

Bebauungsplansatzung

bestehend aus Textteil und Planblatt
für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
„Südlich der Rosenstraße“
Allgemeines Wohngebiet
Gemeinde Aurach

Planungsbereich Fl.-Nr.: Teile aus 621, 622 vollständig, Gemarkung Aurach.
Das Gebiet ist erschlossen über die Rosenstraße-Lavendelweg sowie über eine neue eigenständige Erschließungsstraße, die an die Stadeler Straße anbindet.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.01 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" im Sinne des § 9 (1) BauNVO ausgewiesen.
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. (2) BauNVO zulässig.
Ausgeschlossen werden Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO.

1.02 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist festgesetzt auf 0,4,
die Geschossflächenzahl (GFZ) ist festgesetzt auf 0,8.
Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt auf:
Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 2 BauNVO sowie die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 BauNVO.

1.03 Bauweise und Abstandsflächen

Die Bauweise bezieht sich auf die maximal möglichen Gebäudeausrichtungen/Ausdehnungen, die das Baufenster mit seinen Baugrenzen in der Bebauungsplanung umfasst.
Vor den Außenwänden von Gebäuden sind die Abstandsflächen von oberirdischen baulichen Anlagen nachzuweisen.
Bauweise und Abstandsflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO.
Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO.

Garagen, Carports und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (1) BauNVO.

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Je Wohneinheit sind Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten § 9 (1) Nr. 6 BauGB pro Bauparzelle wird festgesetzt.

Höhenlage der Baukörper § 9 (3) BauGB

Die Höhenlage der Gebäude darf die festgesetzte maximale Wandhöhe nicht überschreiten.

Parzellenspezifische Festsetzungen sind zu beachten:

Parzellen 1 – 19, als Einzel- oder Doppelhäuser zulässig mit maximal 2 Wohneinheiten je Bauparzelle

Maximal 2 Geschosse als Erd- und 1. Obergeschoss möglich.

Bei erdgeschossiger Bauweise sind die Wohngebäude mit einer Dachneigung von 0° bis 48° möglich, als Flach-, Sattel-, Pult- oder Zeltdach mit maximal 75 cm hohem Kniestockanteil.

Bei zweigeschossiger Bauweise (Erd- und 1. Obergeschoss) sind die Wohngebäude mit einer Dachneigung von 0° bis 25° möglich, als Flach-, Sattel-, Pult- oder Zeltdach ohne Kniestockanteil. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,25 m (Messpunkt ist Verschnittpunkt zugehörige Fassade mit Dachhaut außen).

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

Der Nachweisschlüssel beträgt für diese Parzellen 2 Stellplätze je Wohneinheit.

Parzellen 20a, 20 b, 20 c, als Mehrfamilienhäuser zulässig mit maximal 12 Wohneinheiten für die Bauparzelle 20a und mit maximal je 6 Wohneinheiten für die Bauparzellen 20b und 20c.

Maximal 2 Geschosse als Erd- und 1. Obergeschoss möglich.

Bei erdgeschossiger Bauweise sind die Wohngebäude mit einer Dachneigung von 0° bis 48° möglich, als Flach-, Sattel-, Pult- oder Zeltdach mit maximal 75 cm hohem Kniestockanteil.

Bei zweigeschossiger Bauweise (Erd- und 1. Obergeschoss) sind die Wohngebäude mit einer Dachneigung von 0° bis 25° möglich, als Flach-, Sattel-, Pult- oder Zeltdach ohne Kniestockanteil. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m (Messpunkt ist Verschnittpunkt zugehörige Fassade mit Dachhaut außen).

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze für die Bauparzelle 20a sind in einer Tiefgarage nachzuweisen.

Der Nachweisschlüssel beträgt für diese Parzellen 1,5 Stellplätze je Wohneinheit.

1.04 Abwasserbeseitigung

Schmutz- und Regenwasser werden im Trennsystem entwässert.

Das anfallende Schmutzwasser wird in die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde Aurach eingeleitet.

Regen- und Oberflächenwasser

Anfallende Oberflächen- und Dachwässer (mit geringem Verschmutzungsgrad) des Grundstückes sind über eine getrennte Regenwasserführung zum südlichen Vorflutgraben zu entwässern.

Stellplatzbefestigungen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Richtlinien und Maßgaben zu beachten.
Gebäudedrängen (Fremdwässer) dürfen nicht an das Öffentliche Kanalsystem angeschlossen werden.
Die wasserwirtschaftlichen Maßgaben zur Schmutz- und Niederschlagsentwässerung sind verbindlich einzuhalten.

1.05 Gebietsbeleuchtungen, Leuchtwerbung

Lampen dürfen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.
Der Lichtkegel muss vertikal nach unten gerichtet werden (max. Abweichung des Lichtkegels 10° von der Vertikalen). Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten.
Die Leuchten müssen dicht sein und aufgrund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe sichern. Es dürfen zur Außenbeleuchtung nur Lampen mit UV-armen Lichtspektren verwendet werden.
Leuchtende Werbung zur freien Landschaft hin ist nicht zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.01 Dächer

Bei erdgeschossiger Bauweise sind die Wohngebäude mit einer Dachneigung von 0° bis 48° möglich, als Flach-, Sattel-, Pult- oder Zeltdach mit maximal 75 cm hohem Kniestockanteil.

Bei zweigeschossiger Bauweise (Erd- und 1. Obergeschoss) sind die Wohngebäude mit einer Dachneigung von 0° bis 25° möglich, als Flach-, Sattel-, Pult- oder Zeltdach ohne Kniestockanteil.

2.02 Fassaden

Eine Fassadenfarbgestaltungsfestsetzung wird für diese Satzung nicht getroffen.
Werbeanlagen, die gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO) genehmigungspflichtig sind, sind bauordnungsrechtlich eigenständig zu beantragen.

2.03 Einfriedungen

Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind als max. 1,60 m hohe Zäune ohne Sockelmaueranteile zulässig.
Einfriedungen entlang landwirtschaftlicher Nutzflächen haben 1,5 m Mindestabstand einzuhalten.

2.04 Höhenlage der Gebäude, Geländeaufschüttungen, Geländeabtragungen

Das bestehende Gelände neigt sich geringfügig in Ost-West- und Nord-Südrichtung.

Auffüllungen über das bestehende Höhenniveau von nördlich anschließenden und bebauten Grundstücken hinaus sind nicht gestattet.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf maximal 40 cm über der grundstücksseitigen Straßenoberkante im Bereich der Hausmitte liegen.

Nivellierende Geländeanfüllungen auf den Baugrundstücken sind nur dann gestattet, wenn diese keine Nachteile für die anschließenden Anrainergrundstücke und deren Nutzungen auslösen. Diese An- und Abböschungen dürfen nur auf den jeweilig eigenen Grundstücksflächen liegen.

Neu auszubildende Geländekonturen haben stets entsprechende Rücksicht bzw. geeignete Böschungsausformungen zu den bestehenden und anschließenden Nachbargrundstücken zu nehmen. Maßgebender Höhenbezug für alle Höhenangaben in den Bauplanungen, also Bestandshöhen und geplante Höhen, ist die fertige Erschließungsstraßenoberfläche entlang der jeweiligen Berührungsstreckenlänge der zugehörigen Grundstücke.

Die in den Bauplänen darzustellenden und verbindlich zu benennenden geplanten Gebäudehöhen sowie die Höhen der geplanten Außenanlagen und Oberflächenbefestigungen müssen einen eindeutigen und prüffähigen Messbezug zu der dem Grundstück zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße haben.

Bestehende und geplante Höhen innerhalb der zu bebauenden Grundstücke sind voneinander klar unterscheidbar in den Planunterlagen einzutragen.

3. Grünordnung mit Festsetzungen

3.01 Befestigung der Verkehrsflächen

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB.

Vermeidung/Minimierung von Versiegelungen.

Die Flächen für Stellplätze sind als versickerungsfähige Flächen herzustellen, als z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterassen, Rasengittersteine.

3.02 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Hierzu gelten die Maßgaben und Festsetzungen der Grünordnungsplanung (siehe Grünordnungsplan und Grünordnungstext).

Bei Randbegrünungen mit Hecken und Bäumen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen wird ein Mindestabstand von 4 m empfohlen.

3.03. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Hierzu gelten die Maßgaben und Festsetzungen der Grünordnungsplanung.

3.04 Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume den von den Versorgungsträgern geforderten Mindestabstand einhalten oder entsprechende bauliche Schutzvorkehrungen getroffen werden.

3.05 Freiflächengestaltungsplan

Mit den Bauplänen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. In dem Plan sind die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen und die Behandlung des Oberflächenwassers darzustellen sowie Aussagen über die beabsichtigte Erschließung, Stellplatzordnung, Versiegelungsumfang und –material, Bestand von Gehölzen und vorgesehene Pflanzmaßnahmen enthalten sein.

4. Sonstige Hinweise

4.01 Anschluß der Grundstücke an landwirtschaftliche Flächen

An den Grenzen des Bebauungsplanes sind hinsichtlich der anzulegenden Bepflanzungen die erforderlichen Mindestabstände zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu beachten.

Stützmauern zur freien Landschaft hin sind unzulässig.

Anböschungen sind so anzulegen, dass Anrainernutzungen mit z.B. landwirtschaftlichem Betrieb nicht nachteilig beeinflusst werden.

Angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen müssen uneingeschränkt getätigt werden können.

4.02 Immissionsschutz

Emissionen, vor allem Staub und Geruch, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen entstehen, sind zu dulden.

4.03 Denkmalschutz

Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen werden darauf hingewiesen, dass bei den Arbeiten auftretende vor-, frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen.

Bei möglicherweise aufgefundenen Bodendenkmälern ist mit zeitlichem und finanziellem Mehraufwand durch Grabungsarbeiten und Dokumentationsarbeiten vom Vorhabensträger zu rechnen.

4.04 Abstand von Versorgungsleitungen

Beim Pflanzen von Bäumen im Bereich von Kabeltrassen ist die DIN 1998 bzgl. techn. erforderlicher Schutzvorkehrungen oder Abständen einzuhalten.

aufgestellt am 1.6.2017

Gemeinde Aurach, den

Merz

1. Bürgermeister