

## S A T Z U N G

Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Belmbrach/Lkrs. Schwabach für das Gebiet Kiliansdorf westlich der B 2 = von der alten Einmündung der Barnsdorfer Straße in die B 2 ausgehend bis zum südlichen Ortsteilende Kiliansdorf nach dem im Bebauungsplan eingezeichneten Geltungsbereich, bestehend aus Teilen der Gemarkung Kiliansdorf und Neu-Belmbrach.

Aufgrund § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. 6. 1960 (BGBl. L. S. 341), Art. 107 (4) der Bayrischen Bauordnung (BayBO) vom 1. 8. 1962 (GVBl. S. 179) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern vom 25. 1. 1962 (BayBS. L. S. 461) erläßt die Gemeinde Belmbrach Lkrs. Schwabach die von der Regierung von Mittelfranken mit EntschlieÙung vom .....  
..... Nr. .... genehmigte Satzung über den Bebauungsplan Nr. ...**2**.... für das Gebiet Kiliansdorf westlich der B 2.

### § 1

Für das Gebiet "Kiliansdorf" gilt der vom Büro Architekt Günter Fichtner, 8542 Roth b. Nbg., Münchener Str. 36 a, Tel. 09171/2353 ausgearbeitete Plan, der mit den darin enthaltenen Festsetzungen zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Plan wurde ausgearbeitet am 1. 9. 1967.

### § 2

Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der Bau-nutzungsverordnung (BNutzV), südlich des Barnsdorfer Weges (Einmündung zwischen Fl.Nr. 862 und Fl.Nr. 863/3) westlich der B 2) als Mischgebiet festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BNutzV vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 4 BNutzV).

### § 3

Aufgrund des § 9 Abs. 2 des BBauG in Verbindung mit § 2 der 2. VO zur Durchführung des BBauG vom 9. Mai 1961 werden folgende Festlegungen getroffen, wobei die Anzahl der Geschosse, die Dachneigungen, die Dachüberstände, die Grundflächen- und Geschosflächenzahlen in den mit großen Buchstaben bezeichneten Gebieten wie folgt festgesetzt werden:

3.1

A) II - 26 - 32°

Satteldach

An den Traufen sind die Dachüberstände mind. 60 cm waagrecht gemessen anzulegen, an den Ortgängen (Giebelseiten) sind Dachüberstände nach Möglichkeit zu vermeiden.

Grundflächenzahl = 0.3

Geschoßflächenzahl = 0.6

B) I W - 20 - 25°

Walmdach / Winkelhäuser

Dachüberstand mind. 60 cm waagrecht gemessen an der Traufe.

Grundflächenzahl = 0.3

Geschoßflächenzahl = 0.3

C) I 1/2 - 46 - 32°

Satteldächer

Dachüberstände an der Traufe bis 35 cm waagrecht gemessen (Höchstmaß).

Überstände an den Ortgängen bis 35 cm (Höchstmaß).

Bei nicht vermeidbaren Kniestöcken (maximal 70 cm gemessen von der OK-Ordgeschoßdecke bis UK-Dachhaut) sind die Dachüberstände an den Traufen auf mind. 60 cm waagrecht gemessen zu vergrößern. Dachgauben erlaubt.

Grundflächenzahl = 0.25

Geschoßflächenzahl = 0.3

D) III - 22 - 26°

Satteldach

Wobei Dachüberstände an Traufen und Ortgängen nicht erlaubt sind (Ortgangziegel sind anzuputzen - keine Winkelabschlußziegel).

Grundflächenzahl = 0.25

Geschoßflächenzahl = 0.75

E) Gemeindebedarfsflächen

I + II

Betonflachdächer

Nach Möglichkeit ohne vorspringende Gesimse und Dachrinnenüberstände (Innenentwässerung)

Grundflächenzahl = 0.4

Geschoßflächenzahl = 0.5

F) II genau wie "A" (Aufstockungsmöglichkeit der bestehenden Häuser E + D).

Grundflächenzahl = 0.2

Geschoßflächenzahl = 0.4

G) II 26 - 32°

Satteldach

Dachüberstände wie unter "A"

Grundflächenzahl = 0.2

Geschoßflächenzahl = 0.4

H) I Betonflachdächer

Nach Möglichkeit ohne Gesimsvorsprünge und Dachrinnenüberstände, überdachte Terrassen möglich (Innenentwässerung) - auch Atriumhäuser

Grundflächenzahl = 0.4

Geschoßflächenzahl = 0.4

oder flachgeneigte Satteldächer bis 20° mit Dachüberständen möglich

I) II 26 - 32°

Satteldächer

Die Gebäudegruppen erhalten gleichgeneigte Dächer und sind in einer Dachebene abzuschleppen. Dachüberstände wie unter "A".

Grundflächenzahl = 0.3

Geschoßflächenzahl = 0.6

K) I / II 1/2 - Bergseite 20° - 25° / Talseite 50° - 55°

Asymmetrisches Satteldach/baragen im BG oder als Flachaufbau

Dachüberstände: Bergseite = mind. 60 cm, waagrecht gemessen,

Talseite = höchstens 20 cm, waagrecht gemessen, anzulegen.

Dachüberstände an den Ortsgängen höchstens 10 cm.

Kniestock: Bergseits unzulässig,  
talseits bis zu 50 cm Höhe, gemessen von  
OK-Erdgeschoßdecke bis UK-Dachhaut.

Dachgauben: Bergseits unzulässig,  
talseits liegende Dachflächenfenster  
oder maximal 20° zur talseitigen Dach-  
neigung.

Grundflächenzahl = 0.2

Geschoßflächenzahl = 0.3

L) I/II 1/2

wie "K" jedoch sind die Garagendächer mit der Haupt-  
dachfläche abgeschleppt

Grundflächenzahl = 0.25

Geschoßflächenzahl = 0.5

3.2

3.21 Kniestöcke sind grundsätzlich unzulässig, wenn nicht be-  
sonders vermerkt.

3.22 Dachgauben sind unzulässig, wenn nicht besonders vermerkt. *→ sind zulässig (siehe Bepl. Änderung)*

3.23 Eingebaute Balkone sind bis zur Dachuntersicht deckenlos  
freizuhalten; in diesem Bereich ist der Kniestock zulässig.

3.24 Angebaute Garagen sind mit der Hauptdachfläche in einer  
Ebene ohne Knick und nach Möglichkeit ohne Kniestock in  
einer Dachebene abzuschleppen; ausgenommen ist "K" bei  
Flach-Garagen.

3.25 Dachflächen dürfen nur in dunkel engobierten Ziegel-  
oder Pfannendächern eingedeckt werden. Außerdem ist gleich-  
farbig eingefärbtes Eternit möglich (Welleternit) - Farbe:  
dunkelgrau oder dunkelbraun.

3.26 Für die Außengestaltung sind zurückhaltende nicht grelle  
Putzfarben zu verwenden; Naturholz, Naturstein, sowie  
einfarbiges Verkleidungsmaterial soll nach Möglichkeit  
Verwendung finden. Die Baubehörde ist beim Außenfarban-  
strich zu hören. Keine Pastell-Töne!

3.27 Die jeweilige Firstrichtung ist dem Bebauungsplan zu ent-  
nehmen.

3.28 Freistehende Garagen sind, sofern nicht anders vermerkt, mit flachen Pultdächern (welleternit) oder Betonflachdächern zu versehen; diese können gegebenenfalls als Hochterrassen (K) verwendet werden, wobei ordentlich gestaltete Schutzgeländer (keine gemauerten Brüstungen) anzubringen sind.

3.29 Die angegebenen Grundflächen- und Geschößzahlen dürfen nicht überschritten werden, auch wenn die Baunutzungsverordnung im allgemeinen höhere Werte vorsieht!

#### § 4

Untergeordnete Nebenanlagen sind unzulässig. Ausgenommen sind die der Versorgung, auch der angrenzenden Baugebiete, mit Elektrizität, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwassern dienenden Nebenanlagen. Auf den nicht überbaubaren Flächen (FÜW 20 kV-Leitung: Abstand nach beiden Seiten je 8.60) sind bauliche Anlagen im Sinne § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

#### § 5

Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

#### § 6

Es gilt die offene Bauweise mit Abweichung, daß die Gemeinschafts-Garagen auf den dafür im Plan festgesetzten Flächen an der Grundstücksgrenze zulässig sind; die Außenwände sind, soweit sie auf der Grenze stehen, weitgehendst unterhaltsfrei zu gestalten (Klinker oder Beton).

#### § 7

Bei allen Gebäuden mit der Bezeichnung I, IW, II + I/II 1/2 sind die fertigen Erdgeschoß-Fußbodenflächen höchstens 17 cm über die fixierte Terrainhöhe anzulegen.

Bei den Hanghäusern I/II 1/2 gilt dies analog im Untergeschoß an der Talseite. Im übrigen gelten die festgesetzten Höhenkoten nach Straßenplan des Ing.-Büro Wenzl, Katzwang.

#### § 8

Einfriedungen:

Es sind nur zulässig:

a) Lebende Begrenzungen, wie z. B. Hecken und Sträuchergruppen.

- b) Staketen- bzw. Jägerzäune in Holz naturfarben oder weiß (Sockelhöhe max. 25 cm) ohne Betonzwischenpfeiler im ebenen Gelände, Höhe 100 cm gemessen von OK-Gehsteig - zulässig sind Beton- oder Natursteinpfeiler jeweils links und rechts von Zufahrtstoren und Gartentüren in gleicher Höhe (= 100 cm wie vor), wobei Zementstein- und geputzte Pfeiler nicht erlaubt sind! Untere Begrenzung der Staketen- bzw. Jägerzäune können auch Rasenabschlußsteine sein.
- In der Hanglinie sind Zäune unregelmäßig abzutreten, wobei Betonsockel in gering möglicher Höhe zulässig sind. Zulässig sind unter Berücksichtigung der angegebenen Höhen auch schmiedeeiserne Zäune und senkrechte Eisenzäune - weiß gestrichen - sowie horizontal angelegte Naturholz-Bretterzäune.
- c) Rückwärtige Grundstücksgrenzen und Grundstücksunterteilungen sind mit Maschendrahtzäunen nicht höher als 100 cm von OK-Terrain zu unterteilen oder durch Hecken und Sträucherwerk abzugrenzen. Zäune sind bei III nicht gestattet.
- d) An bereits bestehenden Zäunen ist entsprechend der Gestaltung und Höhe bei Erneuerung Angleichung vorzunehmen.

#### § 9

Die im Bebauungsplan eingetragene Sichtschutzbepflanzung zwischen der Bundesstraße 2 und der im Bebauungsgebiet liegenden östlichen Ringschließungsstraße ist, soweit nicht bereits bestehend, in ausreichender Höhe zu ergänzen.

#### § 10

Öffentliche Grünflächen, sowie die öffentlichen Fußgängerwege sind durch niedrige Grünbepflanzungen zu begrenzen. Im übrigen gilt nach Möglichkeit, den Baumbestand weitgehend zu erhalten, sofern dieser nicht den eingetragenen baulichen Anlagen oder den Verkehrssicherheitsbestimmungen entgegensteht. Entsprechende Besonnung für alle Wohngebäude ist zu gewährleisten. Sichtdreiecke sind von hoher Bepflanzung freizuhalten, ebenso von Einfriedungen.

#### § 11

Die für den Gemeindebedarf ausgewiesenen Flächen bzw. Gebiete "E" sind ausschließlich für Gemeindeverwaltung und dem Kinder-

garten vorzusehen. Es ist zulässig, in einer tragbaren Relation in die vorgesehenen Gebäude-Versorgungseinrichtungen, wie z. B. Läden, Poststelle und einen Gaststättenbetrieb o. ä. einzurichten bzw. einzuplanen. Fertighäuser sind in den einzelnen Gebieten jeweils den gleichen Festsetzungen unterworfen.

Diese Satzung tritt gemäß § 12 des BBauG mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft. Im übrigen ist nach § 33 des BBauG zu verfahren möglich.

Roth b. Nbg., den 9. Okt. 1968

GF1/8

büro architekt günter fichtner  
roth/nürnberg, münchener str. 56a  
telefon (091 71) 23 53



Kiliansdorf, den 12. Juni 1969

Gemeinderat Belmbrach:

*W. J. Meier*