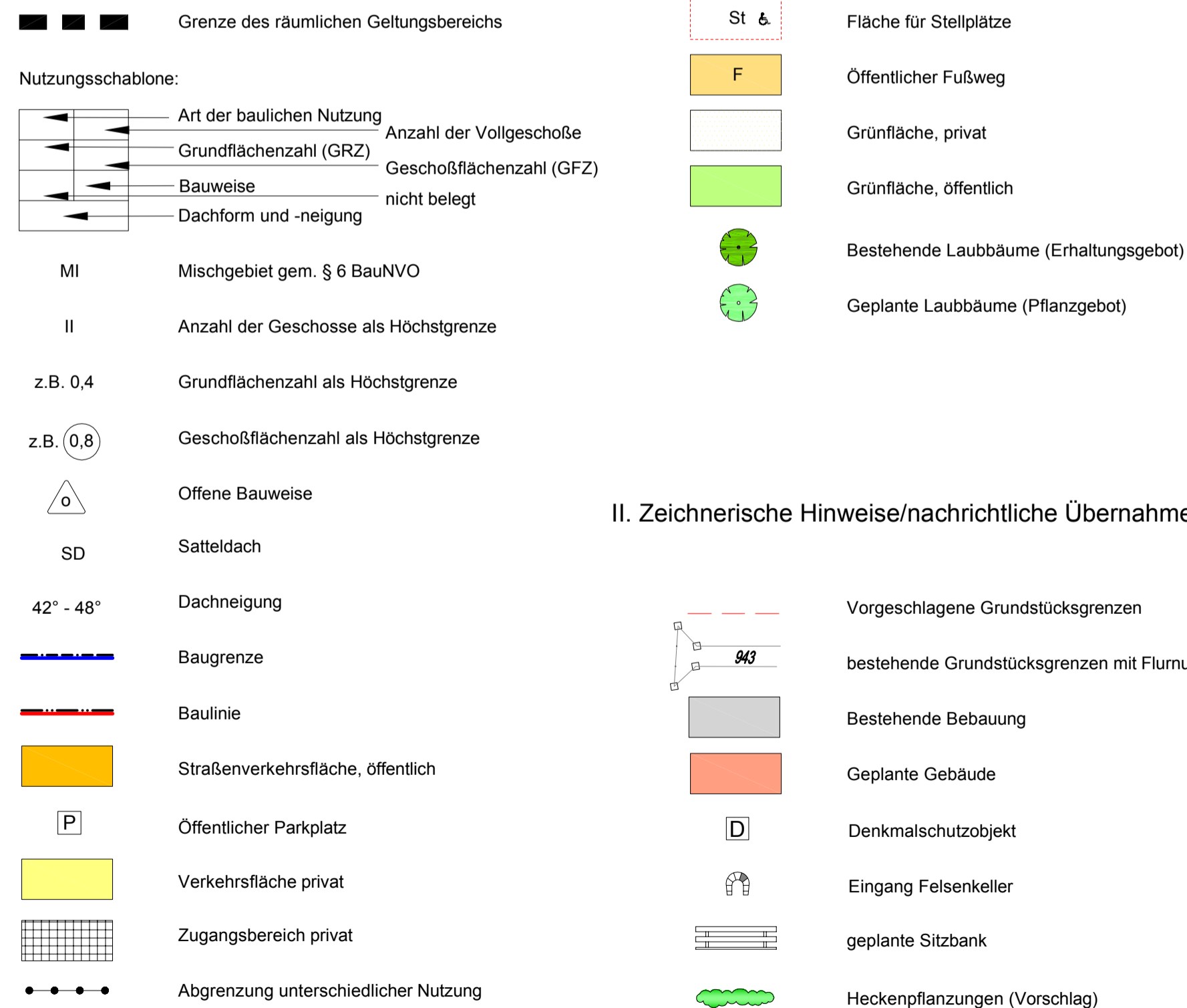


I. Zeichnerische Festsetzungen



II. Zeichnerische Hinweise/nachrichtliche Übernahmen

III. Städtebauliche Festsetzungen:

- Die Zahl der Vollgeschosse ist begrenzt. Es gilt:
II + D: als Höchstgrenze (Das dritte Geschos befindet sich im Dachraum „D“).
Für Hauptgebäude gilt eine Mindestanzahl von 2 Vollgeschossen.
- Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vom landwirtschaftlichen Betrieben sind allgemein zulässig. Die gültigen immissionsrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.
- Es sind klare, einfache Baukörper mit symmetrischem Sattel- oder Walmdach für Hauptgebäude und Nebengebäude – letztere auch mit Pultdach zulässig – und einer regelmäßigen Fassadengliederung zulässig.
- Anbauten an Gebäude (Bestandsgebäude) sind in ihrer Dimension untergeordnet auszuführen. Sie dürfen maximal 60% der Grundfläche des Bestandsgebäudes umfassen. Die Traufhöhe des Anbaus darf maximal die Traufhöhe des Bestandsgebäudes erreichen. Die Firsthöhe oder maximale Gebäudehöhe des Anbaus muss mindestens 1 m unterhalb der entsprechenden Höhe des Bestandsgebäudes enden. Diese Regelungen gelten auch für Neuplanungen.
- Es ist eine maximale Firsthöhe von 12,0 m zulässig. Gemessen wird an der am höchsten aufragenden Firstseite rechtwinklig zur nächstgelegenen öffentlichen Straßenfläche.
- Ein Kniestock ist unzulässig.
- Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern in rotem oder rotbraunem Dachstein oder Ziegel zu erfolgen. Glänzende Materialien, z.B. „edelengobierte Ziegel“ sind unzulässig. Photovoltaikanlagen und / oder Warmwasserkollektoren sind an der direkt dem öffentlichen, sichtbaren Straßenraum zugeordneten Dach- oder Fassadenseite unzulässig. Sie sind parallel zur Fassade und auf Dächern parallel zur Dachhaut oder integriert in die Dachhaut grundsätzlich zulässig, es sei denn sie sind aus anderen Gründen unzulässig, z.B. Denkmalschutz.
- Bei Sattel- und Walmdächern ist die Belichtung des Dachraumes über Gauben und Standgiebel zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben und eines Standgiebels darf maximal 1/3 der Traufhöhe betragen. Der Abstand der Oberkante von Gaube und Standgiebel zur Firstoberkante des Gebäudes (senkrecht gemessen) muss mindestens 1,0 m betragen. Der seitliche Abstand der Gaube von der giebelseitigen Aussenwand muss mindestens 1,50 m betragen. Dachflächenfenster sind nur für untergeordnete Räume (Treppenhäuser, WC, Abstellräume) bis zu einer Größe von 60 x 80 cm lichte Weite zulässig.
- Fenster sind grundsätzlich hochformatig auszubilden oder hochformatig zu teilen.
- Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dächer mit einer Neigung wie das Hauptgebäude sowie Pultdächer bis maximal 15° zulässig.
- Bei Garagen ist ein Stauraum von 5 m zur Erschließungsstraße bzw. zum öffentlichen Straßengrundstück einzuhalten.

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind grundsätzlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. In Vorgärten sind Nebenanlagen unzulässig. Sie sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude oder der Garage direkt baulich verbunden sind. In begründeten Einzelfällen dürfen Sie ohne baulichen Zusammenhang errichtet werden.

- Bei aneinander gebauten Gebäuden sind diese in ihrer Form, Dimension (Geschossigkeit, Höhe, Dachform u.ä.), Ausführung und Farbgebung gleichartig auszuführen bzw. aufeinander abzustimmen. Das zuerst genehmigte Gebäude ist dabei ausschlaggebend.
- Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Aurachtal vom 14.03.2014.
- Einfriedungen sind als transparente Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen hin in einer Gesamthöhe von bis zu 1,40 m Höhe einschließlich Sockel zulässig. Sockel sind bis max. 30 cm Höhe zulässig. Höhenbezug ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.
- Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen.

IV. Textliche Hinweise:

- Es wird empfohlen Keller als wasserdichte („Weiße“) Wannen auszuführen.
- Eventuell bei Bauarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler, u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen usw. unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Nürnberg und der Unteren Denkmalbehörde am Landratsamt Fürth. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu lassen.

V. Aufstellungsvermerke

A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:

Neustadt/Aisch, den 06.09.2017

.....
ARGE STADT & LAND

B. Verfahren:

- Der Gemeinderat hat am 11.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortskern Münchaurach I“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 1/2017 der Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal am 19.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde daher verzichtet.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ortskern Münchaurach I“, bestehend aus dem Planblatt und einer Begründung zum Bebauungsplan, Stand 31.01.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.03.2018 bis einschließlich 20.04.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt Nr. 3/2018 am 01.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes, Stand 13.01.2018, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal vom 09.03.2018 beteiligt.
- Der Gemeinderat hat am 00.00.2018 den Bebauungsplan „Ortskern Münchaurach I“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt, Stand 00.00.2018 und der Begründung zum Bebauungsplan, Stand 00.00.2018, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB im Amtsblatt Nr. ... der Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal vom2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Ortskern Münchaurach I“ mit integriertem Grünordnungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Aurachtal,

Schumann
Erster Bürgermeister

Aurachtal,

Schumann
Erster Bürgermeister

VI. Präambel:

Die Gemeinde Aurachtal erläßt aufgrund der §§ 2(1), 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist sowie Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), zuletzt geändert durch § 7 Bay. UVPRLUG vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (S. 585) folgenden Bebauungsplan "Ortskern Münchaurach I".

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Flurnummern 60/10; 80; 82; 83; 83/2; 83/3; 84, 84/2; 85; 85/2; 95 und 441/3 sowie Teilflächen aus Fl.-Nrn. 60/11; 60/17, jeweils Gemarkung Münchaurach.

§ 2 Regelungsinhalt:
Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Plan- teil, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen und Verfahrensvermerken. Eine Begründung ist beigefügt. Im Planteil ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Gemeinderat am 00.00.2018 beschlossene Satzung zum Bebauungsplan "Ortskern Münchaurach I" wird hiermit ausgefertigt.

Aurachtal, den

.....
(Schumann, 1. Bürgermeister)

Gemeinde Aurachtal

Landkreis Erlangen - Hochstadt

Bebauungsplan "Ortskern Münchaurach I" mit integriertem Grünordnungsplan

MAßSTAB 1 : 1000

Entwurf 31.01.2018



Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU) Raumplaner/Stadtplaner (SRL)

91413 Neustadt / Aisch, Wilhelmstraße 30
Tel.: 09161/87 45 15, Fax: 09161/87 45 23