



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 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- 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 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 08. April 2013 (GVBl. Nr. 18 S. 174),
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 24. Juli 2012 (GVBl. S. 368)

folgenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht als

Satzung

Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Wohnbaugebiet "Betzelesbuck" in Weinberg Gemeinde Ayrach

§ 1: Geltungsbereich.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der vom Ing.-Büro Härtfelder, Sebastian-Münster-Straße 6, 91438 Bad Windsheim, ausgearbeitete Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 24.04.2013 mit den auf diesem vermerkten textuellen Festsetzungen. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht besteht aus der Planzeichnung, den daneben vermerkten textuellen Festsetzungen sowie der Begründung jeweils in der Fassung vom 24.04.2013.

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- im Westen durch Grundstücke des Wohnbaugebietes Nr. 3 mit den FL.Nr. 502, 504, 589, 590, 591/2 und 592
- im Süden durch Grundstücke des Wohnbaugebietes Nr. 3 mit den FL.Nr. 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 das Grundstück mit der FL.Nr. 607 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den FL.Nr. 611 und 612 der Gemarkung Weinberg.

§ 2: Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 03.05.2013 gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Gemeinde Ayrach, den 03.05.2013

Manfred Merz, 1. Bürgermeister

Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Wohnbaugebiet "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. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

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)

I+D Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt: Erd- und Dachgeschoss (EG + DG) als Vollgeschoss (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 Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenzen nicht überschreiten (Ausnahme Grenzgaragen vgl. Punkt 4.3)

4. Gestaltung der Gebäude

4.1 Höhenentwicklung.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf max. 30cm über dem höchsten Punkt des bergeitig am Gebäude anstehenden natürlichen Geländes liegen. Die tatsächliche Wandhöhe des Kellergeschosses darf unter Berücksichtigung der vorgenannten Höhenentwicklung eine Höhe von 1,50m nicht überschreiten. Geländeveränderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind, jedoch max. 1,00m abweichend vom Umgelände. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist Übergangslos herzustellen. Dem Bauantrag ist ein Geländeplan mit Darstellung der Höhenentwicklung des Gebäudes im Grundstück beizufügen. Als maximale Firsthöhe sind 8,50m, bei Flachdächern 6,50m über dem anstehenden Gelände einzuhalten.

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 profil- und höhengleich auszuführen.

Nebengebäude ohne Feuerstätten bis zu 20m² 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 Holz- 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 Befahren des 0,5m bzw. 1m breiten Streifens unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände sowie die Pflege desselben ist durch den Grundstückseigentümer zu gewährleisten. Die unbehinderte Nutzung der an das Baugebiet 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 zuzuführen.

Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Fußwege, Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rassen-Splittfügen oder wassergetrunkene Decken zu versehen.

Das Oberflächenwasser der privaten Grundstücke sowie der öffentlichen Straßenflächen sind in das im Osten angrenzende vorhandene Regenrückhaltebecken zu leiten. Eine dauernde Grundwassererhaltung 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.

Rückhaltebecken

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

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgestaltung 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 300m² 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 Baulichen mit festgesetzten Pflanzgebieten ist ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen. Dabei sind die Pflanzmaßnahmen darzustellen.

Auswahlliste der Baumarten im privaten Bereich:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstbäume verschiedene Sorten	

Auswahlliste der Straucharten im privaten Bereich:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hortensie
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euconymus europaeus	Pflaumenblüte
Ligustrum vulgare	Liguster
Loniceera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa spec.	Strauchrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Vollblütiger 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 wassergetrunkener Materialien zu befestigen. Der Oberboden der Baugrundstücke ist vor Baubeginn abzuschleppen und zur Wiederverwendung separat zu lagern. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sollten aus annähernd gleichen Bodenverhältnissen stammen, um problemloses Anwachsen zu gewährleisten.

9. Schutzzone.

Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist zu beachten, dass die Bäume in mind. 2,50m Entfernung von Fernmeldeleitungen 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.

10. 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.

11. Sonstige Festsetzungen

Umgestaltung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

12. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf dem Dach zulässig, sofern sie diese Dachneigung aufweisen. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

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

bestehende Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

99/5 Gemarkung - Flurstücksnummer

bestehende Wohngebäude

bestehende Nebengebäude

Vorschlag für neu zu errichtende Gebäude und Garagen

Nutzungsstabell:

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

Gemeinde Ayrach, den 25.04.2013

Bad Windsheim, den 25.04.2013

Manfred Merz, 1. Bürgermeister

Dipl.-Ing. Hedwig Schmid
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin
Härtfelder Ingenieurentechnologien GmbH

Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Wohnbaugebiet "Betzelesbuck" in Weinberg Gemeinde Ayrach

Verfahrensvermerke

a) Der Gemeinderat Ayrach hat in seiner Sitzung am 20.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Wohnbaugebiet "Betzelesbuck" beschlossen. In den Sitzungen vom 20.05.2012 und vom 28.11.2012 wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.12.2012 ordentlich bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurde am 28.11.2012 beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 07.12.2012 bekanntgemacht.

b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 28.11.2012 wurde in der Zeit vom 17.12.2012 bis einschließlich 18.01.2013 in Form einer Auslegung durchgeführt.

c) Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 28.11.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2012 bis einschließlich 18.01.2013 frühzeitig beteiligt.

d) Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde nach Abwägung der eingehenden Anregungen und Bedenken am 30.01.2013 gefasst. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 08.02.2013.

e) Zu dem Entwurf in der Fassung vom 30.01.2013 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden in der Zeit vom 18.02.2013 bis einschließlich 18.03.2013 beteiligt.

f) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 30.01.2013 wurde mit der Begründung sowie bereits vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.02.2013 bis einschließlich 18.03.2013 öffentlich ausgestellt.

g) Die Gemeinde Ayrach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.04.2013 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Wohnbaugebiet "Betzelesbuck" in der Fassung vom 24.04.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Ayrach, den 25.04.2013

Manfred Merz, 1. Bürgermeister

h) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Wohnbaugebiet "Betzelesbuck" wurde am 03.05.2013 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ordentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB wirksam in Kraft getreten.

Gemeinde Ayrach, den 03.05.2013

Manfred Merz, 1. Bürgermeister

