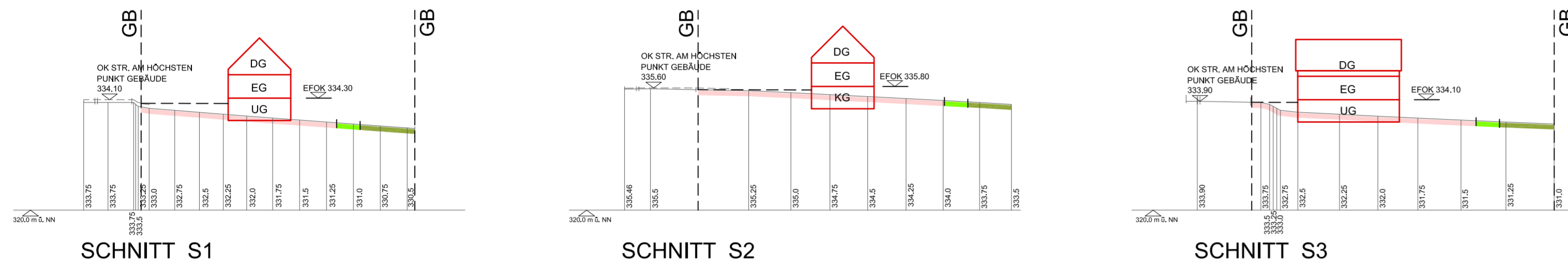




**GEMEINDE
AURACHTAL**
**LANDKREIS
ERLANGEN-
HÖCHSTADT**

**BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLAN
ACKERLÄNGE V
UND 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS-
PLANES MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGS-
PLAN ACKERLÄNGE I MÜNCHAURACH**

SCHNITTE M 1 : 500



CEF- und Ausgleichsmaßnahme
(Details siehe Begründung)

CEF-Maßnahme für die Felderndeckung und Ausgleichsfläche für das Ökosystem der Gemeinde Aurachtal (ca. 900 qm) Entwicklungskosten und Pflege

Bürgerjahre: ab 3. 5. Jahre großräumig ab Anfang August, jährliche Pflegearbeit ab Anfang August

Gemeinde Aurachtal
Abwärtung des Grünordnungsplans "Ackerlänge V" und 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Ackerlänge I" Münchaurach

CEP-Maßnahme und Ausgleichsplanung

Stand: 1. 2. 2019 (GVAH) Datum: 24. 10. 2018

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
www.team4-planung.de

Teiltext zu Bebauungsplan "Ackerlänge V" und zur 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Ackerlänge I", Münchaurach, Gemeinde Aurachtal, Landkreis Erlangen-Höchstadt.
Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Aurachtal vom 16.05.2018 und 24.10.2018.

Preamble
Die Gemeinde Aurachtal erlässt auf Grund

a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
b) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 586; BayRS 2135-1), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist
d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796; BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist
e) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 4 des Gesetzes vom 16. September 2017 geändert worden ist
f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82; BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2018 (GVBl. S. 604) geändert worden ist

folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Plänezeichnungen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom als Satzung.

- A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Behälterbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)
Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude zulässig, um so den Charakter der umgebenden Bebauung und das vorhersehende Ortsbild zu bewahren.
 - Eine Nebenanlage i. S. d. § 14 BauNVO ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, bis zu einer Größe von 12 m² Grundfläche, maximal 2 m Wandhöhe und maximal 2,75 m Gebäudehöhe zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse
 - Maximal II Vollgeschosse zulässig; Z = II (I+D).
Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.
 - Maximal III Vollgeschosse zulässig; Z = III (U+I+D).
Das zweite Vollgeschoss ist nur im Untergeschoss zulässig.
Das dritte Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.
 - Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei II (I+D) 4,00 m. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand / OK Dachstuhl.
Die maximale Firsthöhe beträgt bei II (I+D) 9,00 m. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum oberen Abschluss des Gebäudes.
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei III (U+I+D) taleitig 10,00 m, bergseitig 7,00 m. Gemessen wird taleitig von der Untergeschossfußbodenoberkante, bergseitig von der Erdgeschossfußbodenoberkante, jeweils bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand / OK Dachstuhl.
Die maximale Firsthöhe beträgt bei III (U+I+D) taleitig 12,00 m, bergseitig 9,00 m. Gemessen wird taleitig von der Untergeschossfußbodenoberkante, bergseitig von der Erdgeschossfußbodenoberkante, jeweils bis zum oberen Abschluss des Gebäudes.
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Nur Einzeihäuser zulässig.
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO, die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. c.) eingehalten werden.
Garagen, Carports sind auf Privatgrund nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Grenztragern und Carports müssen der BayBO entsprechen.
Stellplätze können bis zu einer Fläche von 25 m² überall auf dem Grundstück errichtet werden.
 - Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Maßnahmen
 - Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Abwasserleitung bestehend
 - Abwasserleitung geplant
 - Die zur Erschließung des Baubereiches erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungsleitungen sind abseits mindestens ein Lauf- und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.
 - Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitende Grünfläche
Die öffentliche Grünfläche entlang der Ackerlänge ist naturnah bzw. gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Zur Durchgrünung des Baubereiches ist dabei mindestens ein Laub- oder Obstbaum je Baugrundstück zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Nadelgehölze 1. und 2. Wachstumsstufe (P10m) sowie eine rindliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzen ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünung sind zulässig.
 - Artisten-standortheimischer Gehölze:
Größblume: Sträucher
Spitzahorn (Acer platanoides) Hartweige (Cornus sanguinea)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Hasel (Corylus avellana)
Fäulnische (Carpinus betulus) Weißdorn (Crataegus laevigata)
Stieleiche (Quercus robur) Liguster (Ligustrum vulgare)
Winterlinde (Tilia cordata) Faulbaum (Rhamnus frangula)
Mittelsgrüne und kleine Bäume: Berg-Johanniskraut (Ribes alpinum)
Feldahorn (Acer campestris) Hundrose (Rosa canina)
Birke (Betula pendula) Holunder (Sambucus nigra)
Kieferleiche (Prunus avium)
Salweide (Salix caprea)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Obstgehölze in Sorten
 - Minimierung der Versiegelung
Wu mit dem Nutzungszweck vereinbar, insbesondere im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc., sind wasserundurchlässige Beläge zu verwenden.
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Regenwasserrückhaltebecken (RRB)
 - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Plangebiete für Bäume
Zur Durchgrünung des Straßennetzes sind hochstammige Laubbäume im Bereich der öffentlichen Grünflächen zu pflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, Artauswahl siehe Artisten). Die Pflanzstellen sind möglichst mit mind. 12 cm durchwurzelnem Siltrost herzustellen. Die Pflanzdarstellung dient als Hinweis und ist lagemaßlich nicht bindend, geringe Abweichungen sind daher zulässig. Die Pflanzungen sind dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Verlust durch Ersatzpflanzungen gleicher Art zu ersetzen.
 - Artenschutzmaßnahmen
Die Maßnahmen zur Baufeldfreiarbeit haben gem. der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen (Maßnahmen für artenschutzfördernde Vegetation).
 - Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
Die dargestellte Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches (Teilfläche der Fl.Nr. 469, GmK, Münchaurach, ca. 2.336 qm) wird dem Ökotopte der Gemeinde Aurachtal für spätere Ausgleichsfläche zugeworfen. Entwicklung ist ein naturnahes Regenrückhaltebecken sowie eine mädrige Graukrautflur mit verschiedenen Strauchgruppen (Details siehe Begründung).

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baubereiches (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und Abs. 6 BauGB)
Leitungsrecht
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen**
- Wohngebäude
 - Dachform
Es sind Satteldächer zulässig.
 - Dachneigung
Die Dachneigung muss zwischen 38° und 45° betragen.
 - Dachdeckung und Dachaufbauten
Die Dachdeckung hat in Dächern und Ziegeln zu erfolgen. Glänzende Materialien sind unzulässig.
Dachgauben sind mit Satteldach oder als Schiepgauben zugelassen. Sie sind zu verzapfen, mit Holz zu verschalen oder zu verbleichen. Die Gesamtlänge darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5 m (gemessen von der Außenwand).
Sonnenschutzanlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.
Negative Dachschritte sind nicht zulässig.
 - Kniestock
Hier erfolgen keine Einschränkungen, wenn die maximal zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen eingehalten werden.
 - Stellung der baulichen Anlagen
Die Hauptstrichrichtung ist gemäß Planentwurf einzuhalten.
 - Höheanlage
Hausansichtliche und Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens dürfen maximal 20 cm über dem Niveau der bestehenden angrenzenden Straße liegen. Bezugspunkt ist dabei der höchste Punkt des Gebäudes. Zur Veranschaulichung der Sachlage sind 3 Schritte an 3 verschiedenen Stellen des Plangebietes mit beizubehaltenden maximalen Höhen der EPOKa in m i. N.N. im Planfeld enthalten.
 - Garagen
 - Flächen für Garagen und Stellplätze
Gängen und Carports sind auf Privatgrund nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen darf durch Einfriedungen größeremäßig nicht beschränkt werden.
Stellplätze können bis zu einer Fläche von 25 m² überall auf dem Grundstück errichtet werden.
 - Dachform bei Garagen
Satteldach, Dachneigung max. 5° Differenz zum Wohngebäude, beidseitig gleich; oder abgeschlepptes Dach. Flachdächer oder Putzdächer bis max. 15° zulässig.
 - Gestaltung von Garagen
Dachneigung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude. Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.
 - Stellplätze
Es gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Aurachtal.
 - Einfriedung
Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel und Stützmauern wird auf max. 1,50 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.
 - Geländereparaturen
Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen max. bis zu EPOK (im 3-geschossigen Bereich bis zur UFCK) vorgenommen werden. Die Regelungen der BayBO sind anzuwenden.
Das natürliche Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht dem verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Erhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig.
Die Höhenabgrenzen zum Fahrtrahnen bzw. zu den benachbarten Grundstücken müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.
Abhörschirm und weitere Stützmauern zur Geländebestimmung sind ebenfalls auf dem eigenen Grundstück vorzunehmen und als bepflanzbare Böschungen auszuführen. Die Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- C. Hinweise**
- Bestehende Grundstücksgrenzen
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - Höhenlinien
 - Flurstücksnummern
 - Bestehende bauliche Anlagen
 - Bebauungsvorschlag / Gebäudebeispiel
 - Hauptgebäude
 - Garage oder Carport
 - Es wird angeregt, fach geneigte Dächer und Fassaden zu begrünen.
 - Vermessung
 - Schnitllage
 - Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungstempel
- | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---------------------------|---------------------------|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| Dachform | Bauweise |
- Zur Gewährleistung einer bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten, sind DIN 18915 und DIN 18731 sowie § 12 BBodSchV zu beachten (wasserdicke Ausführung).
 - Rücktauschierung, Kellerentwässerung
Die Kellerentwässerung ist gegen Rücklauf entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabwasserleitungen zu beachten (wasserdicke Ausführung).
 - Den Grundstücksgrenzlinien wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden oder durch Zisternen auf dem Grundstück zurück zu halten.
Die Grundstücksflächen mit einer Dachfläche > 3 m² nicht unterschreiten.
 - Baufaule, deren Herstellung, Verarbeitung und Eintragung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen möglichst nicht verwendet werden.
 - Grenzabstände bei Bepflanzungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände (Art. 47 AGBG) einzuhalten.
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe - mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe - mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
 - Denkmalfolge
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
 - Immissionschutzrechtliche Hinweise
Es wird zudem darauf hingewiesen, dass gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1988 (TA Lärm) bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen gelten:
Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet:
tags (06:00-22:00 Uhr): 55 dB(A),
nachts (22:00-06:00 Uhr): 40 dB(A).
Im Falle eines Nachweises über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte gehen die Regelungen der TA Lärm.
Zur Einhaltung dieser Immissionsrichtwerte sind folgende bauliche Gestaltungshinweise zu beachten:
- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen. (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen, Störungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräte, Kühlaggregate oder zu bzw. Abblüfungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.
- Eine Errichtung geräuschmindernder Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflexion und sollte daher ebenfalls vermieden werden.
- Grundstück soll bei Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
- Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdämmung durchgeführt werden (z.B. Entkopplung der Luftkanäle und Vermeidung von Leertönen, Minimieren von Vibrationen).
- Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandsabstände gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden "Häufige Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - Ein Leitfaden (Auszug Teil III) [Bayerisches Landesamt für Umwelt]).
Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämmplättchen, Luftkanalummantelungen, geeignete Geräterwahl).

Verfahrensvermerke

- Die Gemeinde Aurachtal hat seiner Sitzung vom 16.05.2018 und 24.10.2018 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ackerlänge V" und 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Ackerlänge I" Münchaurach * beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.10.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom2018 bis2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2018 bis2018 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung wurde am2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Gemeinde Aurachtal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan "Ackerlänge V" und 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Ackerlänge I" Münchaurach" in der Fassung vom gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

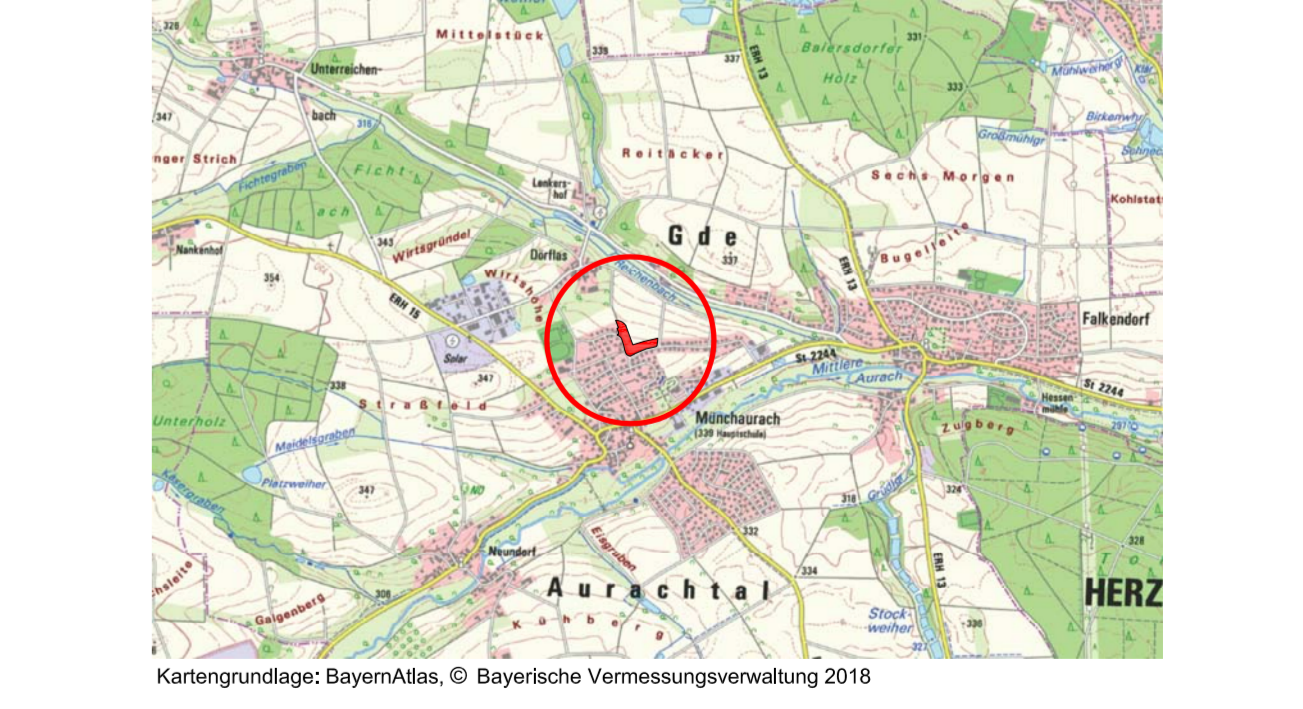
Aurachtal, den

1. Bürgermeister (Siegel)

Aurachtal, den

1. Bürgermeister (Siegel)

**BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLAN
ACKERLÄNGE V
UND 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN ACKERLÄNGE I MÜNCHAURACH**



BAMBERG, 24.10.2018

ENTWURFSVERFASSER

**BÜRO FÜR STÄDTBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR**
Hainstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/59393 Fax 0951/59393
e-mail: wittmann.valier@stadtebau-bauleitplanung.de

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 Nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de