



# BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICH DER ROSENSTRASSE" GEMEINDE AURACH

TEIL A - Planzeichnung M 1:1000 mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen nach Planungs- und Baurechtsrecht und Zeichenerklärungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1., 2., 4., 11., 20. BauGB (Baugesetzbuch) als:  
WA Allgemeines Wohngebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) BauGB und § 16 (3) BauNVO

- Baugrenze
- GRZ 0,40 (maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO)
- GFZ 0,80 (Höchstmaß der Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO)
- II maximal 2-geschossige Bauweise zulässig für Parzellen 1 - 19
- WH gemessen ab Oberkante natürlichem, derzeit bestehendem Gelände. Die natürlichen, bestehenden Geländehöhen sind in den Planungen nachweislich einzumessen und prüffähig darzustellen. Dazu ergänzend sind die geplanten Geländehöhen ebenfalls mit prüffähig in den Planungen darzustellen.
- Die so genannte Wandhöhe ist definiert auf den Verschneidungspunkt der jeweiligen Außenfassadenwand mit der zugehörig positionierten Oberseite der jeweiligen Dachhaut/Dachdeckung.
- DN Dachneigungen

## 3. Verkehrsflächen

- Straßenflächen, öffentlich, gemäß § 9 (1) 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Parkplätze

## 4. Grünflächen

- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen

## 5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB

- Raum für ökologische Ausgleichsflächen
- Anpflanzungen von neuen Bäumen mit Standortbindung
- Ortsrandeingrünung

## 6. Sonstige Planzeichen, Hinweise

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Bestehende Gebäude und Nebenanlagen mit Hausnummern
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Antike Flurstücknummern
- Verbindliche Maßzahl in Metern
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Haupthaus mit Stellungsvorschlag
- Vorgeschlagene Flächen für Garagen, Carports und Gemeinschaftsstellplätze und deren Zufahrten
- Parzellenummerierung
- Hauptversorgungsleitung unterirdisch
- HQ-100 Überschwemmungsbereich innerhalb der Fläche Flur-Nr. 616



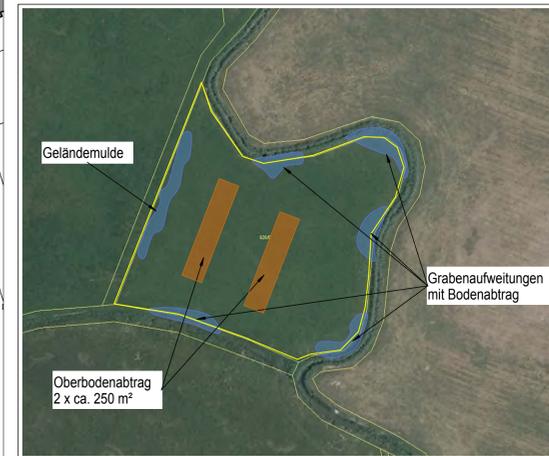
### Ersatzmaßnahme 1: Flurstk Nr. 626/0, Gmk. Büchelberg

Für die Feldlerche ist eine zeitlich vorgezogene Kompensation (CEF-Maßnahme) von zwei potenziellen Revieren erforderlich, die bereits in der Brutsaison wirksam ist, in der bzw. vor der der geplante Eingriff erfolgt. Entsprechendes gilt für zwei potenzielle Reviere der Wiesenschafstelze. Im vorliegenden Fall kann die Kompensation flächengleich mit dem Ausgleich nach Eingriffsregelung auf dem Wiesengrundstück Flurnr. 626/0 Gmk. Büchelberg, (Flächengröße 5.367 qm) erfolgen.

**Abmagerung des Bodens**  
Für die Extensivierung wird auf dem gesamten Flurstück eine Aushagerung vorgenommen, das heißt, die Fläche wird über einen Zeitraum von 3 bis 5 Jahren 3mal jährlich gemäht. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Nach dieser Phase der Aushagerung wird die Fläche dann im Anschluss nur noch zweimal jährlich gemäht. Erster Schnittzeitpunkt ab 1. Juli festgesetzt. Die gesamten Flächen werden von Anfang an nicht gedüngt, geschleppt oder gewalzt. Pflanzenschutzmittel werden nicht ausgebracht, das Mähgut wird entfernt.

**Oberbodenabtrag**  
Optimierung für Feldlerchen durch partiellen Oberbodenabtrag. "Fenster" bzw. Bewuchslücken von jeweils ca. 250 qm bieten Brutmöglichkeiten auch innerhalb von zunächst noch wuchsstarken Wiesen. Auf dem Flurstk. 626, Gmk Büchelberg werden zwei solcher "Fenster" angelegt (Flächenanteil ca. 10 %). Der Oberbodenabtrag wird auf wechselnden Flächen ca. alle 5 Jahre wiederholt, da sich nach dieser Zeit wieder eine geschlossene Vegetationsdecke gebildet hat.

**Uferaufweitung, Geländemulde, Oberbodenabtrag**  
An der großen Aurach und dem zuführenden Graben werden in einer Größenordnung von insgesamt 500 qm der Oberboden abgetragen und die Ufer flach aufgeweitet, so dass Rohbodenflächen u.a. als Brutplätze für die Wiesenschafstelze entsteht. Zusätzlich wird entlang der Westgrenze, zum Intensivgrünland hin eine 2 - 4 m breite, mind. 0,5 m tiefe, mähbare Geländemulde angelegt.



### Ersatzmaßnahme 2: Flurstk Nr. 622, Gmk. Aurach

Es werden 10 Obstbaumhochstämme (Sortenauswahlliste) gepflanzt und dauerhaft erhalten. Die Fläche wird nicht gedüngt. Maximal zweimal jährlich wird im Juli / September der Altbestand gemäht und das Mähgut abgeräumt.

Für die Extensivierung wird auf dem gesamten Flurstück eine Aushagerung vorgenommen, das heißt, die Fläche wird über einen Zeitraum von 3 bis 5 Jahren 3mal jährlich gemäht. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Nach dieser Phase der Aushagerung wird die Fläche dann im Anschluss nur noch zweimal jährlich gemäht. Erster Schnittzeitpunkt ab 1. Juli festgesetzt. Die gesamten Flächen werden von Anfang an nicht gedüngt, geschleppt oder gewalzt. Pflanzenschutzmittel werden nicht ausgebracht, das Mähgut wird entfernt.

## VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan "Südlich der Rosenstraße" (Allgemeines Wohngebiet),  
Gemeinde Aurach

- a) Die Gemeinde Aurach hat in der Sitzung vom 28.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südlich der Rosenstraße" (Allgemeines Wohngebiet) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 19.12.2016 bis 25.01.2017 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 19.12.2016 bis 25.01.2017 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden die betroffenen Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2017 bis 23.05.2017 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.03.2017 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2017 bis 23.05.2017 öffentlich ausgelegt.
- f) Die Gemeinde Aurach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.06.2017 den Bebauungsplan in der Fassung vom 01.06.2017 als Satzung beschlossen.
- g) Der Satzungsbeschluss wurde am 30.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

....., den .....

(Gemeinde)  
(Siegel)

Merz, 1. Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICH DER ROSENSTRASSE" GEMEINDE AURACH

ALLGEMEINES  
WOHNGEBIET

GEMEINDE AURACH  
Im Mooshof 4  
91589 Aurach



Merz, 1. Bürgermeister Siegel

Maßstab 1:1000

Entwurf

Entwurfsverfasser:

HOCHREITER  
HOCHBAU+STADTBAU  
LECHNER

ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG  
MICHAEL SCHMITT  
LANDSCHAFTSARCHITEKT

Gunzenhausen, 01.06.2017 Gezeichnet: ho/wob Plan-Nr.: 2016-20/001

H/B = 691 / 1030 (0,71m²)

Allplan 2017