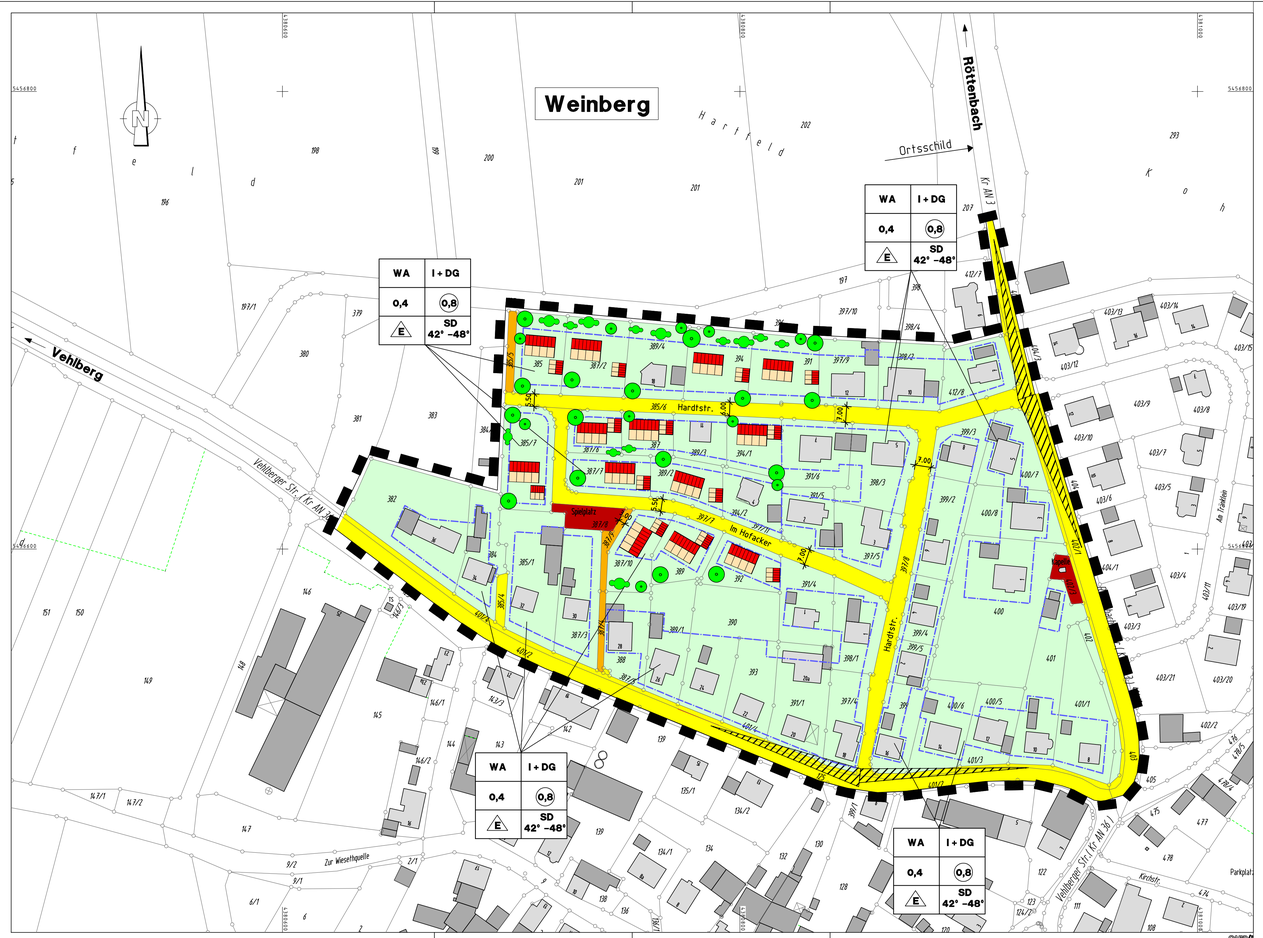

FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) gelten folgende Höchstwerte:
Bei zwei Vollgeschossen (Z = II = I + DG, 1. Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss)

GRZ 0,4 GFZ 0,8

3. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen

Entsprechend der Abgrenzung im Plan gilt:

3.1 Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig

3.2 Bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

3.3 Bei Garagen und Nebengebäuden, die auf der Grenze gebaut sind und ein Satteldach erhalten, ist in Abweichung von Art. 7 Abs. 5 Bay. BO eine Firsthöhe von max. 5,00 m zulässig.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke

4.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 m² für Einzelhausbebauung und 300 m² für Doppelhausbebauung.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

5.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf max. 60 cm über dem höchsten Punkt des ansteigenden natürlichen Geländes liegen.

6. Stellplätze und Garagen

6.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf dem im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

6.2 Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.

6.3 Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, sind einheitlich zu gestalten.

7. Dachformen

7.1 Alle Hauptgebäude erhalten Satteldächer entsprechend der Festsetzung im Plan mit einer Dachneigung von 42° bis 48°.
Diese Dächer sind mit roten Dachziegeln oder Flecktonziegeln einzudecken.

7.2 Ein Kniestock größer als 0,75 m gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette ist unzulässig.

7.3 Sonnenkollektoren sind zulässig.

7.4 Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1 m² nicht überschreiten.

7.5 Bei erdgeschossigen Nebengebäuden und Anbauten (Garagen) sind flache Pultdächer (max. Neigung 10°), Flachdächer und Satteldächer (Dachneigung 42° bis 48°) zulässig.

7.6 Dachgauben sind zulässig.

7.7 Die Ansichtsfläche der Dachgauben darf 15 % der Gesamtfläche nicht überschreiten. Die Ansichtsfläche je Dachgaube darf 5 m² nicht überschreiten. Die Gaubeneindeckung soll in Material und Farbe wie das Hauptdach ausgeführt werden.

8. Einfriedungen

8.1 Die Einfriedung der Grundstücke darf 1,00 m über Straßenoberkante nicht übersteigen. Die dazugehörigen Sickel dürfen nicht höher als 25 cm ausgebildet werden.
An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Drahtzäune aus kunststoffummanteltem Maschendraht max. Höhe 1,00 m zulässig. Der Zaun ist als sogenannter durchlaufender Zaun herzustellen, d. h. dass dessen Pfosten hinter der eigentlichen Zaunfläche stehen müssen.

8.2 Bei der Anlage von Einfriedungen ist im Sinne des Artenschutzes darauf zu achten, dass die Möglichkeit eines Durchschlupfes für Kleintiere (z. B. Igel, Eidechsen, Katzen) bestehen bleibt.

9. Äußere Gestaltung

9.1 Die Baukörper sollen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein:
Naturholz, Sichtmauerwerk, Putz in gedeckten Farbtönen

10. Sichtdreiecke

10.1 Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art, sowie Zäune, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1,00 m über der Fahrbahn erreichen.

11. Außenanlagen

11.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Buschgruppen zu gliedern. Hierbei sollen nur einheimische Bäume und Sträucher vorgesehen werden (siehe Ziff. 11.5).

11.2 Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhe der angrenzenden Wege bzw. an die Höhe des Nachbargeländes anzugleichen.

11.3 Eine Auffüllung von mehr als 0,80 m im Mittel auf dem vorhandenen natürlichen Gelände ist unzulässig.

11.4 Die vorhandenen Bäume und Buschgruppen sind soweit wie möglich zu erhalten.

11.5 Entsprechend der Darstellung im Plan sind Pflanzgebote als Anpflanzung mit bodenständigem Strauchwerk sowie Bäume und Baumgruppen als Sichtschutz und Übergang zur freien Landschaft festgesetzt.
Das Pflanzgebot muss eine Breite von mind. 2,50 m aufweisen. Es dürfen ausschließlich folgende Pflanzen verwendet werden:

Rainweide	Ligustrum Vulgare	Hainbuche	Carpinus Betulus
Pfaffenkäppchen	Euonymus Europaeus	Hartriegel	Cornus Sanguinea
Schlehe	Prunus Spinosa	Kornelkirsche	Cornus Mas
Feldahorn	Acer Campestre	Hasel	Corylus Avellana
Eberesche	Sorbus Aucuparia	Heckenkirsche	Lonicera Xylosteum
Schneeball	Viburnum Lautana	Hundrose	Rosa Canina

sowie Großbäume: Eiche, Linde, Ahorn, Buche, Esche, Ulme, Vogelkirsche, Kiefer, Tanne, Fichte und Obstbäume.

12. Umweltschutz

12.1 Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (z. B. Schotterrasen, Pflasterrasen, etc.).

Zeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

I + DG — Zahl der Vollgeschosse, z. B. ein Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss

0,4 — Grundflächenzahl

(0,8) — Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

SD — Satteldach ——— Firstrichtung (Vorschlag)

42° - 48° — Dachneigung

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Gehweg

Fläche für Gemeinbedarf

private Grünfläche

Sichtdreiecke

Sonstiges

Pflanzgebot für Bäume und Buschgruppen

Grundstücksgrenzen

40 — Flurstücksnummern

geplante Gebäude

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom.....die Änderung des Bebauungsplans gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

b) Die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

c) Die Gemeinde Aurach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Bebauungsplanänderung gemäß § 10, Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

d) Der Satzungsbeschluß zu der Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Aurach, den.....
(Siegel)

.....
Manfred Merz (1. Bürgermeister)

Landkreis Ansbach

Gemeinde Aurach

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. "Erweiterung Hardtsiedlung" in Weinberg

Planteil Maßstab 1:1000

Satzung einschl. Festsetzungen

BBPL.pl? 2011094

Ingenieurbüro Willi Heller
Schernberg 30, 91567 Herrieden Tel. 09825/9296-0, Fax. 9296-50
Vermessung Straßenbau Kanalisation Geoinformation

Grünordnung:
ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
MICHAEL SCHMIDT
LANDSCHAFTSARCHITEKT
MUSEUMSTRASSE 1 · 91555 FEUCHTWANGEN
TEL.:+49(0)9852-3939 FAX.:+4895
BUERO@SCHMIDT-PLANUNG.COM
WWW.LANDSCHAFTSARCHITEKT-SCHMIDT.DE