

1.03 Bauweise

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.04 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude

1. Die Stellplätze für die Bauparzellen sind im Verhältnis 1 Stellplatz pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück nachzuweisen, dies in Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen.
Bei Errichtung einer Garage ist vor dieser auf privatem Grund ein Stauraum von mind. l = 5m freizuhalten. Bezugskante hierfür ist die Straßenbegrenzungslinie bzw. Grundstücksgrenze. Eine Überbauung dieser Stauraumfläche mit anderen Nutzungen ist nicht zulässig.
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können nur ausnahmsweise und gemäß den einschlägigen Bestimmungen der BayBO ausgeführt werden. Die Nebenanlagen dürfen der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen. Dies gilt insbesondere für Holzschuppen, Pergolen, Glashäuser und Glashausanbauten sowie für Gartenlauben.

1.05 Verkehrsflächen

Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt über öffentliche Straßen und Wege.

1.06 Versorgungsflächen

Bei der baulichen Berührung von Leitungs- und Kabeltrassen, die sich im Eigentum der Gemeinde Aurach oder anderen Versorgungsträgern befinden, sind die gemäß DIN 1998 abverlangten Mindestabstände einzuhalten oder entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

1.07 Entwässerung

Für das Baugebiet ist ein Kanaltrennsystem für Regen- und Schmutzwasser vorhanden.

Schmutzwasser:

Anfallende Schmutzwässer werden über einen Sammelkanal der vorhandenen örtlichen Kläranlage zugeführt.

Oberflächenwasser:

Fuß-/Radwege, Zufahrten und Stellplätze; öff. und private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decken oder Grasfugen-pflaster).

Dachwässer; zum Auffangen von Regenwasser der Dachflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken ein Rückhaltebehälter von mind. 1 m³ Fassungsvermögen pro 200 m² Dachfläche herzustellen (empfohlen wird eine höhere Rückhaltekapazität von 20-30 l/m² Dachfläche). Überläufe dieser Behälter sind an das öffentliche Regenwasser-Kanalsystem anzuschließen.

1.08 Höhenlagen der baulichen Anlagen

1. Höhenlage der Gebäude:

Die Eingangsebene, Oberkante Rohdecke des Erdgeschossfußbodens (OKRD EG) eines Gebäudes darf nicht höher als 0,50 m über der bestehenden oder geplanten Höhe der Erschließungsstraße (Höhenbezugspunkt in Straßenmitte vor dem jeweiligen Grundstück gemessen) liegen.

2. Gebäudesockel:

Bei hangseitig von der Straße gelegenen Gebäuden darf der, der Talseite zugewandte Sockel nicht höher als 0,90 m (OKRD EG), der hangseitige Sockel nicht höher als 0,50 m über der bestehenden oder geplanten Höhe der Erschließungsstraße (Höhenbezugspunkt in Straßenmitte vor dem jeweiligen Grundstück gemessen) liegen.

1.09 Inkrafttreten

Dieser Änderungsbebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gem. BauGB rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die diesem Änderungsbebauungsplan widersprechen, außer Kraft.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9, Abs. 4 BauGB)

2.01 Dachform, Dachneigung, Eindeckung

1. Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 38° - 52°. Die Dächer sind mit Dachsteinen (Ton, Beton) naturrot einzudecken.
2. Gebäudedachüberstände an den Giebelscheiben max. 0,30 m, an den Traufseiten max. 0,65 m.
3. Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden sind mit mind. 30 ° Dachneigung auszuführen. Carports sind mit flacher Bedachung zugelassen.

2.02 Fassaden

1. Zulässig sind verputzte Fassaden und dazu farblich abgestimmte Holz-Fassadenverkleidungen. Nicht zulässig sind stark strukturierte Dekorputze. Die Farbgestaltung ist freigestellt, grelle Farbgebungen sind jedoch unzulässig.
2. Holz-Fassadenschalungen sind zulässig (Hinweis).

2.03 Fenster und Türen

Hausfassaden sind schwerpunktmäßig als "Lochfassaden" zu gestalten.

Fenster, Außentüren und deren Grundformate sind schwerpunktmäßig als stehende Rechtecke in der Fassade anzuordnen und zu gliedern. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Fassadenöffnungen für Nebenräume, Nebeneingänge, innere Erschließungsbereiche etc.

2.04 Wintergärten, Vorbauten

Wintergärten, Loggien und Vorbauten sind zulässig (Hinweis).

2.05 Kniestöcke, Deckenebenen

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,75 m über Oberkante Fertigfußboden (OKFF) der Dachgeschossdecke zulässig, dabei ist der Verschnittpunkt der aufgehenden Fassadenwand mit der Dachaußenkante/-haut maßlich anzusetzen.

2.06 Dachaufbauten

1. Dachgauben:
Dachgauben sind als Einzel- und Mehrfachgauben zulässig.
Sie sind in ihrer Position und Größe der gestalterischen Proportion des jeweiligen Gebäudes anzupassen. Die Länge aller Dachgauben darf 65 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Firstoberkante von Spitzgauben bzw. die Oberkante der Dachflächen von Schleppgauben müssen mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.
2. Zwerchhäuser:
Zwerchhäuser sind mit einer Summenbreite von bis zu max. 50 % der jeweiligen traufseitigen Gebäudelänge zulässig. Zusammen mit dem Längenansatz weiterer Gauben dürfen 65% der jeweiligen Gebäudetrauflänge nicht überschritten werden.
3. Dachflächenfenster sind zulässig. Die Einzelelementgröße darf hierbei 1,20 x 2,00 m nicht überschreiten.
4. Solar- und Kollektorflächen sind gestalterisch bestmöglich in die Dachflächen zu integrieren und entsprechend in den Planunterlagen darzustellen.

2.07 Balkone und Loggien

1. Balkone und Loggien sind zulässig, wenn davon nicht mehr als 50% der jeweiligen Fassadenlänge berührt werden.
2. Nicht zulässig sind in die Dachfläche drei- und vierseitig eingeschnittene Dachbalkone oder Loggien, soweit diese nicht überdacht sind.

2.08 Planungsunterlagen

Den erforderlichen Bauplanunterlagen sind geeignete Geländeschnitte mit Angaben der Höhenkoten in m ü.NN des natürlichen Geländes und der Straßenmitte gemessen, beizugeben. Die geplante Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKRD) ist ebenfalls in m ü.NN anzugeben.

2.09 Ausnahmen

Von den Gestaltungsfestlegungen sind bei gestalterisch besonders guten und entwicklungsfördernden Bau- und Bepflanzungslösungen Ausnahmen zulässig, soweit diese sich in das betreffende Siedlungsbild einordnen. Die Ausnahmeentscheidung über eine entsprechende Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes behält sich in erster Instanz die Gemeinde vor.

3. Festsetzungen zur Grünordnungsplanung

3.01 Einfriedungen

Stütz- und Sockelmauern sind an den Grundstücksgrenzen bis 0,75 m Höhe zulässig. Grundsätzlich sind die geplanten Geländehöhen den angrenzenden Höhen der Straßen und Wege bzw. Nachbargrundstücke bestmöglich anzugleichen (natürlicher, weicher Niveauverlauf).

Zum freien Außenbereich hin dürfen keine Stütz- oder Sockelmauern errichtet werden auch nicht in Kombination mit Zaunanlagen.

Topografisch und technisch zwingenden Ausnahmebedarf klärt der Bauwerber mit der Gemeinde ab.

Konstruktive Einfriedungen sind zulässig als:

- a. Holzzäune mit Sockelmauern oder Rabattensteinen bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m
- b. freiwachsende oder geschnittene Hecken sind mit Straucharten, wie in der Pflanzliste aufgeführt, anzulegen
- c. Maschendrahtzäune sind jedoch nur in Verbindung mit einer zu pflanzenden Hecke zulässig, max. Höhe des Zaunes hierbei 1,20 m

3.02 Bepflanzung der privaten Grundstücke

1. In den privaten Gärten ist mindestens 1 Baum gemäß Pflanzliste je 250 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.

Es sind die unter Pkt. 3.05 1./2./3. Aufgeführten Arten zu verwenden.

2. Gepflanzte Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten, ausgefallene Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

Mindestens 70% der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belagsmaterial zu befestigen. Die versiegelte Fläche ist auf max. 45 % der Grundstücksfläche zu beschränken. Platz- und Wegebefestigungen sind versickerungsfähig auszubauen.

3.03 Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich öffentliche Grünflächen. Diese werden im Rahmen der Baugebieterschließungsarbeiten angelegt.

3.04 Erhaltung von Grünbeständen

Im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes sind keine nennenswerten Grünbestände vorhanden. Es handelt sich ausschließlich um Wiesenflächen.

3.05 Gehölzarten zur Begrünung

- 1. Großbäume**

acer platanoides	Spitzahorn
acer pseudoplatanus	Bergahorn
aesculus hippocastanum	Roßkastanie
alnus glutinosa	Schwarzerle
fagus sylvatica	Rotbuche
fraxinus excelsior	Esche
quercus robur	Stieleiche
robina pseudoacacia	Robinie
tilia cordata, intermedia	Linde
ulmus glabra	Bergulme

- 2. Kleinbäume**

acer campestre	Feldahorn
betula pendula	Weißbirke
carpinus betulus	Hainbuche
corylus colurna	Baumhasel
crataegus Arten	Rotdorn etc.
malus silvestris	Holzapfel
pirus communis	Holzbirne
populus tremula	Zitterpappel
prunus avium	Vogelkirsche
sorbus aria	Mehlbeere
sorbus aucuparia	Vogelbeere

- 3. Obstbäume**

Hochstämmige Baumarten der verschiedenen Arten und Sorten, ergänzend auch Nußbäume (Walnuß)

- 4. Sträucher**

carpinus betulus	Hainbuche
cornus mas	Cornelkirsche
cornus sanguinea	Hartriegel
corylus avellana	Hasel
crataegus oxyacantha	Weißdorn
euonymus europaea	Pfaffenhütchen
ligustrum vulgare	Liguster
prunus mahaleb	Steinweichsel
prunus padus	Traubenkirsche
prunus spinosa	Schlehe

rhamnus cathartica	Kreuzdorn
rhamnus frangula	Faulbaum
rosa canina	Heckenrose
rosa multiflora	Vielblütige Rose
salix caprea, viminalis	Weiden
sambucus nigra	Holunder
syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
viburnum lantana	Wolliger
Schneeball	

5. Kletterpflanzen

Fassadenbegrünung mit Weinreben, Wildem Wein, Knöterich, Hopfen, Efeu, Geißblatt etc.

6. Baumgrößen

Einzelbäume, Hochstamm 3x verpflanzt,
Stammumfang mind. 14 -16 cm,
Obst-Hochstämme in der handelsüblichen Größe.

Gemeinde Aurach

Aurach, den 29.06.2023

.....
1. Bürgermeister, Simon Göttfert

