bereich Zweckbestimmung

Sichtdreieck mit Maßzahlen  
Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen außer Zäunen Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen o.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 90 cm über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würde.

### 6. Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Pflanzempfehlung  
Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Es dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden:  
Bäume: z.B. Eberesche, Feldahorn, Hainbuche, Birke, Wildkirsche, Obstbäume

Sträucher: z.B. Hasel, Schneeball, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Wildrose.  
fremdländische Gehölze, sind zu vermeiden.  
Pflanzgebot auf öffentlichen und privaten Grünflächen (standortgebunden!)

### 7. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Maßzahlen in Meter

Das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist, soweit möglich, breitflächig auf privaten bzw. öffentlichen Flächen zu versickern oder in einem Behälter unterhalb der natürlichen Geländeoberkante zum Zwecke der Grundstücksbewässerung zu sammeln.

### HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Flurnummer

Gebäude bestehend

Vorschlag für die zu errichtenden Gebäude

Unterteilung der Verkehrsflächen; Mischverkehrsfläche, Grünstreifen, Parkstreifen

Garagenauffahrt

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden auch künftig landwirtschaftlich genutzt. Immissionen aus dieser landwirtschaftlichen Nutzung insbesondere Geruchs- u. Lärm - Immissionen sind zu erwarten und hinzunehmen. Die Nutzer der Baugrundstücke haben diese ortsübliche Landbewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen zu dulden.

Auszug aus dem Katasterkartenwerk  
Ausschnitt aus der Flurkarte  
Maßstab 1:1000  
Gemarkung  
Vergrößerung aus 1:5000 (Zur Maßnahme nur bedingt geeignet)  
Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKataG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.  
In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.  
Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1:5000 oder 1:2500 übertragen und zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

Ansbach, ... 05.06.1998  
Vermessungsamt

WA	II = I + D
0,3	0,6
E	SD 38 - 48°



Die Stadt Wassertrüdingen erläßt aufgrund des § 2, Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), der Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 443) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 66) den

**Bebauungsplan Nr. 35**  
**„AM KAPPELBUCK“**  
**Stadt Wassertrüdingen OT. Fürnheim**  
als Satzung.

### Satzung

- § 1 Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von der PLANUNGSGRUPPE 90, R.H. Schneider Gellsheim 107 91717 Wassertrüdingen u. G. Wagner - Kühn Dipl. Ing. TU, Architekt Hübschmannstr. 23 09112 Chemnitz, vom ..... ausgearbeitete Bebauungsplan, in der Fassung vom ..... und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.
- Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen sowie der Begründung.
- § 2 Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung des

### Bebauungsplan Nr. 35

„Am Kappelbuck“

in Wassertrüdingen OT. Fürnheim

### Verfahrensvermerke für Bebauungsplan

- Der Stadtrat (1) hat in der Sitzung vom 24.09.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.10.2001 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf / Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.11.2001, hat in der Zeit vom 28.11.2001 bis 28.02.2002 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.11.2001 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.02.2003 bis 05.03.2003 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.11.2001 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 10.05.2002 bis 11.06.2002 beteiligt.
- Die Stadt hat mit Beschluß des Stadtrat (1) vom 27.10.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1. BauGB in der Fassung vom 26.11.2001 als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 04.12.2003 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit wirksam / in Kraft getreten.

Wassertrüdingen, den 04.12.2003  
(Stadt)



H. Pelczar (1. Bürgermeister)