



## Legende

### I. Zeichnerische Festsetzungen

- ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- — — Nutzungsschablone:
  - Art der baulichen Nutzung
  - Grundflächenzahl (GRZ)
  - Bauweise
  - Dachform und -neigung
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- z.B. I+D Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze
- z.B. 0,3 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- z.B. 0,6 Geschosflächenzahl als Höchstgrenze
- offene Bauweise
- △ offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhaus zulässig
- △ offene Bauweise, nur Einzelhaus zulässig
- △ offene Bauweise, nur Doppelhaus zulässig
- SD 38°-45° Satteldach, zulässige Dachneigung
- — — Baugrenze
- • • Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- — — Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- P Öffentliche Stellplätze
- Öffentlicher Fußweg/Feldweg
- Grundstückszufahrten über öffentliche Flächen
- Verkehrsbegleitgrün, öffentlich
- Grünfläche, öffentlich
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Eingetragenes Biotop mit Nummer
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Bestehende Sträucher, Buschgruppen

### II. Zeichnerische Hinweise

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- — — bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
- Bestehende Bebauung
- Abgrenzung der Bauabschnitte
- — — Freileitung mit Schutzstreifen 8m

### III. Textliche Festsetzungen:

#### A. Städtebauliche Festsetzungen:

- Es dürfen nur Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 errichtet werden. Land- und forstwirtschaftliche Gebäude sind unzulässig. Zusätzlich zu den Bestimmungen des Art. 2 Abs. 3 BayBO i.d.F. vom 14.06.2007 gelten Vollgeschosse. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.
  - z.B. Z = I + D: Ein Vollgeschöß und ein als Vollgeschöß anzurechnendes Dachgeschöß (Das zweite Geschöß befindet sich im Dachraum. Das Untergeschöß darf nicht zum Vollgeschöß werden).
 Als Definition eines Vollgeschosses gelten die Bestimmungen der BayBO 1998 Art. 2 Abs. 5:
  - Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mind. 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.
- Als maßgebliche Geländeoberfläche gilt die im Bauantrag festgelegte fertige Geländeoberfläche. Dem Bauantrag ist ein erläuternder Schnitt beizufügen, aus dem sich die Geländeoberfläche zweifelsfrei ergibt. Im abgegrenzten Gebiet (Mischgebiet) gilt eine max. Gebäudehöhe einschl. First von 8,0 m über dem natürlichen Gelände, gemessen auf der Gebäudeseite in der Mitte der Fassade. Im Bauantrag ist das über einen Geländeschnitt (Bestand u. Planung) nachzuweisen.
- Ein Kniestock ist bei Hauptgebäuden mit Dachgeschöß als Vollgeschöß bis maximal 0,5 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußplatte, zulässig.
- Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern in Dachstein oder Ziegel zu erfolgen. Glänzende Materialien sind unzulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Tonendächer sind unzulässig.
- Bei Satteldächern ist die Belichtung des Dachgeschosses (Vollgeschöß) über Gauben und Ständgiebel zulässig. Die Gesamtanlänge der Gauben und des Ständgiebels darf maximal 1/3 der Trauflänge betragen. Der Abstand des Oberkante von Gaube und Ständgiebel zur Firstoberkante (senkrecht gemessen) mindestens 0,5 m betragen. Dachflächenfenster sind bei Satteldächern nur für untergeordnete Räume (Treppenhäuser, WC, Abstellräume) bis zu einer Größe von 80 x 80 cm lichte Weite zulässig.
- Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dächer mit einer Neigung wie das Hauptgebäude – nur wenn mit diesem baulich direkt verbunden – sowie Flachdächer oder Putzdächer bis maximal 15° zulässig.
- Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Carports sind zulässig. Garagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn die Zufahrt zwischen Garage und öffentlicher Erschließungsstraße mindestens 5 m lang ist.
- Vergnügungsstätten im Sinn des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind im Mischgebiet unzulässig.
- Einzelstehende Nebenanlagen bis max. 6 m² und max. 3 m Länge dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn sie mindestens den Abstand 1 H (Höhe) untereinander aufweisen. Sie dürfen an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden. Pro Grundstück ist maximal 1 einzelstehende Nebenanlage zulässig.
- Bei aneinander gebauten Hauptgebäuden sind diese in ihrer Dimension (Geschosshöhe, Höhe, Dachform u.ä.) gleichartig auszuführen. Das zuerst errichtete Gebäude ist dabei ausschlaggebend.
- Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind dort einzuhalten, wo nicht die Art der Bebauung, z.B. Doppelhaus, eine Grenzbebauung erzwingt.
- Für jede Wohneinheit sind auf dem eigenen Grundstück zwei unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze auszubauen (zur Oberflächenbefestigung vgl. B. 2).
- Zäune dürfen eine Gesamthöhe von 1,30 m einschließlich Sockel aufweisen. Sockel sind bis max. 0,30 m Höhe zulässig. Frei stehende Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.
- Mauern an den Grundstücksgrenzen sind als Stützmauern an allen Seiten zulässig, mit Ausnahme am direkten Übergang zur Landschaft und zur Erschließungsstraße. Die maximale Ansichtshöhe darf 0,5 m nicht überschreiten. Auf einer Stützmauer darf ein Zaun mit Sockel gemäß Festsetzung Nr. 13 errichtet werden.

#### IV. Grünordnerische Festsetzungen

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a
  - Magerrasenflächen
    - Die so bezeichneten Flächen sind mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung anzuzüchten. Die Fläche ist zur artenreichen Magerweide zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und von Düngung freizuhalten. Die Fläche ist zweimal pro Jahr zu mähen oder zweimal pro Jahr zu beweiden. Das Mähgut ist von der Fläche abzuräumen.
  - Heckenpflanzungen am Rand des Baugebietes
    - Die so bezeichneten Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen und als dichte Hecke zu entwickeln. Pro m² Bodenfläche ist 1 Strauch mit einer Pflanzgröße von 60-100cm zu pflanzen (siehe Pflanzliste 1). Die Bodenfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung anzuzüchten. Die Fläche ist zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
  - Einzelbäume im Bereich des Baugebietes
    - Die Anpflanzung von Einzelbäumen erfolgt entsprechend der Planeintragung. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es sind **schmal-kronige Laubbäume** in einer Mindestqualität von 18-20 cm Stammumfang zu verwenden (siehe Pflanzliste 2). Die Bodenfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung anzuzüchten. Die Fläche ist zur artenreichen Vegetationsfläche zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und von Düngung freizuhalten. Die Fläche ist zweimal pro Jahr zu mähen.
  - Einzelbäume im Bereich des Baugebietes
    - Die Anpflanzung von Einzelbäumen erfolgt entsprechend der Planeintragung. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es sind **groß-kronige Laubbäume** in einer Mindestqualität von 18-20 cm Stammumfang zu verwenden (siehe Pflanzliste 3). Die Bodenfläche hat eine Mindestgröße von 10m². Sie ist mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung anzuzüchten. Die Fläche ist zur artenreichen Vegetationsfläche zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und von Düngung freizuhalten. Die Fläche ist zweimal pro Jahr zu mähen.
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
  - Die im Süden befindliche Biotopfläche Nr. 6430-18.12 ist in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten, zu schützen und in ihrer Entwicklung zu fördern.
  - Die im Nordosten befindliche Biotopfläche Nr.6430-18.13 ist in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten, zu schützen und in ihrer Entwicklung zu fördern.

#### Pflanzliste 1:

- Sträucher (heimische Arten):
  - Crataegus monogyna (Weißdorn)
  - Cornus sanguinea (Hartriege)
  - Corylus avellana (Haselnuss)
  - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
  - Ligustrum vulgare (Liguster)
  - Rhamnus frangula (Faubaum)
  - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

#### Pflanzliste 2:

- Bäume für Einzelbaumstandorte (schmal-kronige Bäume)
  - Prunus hillebrii 'Spre' (Zierkirsche)
  - Sorbus aucuparia 'Fastigiata' (Säulen- Eberesche)
  - Corylus columa (Baumhasel)
  - Malus 'Van Eseltine' (Zierapfel)

#### Pflanzliste 3:

- Bäume für Einzelbaumstandorte (groß-kronige Bäume)
  - Aesculus carnea 'Britol' (rotblühende Rosskastanie)
  - Tilia cordata 'Greenspire' (Winterlinde)
  - Acer platanoides 'Cleveland' (Spitzahorn)

#### 3. Freiflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Beläge von untergeordneten privaten und öffentlichen Flächen, wie Parkplätze, Zufahrten zu Garagen, Stellflächen unter Carports sind mit versickerungsfähigen Belägen mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 auszuführen.

#### Abflussbeiwerte für verschiedene Oberflächenbeläge nach Geiger Dreisell

Oberflächen bzw. Bebauung	Abflussbeiwert
Holzdelement, Flachdächer	0,50 bis 0,70
Asphaltstraßen und - fußwege	0,85 bis 0,90
Pflaster	0,75 bis 0,85
Reihenpflaster ( Rasenpflaster)	0,25 bis 0,60
Schotterstraßen und Kleinpflaster (offene Fugen)	0,25 bis 0,60
Kieswege	0,15 bis 0,30
Unbefestigte Flächen	0,10 bis 0,20
Park- und Gartenflächen	0,05 bis 0,10

#### 4. Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB

Die durch den Bebauungsplan ermittelten Eingriffe in Höhe von 10.377m² werden zum Teil über das gemeindliche Okkonto ausgeglichen. Dazu wird dem Eingriff durch den vorliegenden Bebauungsplan eine Teilfläche des Grundstücks mit Flurnummer 217, Gemarkung Neundorf in Höhe von 8.679,22m² zugeordnet. Die Fläche ist als Streuobstwiese mit domigen Heckenzügen bezeichnet. Die Maßnahme wurde ausgeführt im Jahr 2004.

Ein zweiter Teilausgleich in Höhe von 1.697,78m² erfolgt auf der Grundstücksfläche mit Flurnummer 322 auf der Gemarkung Münchaurach. Die derzeit als Grünlandfläche genutzte Wiese wird zur Renaturierung der Uferbereiche des Mühlbaches und zur Extensivierung der Wiesenutzung umgestaltet.

#### 5. Zeitlicher Bezug der Ausgleichsmaßnahmen

Der Gesetzgeber fordert bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen eine zeitnahe bzw. zeitliche Umsetzung gegenüber den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Kap. 4.1/ 4.2), sind daher ein Jahr nach Baubeginn des Bauvorhabens nachzuweisen.

### V. Aufstellungsvermerke

#### A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:

Neustadt/Aisch, den 26.11.2018  
 ARGE STADT & LAND

#### B. Verfahren:

- Der Gemeinderat hat am 17.04.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ackerlänge III" mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 06/2019 der Gemeinde Aurachtal am 02.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.
- Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Ackerlänge III", bestehend aus dem Planblatt und der Ergänzung der Begründung, Stand 17.04.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.05.2019 bis einschließlich 14.06.2019 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt Nr. 06/2019 vom 02.05.2019 bekannt gemacht.
- Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Ackerlänge III", Stand 17.04.2019, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben der Gemeinde vom 10.05.2019 beteiligt.
- Der Bauausschuss hat am 00.07.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Ackerlänge III" mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt, Stand 26.11.2018 und der Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan, Stand 26.11.2018, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

- Gemeinde Aurachtal  
 Schumann  
 Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB im Amtsblatt Nr. 00/2019 der Gemeinde Aurachtal vom 00.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Ackerlänge III" mit integriertem Grünordnungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Der Plan liegt zusammen mit der Ergänzung der Begründung ab dem 00.02.2019 öffentlich aus und kann während der Dienststunden im Rathaus eingesehen werden.
- Aurachtal, 00.02.2019  
 Schumann  
 Erster Bürgermeister

### VI. Präambel:

Die Gemeinde Aurachtal erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) folgende 1. Änderung des Bebauungsplans "Ackerlänge III" in Aurachtal.

Weitere Rechtsgrundlagen sind die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523).

#### Satzung:

§ 1 Geltungsbereich:  
 Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 446/13; 447; 451/1, 468/1; 471, 472 und 473 am nordöstlichen Ortsrand von Münchaurach, nördlich der Staatsstraße 2244. Die Flurnummern sind in der Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan numerisch aufgeführt.

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

Die vom Bauausschuss am 00.02.2019 beschlossene Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Ackerlänge III" wird hiermit ausgestellt.

Gemeinde Aurachtal, den 00.00.2019

(Schumann, 1. Bürgermeister)

Gemeinde Aurachtal  
 Landkreis Erlangen - Hochstadt

### 1. Änderung Bebauungsplan "Ackerlänge III"

Entwurf Stand 17.04.2019

Maßstab 1 : 1000

Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND  
 Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU) Raumplaner/Stadtplaner (SRL)  
 Klaus Scheuber, Dipl.-Ing. Freier Landschaftsarchitekt  
 91413 Neustadt / Aisch, Wilhelmstraße 30  
 Tel.: 09161/87 45 15, Fax: 09161/87 45 23  
 matthias.ruehl@t-online.de www.stadtlundland.net