

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN ACKERLÄNGE V

UND 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN ACKERLÄNGE I MÜNCHAURACH

GEMEINDE AURACHTAL LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT



Kartengrundlage: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

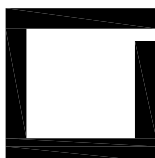
BAMBERG, 24.10.2018

GEÄ.: 13.03.2019

ENTWURFSVERFASSER



**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR**
Hainstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/59393 Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-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

Textteil zu Bebauungsplan "Ackerlänge V" und zur 3. 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.

Präambel

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. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. 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-I), 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 15. 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 Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom als Satzung.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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.

WA

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig, um so den Charakter der umgebenden Bebauung und das vorherrschende Ortsbild zu bewahren.

1.3 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.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse

2.1.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig: Z = II (I+D).

Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.

II(I+D)

2.1.2 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.

III(U+I+D)

2.1.3 Maximal III Vollgeschosse zulässig: Z = III (U+II).

Das zweite Vollgeschoss ist nur im Untergeschoss zulässig.

III(U+II)

2.2 Grundflächenzahl GRZ

(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

0.4

2.3 Geschossflächenzahl GFZ

(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

0.6

2.3 Geschossflächenzahl GFZ
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

2.4 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 Dachhaut.

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) und III (U+II) talseitig 10,00 m, bergseitig 7,00 m. Gemessen wird talseitig von der Untergeschossfußbodenoberkante, bergseitig von der Erdgeschossfußbodenoberkante, jeweils bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand / OK Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe beträgt bei III (U+I+D) und III (U+II) talseitig 12,00 m, bergseitig 9,00 m. Gemessen wird talseitig von der Untergeschossfußbodenoberkante, bergseitig von der Erdgeschossfußbodenoberkante, jeweils bis zum oberen Abschluss des Gebäudes.

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Nur Einzelhäuser zulässig



3.2 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. o.) eingehalten werden.

Garagen, Carports sind auf Privatgrund nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Grenzgaragen und Carports müssen der BayBO entsprechen.

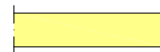
Stellplätze können bis zu einer Fläche von 25 m² überall auf dem Grundstück errichtet werden.



6. **Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsfläche



6.2 Straßenbegrenzungslinie



6.3 Maßzahlen



7. **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

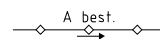
7.1 Geplante Trafostation



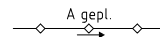
8. **Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Abwasserleitung bestehend



8.2 Abwasserleitung geplant



8.3 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel (Strom und Telefon) und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

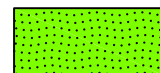
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

9. **Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen

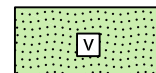
Die öffentliche Grünfläche im zweckgebundenen Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens (RRB) ist naturnah bzw. gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.



Für die öffentliche Grünfläche im Bereich der geplanten Regenwasserleitung ist die Anlage eines Schotterrasens für Wartungsarbeiten zulässig.

9.2 Verkehrsgrün / Straßenbegleitende Grünfläche

Die straßenbegleitende Grünfläche (Verkehrsgrün) entlang der Ackerlänge ist naturnah bzw. gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Zur Durchgrünung sind vereinzelte Baumstandorte vorgeschlagen (siehe 13.1).



9.3 Begrünungsbindung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- und Baumpflanzungen aus überwiegend standortheimischen Gehölzen (Artauswahl siehe Artenliste) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Durchgrünung des Baugebietes ist dabei mindestens ein Laub- oder Obstbaum je Baugrundstück zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünung sind zulässig.

Artenliste standortheimischer Gehölze:

Großbäume	Sträucher
Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)
	Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>)
Mittelgroße und kleine Bäume	Berg-Johannisbeere (<i>Ribes alpinum</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Birke (<i>Betula pendula</i>)	Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	
Salweide (<i>Salix caprea</i>)	
Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)	
Obstgehölze in Sorten	

9.4 Minimierung der Versiegelung

Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, insbesondere im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc., sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.1 Regenwasserrückhaltebecken (RRB)



13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Pflanzgebote für Bäume

Zur Durchgrünung des Straßenraums sind hochstämmige Laubbäume im Bereich der öffentlichen Grünflächen zu pflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, Artauswahl siehe Artenliste). Die Pflanzflächen sind nach Möglichkeit mit mind. 12 cbm durchwurzelbarem Substrat herzustellen. Die Plandarstellung dient als Hinweis und ist lagemäßig nicht bindend, geringe Abweichungen sind daher zulässig. Die Pflanzungen sind dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Verlust durch Ersatzpflanzungen gleicher Art zu ersetzen.


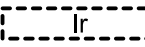



13.2 Artenschutzmaßnahmen

Die Maßnahmen zur Baufeldfreiräumung haben gem. der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen (Maßnahmen für Offenlandbrütende Vogelarten).

Als vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die Feldlerche ist auf einer Teilfläche von ca. 960 qm der Fl.Nr. 328, Gmkg. Neundorf, ein Blüh(acker)streifen anzulegen (Details siehe Planeinschnitt und Begründung). Die Maßnahme hat vor der Baufeldfreiräumung zu erfolgen.

15. Sonstige Planzeichen








- 15.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO) 
- 15.2 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und Abs. 6 BauGB)
Leitungsrecht 

- 15.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Wohngebäude
- 1.1 Dachform
Es sind Satteldächer zulässig. SD
- 1.2 Dachneigung
Die Dachneigung für die östlichen 4 Baurechte muss zwischen 36° und 45° betragen. DN 36-45°
Die Dachneigung für die westlichen 7 Baurechte muss zwischen 38° und 45° betragen. DN 38-45°
- 1.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat in Dachstein oder Ziegel zu erfolgen. Glänzende Materialien sind unzulässig.
Dachgauben sind mit Satteldach oder als Schleppegauben zugelassen. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen. Die Gesamtlänge darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5 m (gemessen wird von der Außenwand).
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.
Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 1.4 Kniestock
Hier erfolgen keine Einschränkungen, wenn die maximal zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen eingehalten werden.
- 1.5 Stellung der baulichen Anlagen
Die Hauptfirstrichtung ist gemäß Planeintrag einzuhalten.
- 1.6 Höhenlage
Hauseingänge und die 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 Verdeutlichung der Sachlage sind 3 Schnitte an 3 verschiedenen Stellen des Plangebietes mit beispielhaften maximalen Höhen der EFOKs in m ü. NN im Planteil enthalten.
2. Garagen
- 2.1 Flächen für Garagen und Stellplätze
Garagen und Carports sind auf Privatgrund nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen darf durch Einfriedungen größtmäßig nicht beschränkt werden.
Stellplätze können bis zu einer Fläche von 25 m² überall auf dem Grundstück errichtet werden.
- 2.2 Dachform bei Garagen
Satteldach, Dachneigung max. 5° Differenz zum Wohngebäude, beidseitig gleich; oder abgeschlepptes Dach. Flachdächer oder Pultdächer bis max. 15° zulässig.
- 2.3 Gestaltung von Garagen
Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude. Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.
- 2.4 Stellplätze
Es gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Aurachtal.
3. Einfriedungen
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.

4. Geländeanpassungen
 Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen max. bis zu EFOK (im 3-geschossigen Bereich bis zur UFOK) vorgenommen werden. Die Regelungen der BayBO sind einzuhalten.
 Das natürliche Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Erhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig.
 Die Höhendifferenzen zum Fahrbahnrand bzw. zu den benachbarten Grundstücken müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.
 Abböschungen und weitere Stützmauern zur Geländeabsicherung 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

- | | | |
|-----|---|---|
| 1. | Bestehende Grundstücksgrenzen |  |
| 2. | Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen |  |
| 3. | Höhenlinien |  |
| 4. | Flurstücksnummern | z. B. 469/1 |
| 5. | Bestehende bauliche Anlagen |  |
| 6. | Bebauungsvorschlag / Gebäudebeispiel | |
| 6.1 | Hauptgebäude |  |
| 6.2 | Garage oder Carport | |
| 7. | Es wird angeregt, flach geneigte Dächer und Fassaden zu begrünen. | |
| 8. | Vermessung |  |
| 9. | Schnittlage |  |
| 10. | Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungsstempel | |

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform Dachneigung	Bauweise

11. Zur Gewährleistung einer bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten, sind DIN 18915 und DIN 19731 sowie § 12 BBodSchV zu beachten (wasserdichte Ausführung).
12. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
 Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung).
13. Den Grundstückseigentümern 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 Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten.
14. Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen möglichst nicht verwendet werden.
15. Grenzabstände bei Bepflanzungen
 Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände (Art. 47 AGBGB) 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

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind zur Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

16. Denkmalpflege

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.

17. Immissionsschutzrechtliche Hinweise

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen gelten:

Immissionsorte 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 gelten die Regelungen der TA Lärm.

Zur Einhaltung dieser Immissionsrichtwerte sind folgende bauliche Gestaltungshinweise zu beachten:

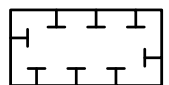
- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen. (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräte, Kühlaggregate oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.
- Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden.
- Grundsätzlich soll bei der 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 Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, 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. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden "Tieffrequente 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 Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, geeignete Gerätewahl).

18. Immissionen durch die Landwirtschaft

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belästigungen sind in der Regel hinzunehmen.

19. Geplante Ökokontofläche

Die dargestellte Flächenabgrenzung außerhalb des Geltungsbereiches (Teilfläche der Fl.Nr. 469, Gmkg. Münchaurach, ca. 2.336 qm) sowie die vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die Feldlerche (Teilfläche der Fl.Nr. 328, Gmkg. Neundorf, ca. 960 qm) wird dem Ökokonto der Gemeinde Aurachtal für späteren Ausgleichsbedarf zugeordnet.



Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan " Ackerlänge V und 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Ackerlänge I, Münchaurach" wird gemäß § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - in Verbindung mit den Regelungen des § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.
2. Der Bebauungsplan "Ackerlänge V und 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Ackerlänge I, Münchaurach" wurde vom Gemeinderat Aurachtal in der Sitzung am 16.05.2018 und 24.10.2018 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
3. 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 vom 08.11.2018 bis 21.12.2018 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.10.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.11.2018 bis 21.12.2018 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung wurde am 08.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 13.03.2019 wurde aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 13.03.2019 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom2019 bis einschließlich2019 erneut öffentlich ausgelegt bzw. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Gemeinde Aurachtal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan "Ackerlänge V und 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Ackerlänge I, Münchaurach" in der Fassung vom gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Aurachtal, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Ackerlänge V" in Münchaurach wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Aurachtal zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

Aurachtal, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister