



Die Gemeinde Ayrach erlässt aufgrund  
 -des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.7.2017 (BGBl. I S. 2808),  
 -der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057),  
 -der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057),  
 -der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 12.07.2017 (GVBl. S. 375),  
 -des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes am 17. 8.2017 (BGBl. I S. 3202),  
 -Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)  
 folgenden Bebauungsplan als

### Satzung

## 2. Änderung des Bebauungsplanes "Betzelesbuck" in Weinberg Gemeinde Ayrach

**§ 1: Geltungsbereich**  
 Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes gilt der vom Ing.-Büro Heller, ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 26.10.2017 mit den auf diesem vermerkten textlichen Festsetzungen sowie der Begründung jeweils in der Fassung vom 26.11.2017.

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:  
 - im Westen durch Grundstücke des Wohnbaugebietes Nr. 3 mit den Fl.Nrn. 502, 504, 589, 590, 591/2 und 592  
 - im Süden durch Grundstücke des Wohnbaugebietes Nr. 3 mit den Fl.Nrn. 592/1, 593/1, 594/3, 595/4, 596, 597 und 598  
 - im Osten durch den Wirtschaftsweg mit der Fl.Nr. 612  
 - im Norden durch das landwirtschaftlich genutzte Grundstück mit der Fl.Nr. 611

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 607/1-12, 611/1-4, 611/7, 611/8, 611/13, 611/14, 611/16-36 sowie Teilflächen des Flurstücks 607 der Gemarkung Weinberg.

**§ 2: Inkrafttreten:**  
 Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom \_\_\_\_2017 gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Gemeinde Ayrach, den \_\_\_\_2017  
 Manfred Merz, 1. Bürgermeister

## 2. Änderung des Bobauungsplanes "Betzelesbuck" in Weinberg Gemeinde Ayrach

**Festsetzungen (Textteil)**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 WA Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt als "Allgemeines Wohngebiet" i.S.d. § 4 BauNVO.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
 Das Maß der baulichen Nutzung beträgt als Höchstgrenze:

0,3 Grundflächenzahl = 0,3 (§ 19 BauNVO)  
 0,6 Geschossflächenzahl = 0,6 (§ 20 BauNVO)

1+D Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt: Erd- und Dachgeschöß (EG + DG) als Vollgeschöß (Höchstgrenze)

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
 o Im gesamten Gebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

ED Entsprechend den Darstellungen im Planteil sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Planteil mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenzen nicht überschreiten (Ausnahme Grenzgaragen vgl. Punkt 4.2)

**4. Gestaltung der Gebäude**  
 4.1 Höhenentwicklung  
 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf beseitig max. 50 cm und talseitig max. 20 cm über dem Höhenniveau der Erschließungsstraße liegen.

Der Bezugspunkt für das Höhenniveau der Erschließungsstraße ist die Höhe der Straße am jeweiligen Rand, in der Mitte des Baugrundstückes.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.

Als maximale Firsthöhe sind 8,50m, bei Flachdächern 6,50m über dem Straßenniveau zulässig.

Dem Bauantrag ist ein Geländeentwurf mit Darstellung der Höhenentwicklung des Gebäudes im Grundstück beizufügen.

**4.2 Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebengebäude**  
 Alle Garagen und Carports müssen bis zur Grundstücksgrenze einen Stauraum von mind. 5,00m aufweisen.

Stellplätze für Kfz sind gemäß Art. 52 BauBO in ausreichender Anzahl auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen und können nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgetragen werden. Je Baugrundstück sind mind. 2 Stellplätze vorzusehen.

Grenzgaragen sind gemäß den Aussagen der BayBO (Bayerische Bauordnung) in der jeweils gültigen Fassung auszuführen. Grenzgaragen sind bei gegenseitigem Grenzsanbau profi- und höhengleich auszuführen.

Nebengebäude ohne Feuerstätten bis zu 20m<sup>2</sup> Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Max. zulässige Gesamthöhe für Nebengebäude = 3,00m.

**5. Einfriedungen**  
 Einfriedungen entlang der Straße und zu öffentlichen Flächen sind als senkrecht gegliederte Holzzäune oder schmiedeeisernen Zäune mit max. 1,00m Höhe auszuführen (nicht zulässig sind Jägerzäune). Massive Sockel sind bis zu einer Höhe von 30cm über die angrenzende, öffentliche Fläche (Gehweg, Fahrbahn) zulässig. Alternativ dazu kann eine Einfriedung mit Hecken erfolgen. Maschendrahtzäune und massive Einfriedungen (Mauern) sind nicht zulässig.

Bei den Grundstücken, die an das landwirtschaftliche Grundstück mit der Fl.Nr. 611 angrenzen, wird festgesetzt, dass Zäune einen Mindestabstand von 1m zur Grundstücksgrenze aufweisen müssen. Einfriedungen entlang der Straße müssen einen Mindestabstand von 0,50m zur Grundstücksgrenze aufweisen. Das Befestigen des 0,5m bzw. 1m breiten Streifens - unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände - sowie die Pflege desselben ist durch den Grundstücksbesitzer zu gewährleisten. Die unbehinderte Nutzung der an das Baugrundstück angrenzenden landwirtschaftlichen Flurstücke mit Großfahrzeugen ist somit gesichert.

Zwischen den Grundstücken sind hinterpflanzte Zäune ohne Sockel (Holzzäune oder Maschendrahtzäune) sowie Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

Als Einfriedungen nicht zulässig sind:  
 - Mauern  
 - Einfriedungen aus Nadelgehölzen

**6. Verkehrsflächen**  
 Straßenverkehrsfläche  
 Fußweg

**7. Wasserwirtschaft**  
 Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Fußwege, Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasengrillsteine, Pflaster mit Rasen-/ Spiltpflügen oder wassergebundene Decken zu versehen.

Das Oberflächenwasser der privaten Grundstücke sowie der öffentlichen Straßenflächen sind in das im Osten angrenzende vorhandene Regenrückhaltebecken zu leiten. Eine dauernde Grundwasserableitung durch Hausdrainagen ist nicht zulässig. Insbesondere ist die Ableitung von Grundwasser über den Regenwasserkanal nicht zulässig. Wird während der Baumaßnahme Grundwasser freigelegt, ist dies gemäß Art. 30 BayWG der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.

- 8. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünordnung)**
- Öffentliche Grünfläche
  - Private Grünfläche
  - Vorhandene Gehölze
  - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf jedem Grundstück ist je angefangene 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.  
 Die nach dem Nachbarschaftsrecht erforderlichen Grenzabstände nach Art. 47 und 48 des Bayer. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch sind einzuhalten.  
 - Gehölze bis 2m Höhe: Grenzabstand mindestens 50cm  
 - Gehölze über 2m Höhe: Grenzabstand mindestens 2m  
 - Gehölze über 2m Höhe, angrenzend an landwirtschaftlich genutzte Grundstücke: Grenzabstand mind. 4m

Für Baufächeln mit festgesetzten Pflanzgebieten ist ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen. Dabei sind die Pflanzmaßnahmen darzustellen.

- Auswahlliste der Baumarten im privaten und öffentlichen Bereich:**
- |                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Acer campestre                | Feldahorn      |
| Acer platanoides              | Spitzahorn     |
| Acer pseudoplatanus           | Bergahorn      |
| Betula pendula                | Birke          |
| Carpinus betulus              | Hainbuche      |
| Prunus avium                  | Vogelkirsche   |
| Prunus padus                  | Traubenkirsche |
| Sorbus aucuparia              | Eberesche      |
| Tilia cordata                 | Winterlinde    |
| Tilia platyphyllos            | Sommerlinde    |
| Obstbäume verschiedene Sorten |                |

- Auswahlliste der Straucharten im privaten und öffentlichen Bereich:**
- |                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Cornus mas          | Kornelkirsche         |
| Cornus sanguinea    | Hartriegel            |
| Corylus avellana    | Haselnuß              |
| Crataegus laevigata | Weißdorn              |
| Euonymus europaeus  | Pflaenhütchen         |
| Ligustrum vulgare   | Liguster              |
| Lonitza xylosteum   | Gemeine Heckenkirsche |
| Rhamnus catharticus | Kreuzdorn             |
| Rhamnus frangula    | Faulbaum              |
| Rosa spec.          | Strauchrosen          |
| Sambucus nigra      | Holunder              |
| Viburnum lantana    | Wolliger Schneeball   |
| Viburnum opulus     | Gemeiner Schneeball   |

- Auswahlliste der Baumarten im öffentlichen Bereich:**
- |                     |             |
|---------------------|-------------|
| Acer platanoides    | Spitzahorn  |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn   |
| Tilia cordata       | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos  | Sommerlinde |

Fußwege, Aufenthaltsflächen sowie Garagenzufahrten und öffentliche Parkflächen sind mit wassergebundenen Materialien zu befestigen. Der Oberboden der Baugrundstücke ist vor Baubeginn abzuschleiben und zur Wiederverwendung separat zu lagern. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sollen aus annähernd gleichen Bodenverhältnissen stammen, um problemloses Anwachsen zu gewährleisten.

**9. Artenschutz**  
 Der Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten hat nach Beendigung der Brutzeit ab Mitte August bis Februar zu erfolgen.

**10. Schutzzonen**  
 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Bäume in mind. 2,50m Entfernung von Fernmeldeanlagen und von Kabeltrassen der N-ERGIE sowie 3,0m Entfernung von Leitungstrassen der Wasserversorgung gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Fernmelde- und Versorgungsleitungen zu treffen.

**11. Denkmalpflege**  
 Archäologische Bodenfunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

**12. Sonstige Festsetzungen**  
 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**13. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**  
 Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf dem Dach zulässig, sofern sie dieselbe Dachneigung aufweisen. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

In Hangbereichen, in denen die Erschließungsstraße (mit dem öffentlichen Kanalschlus) höher liegt als Untergeschosse, in denen Sanitäranlagen vorhanden sind, kann der Kanalschlus evtl. nur über eine Hebeanlage möglich sein.

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 99/5 Gemarkung - Flurstücksnummer
- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- Vorschlag für neu zu errichtende Gebäude und Garagen

**Nutzungsschablone:**

WA	Art der baulichen Nutzung
0,3 0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
1+D 0 ED	Geschossflächenzahl (GFZ)
---	Vollgeschosse
---	Bauweise
---	Dachform

## 2. Änderung des Bebauungsplanes "Betzelesbuck" in Weinberg Gemeinde Ayrach

### Verfahrensvermerk

a) Der Gemeinderat Ayrach hat in seiner Sitzung am 26.10.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Betzelesbuck" im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 24.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gegeben. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Betzelesbuck" in der Fassung vom 26.10.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.12.2017 bis 12.01.2018 öffentlich ausgelegt.

c) Zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Betzelesbuck" in der Fassung vom 26.10.2017 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.12.2017 bis 12.01.2018 beteiligt.

g) Die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde in der Sitzung des Gemeinderates Ayrach am \_\_\_\_2018 durchgeführt.

Der Gemeinderat Ayrach hat mit Beschluss vom \_\_\_\_2018 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Betzelesbuck" in der Fassung vom \_\_\_\_2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ayrach, den \_\_\_\_2018  
 Manfred Merz, 1. Bürgermeister

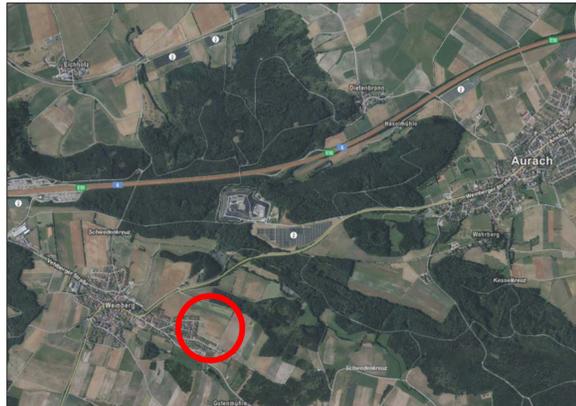
h) Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Betzelesbuck" wurde am \_\_\_\_2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Betzelesbuck" ist damit in Kraft getreten.

Ayrach, den \_\_\_\_2018  
 Manfred Merz, 1. Bürgermeister



# Gemeinde Ayrach

## Landkreis Ansbach



ohne Maßstab

## 2. Änderung des Bebauungsplanes "Betzelesbuck" in Weinberg Gemeinde Ayrach