

Rechtsgrundlagen

Im Einzelnen gelten folgende Rechtsgrundlagen:
 - § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10, § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.01.2007
 - Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990
 - zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
 - die Planzeichenverordnung (PlanZ) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990
 - § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002
 - Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1998, geändert durch Gesetz vom 26.07.2005
 - Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) i.d.F. der jeweils gültigen Fassung

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA, allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
 Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind im Baugebiet nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Den Höchstwert der GRZ u. GFZ regelt die Nutzungsschablone.

2.2 Max. zul. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt II.
 - bei Satteldächern (Erdgeschoss + Dachgeschoß E + D)

3. Bauweise

Zulässig sind nur Einzelhäuser.

4. Anzahl der Wohnungen

Max. 2 WE pro Wohngebäude.

2.5 Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO

Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO.

2.6 Nebenanlagen

Bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
 Es gelten die Bestimmungen der BayBO für Grenzbauten.

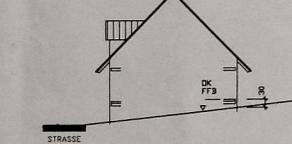
Ausnahme: Garten- und Gerätehäuschen.
 Sie können auch außerhalb der Baugrenze angeordnet werden.
 Die Gesamtfläche darf auf dem Grundstück außerhalb der Baugrenze in der Summe 9,00 qm nicht überschreiten.

2.7 Max. zul. Höhen der Gebäude

2.7.1 Festlegung der Höhe der Gebäude

Die max. Höhe zwischen First u. Oberkante natürlichen Gelände wird auf 10,30 m festgelegt.
 Dies gilt nicht für Satteldächer, bei der Anordnung der Geschosse E+D.
 Zur Berechnung der max. Höhe siehe unter Hinweise Punkt 8.1.
 Jedem Bauantrag ist ein Geländenelement beizulegen.

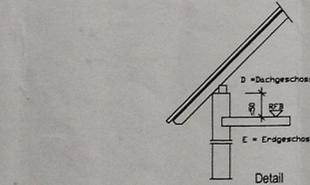
2.7.2 Sockelhöhe, OK Fertigfußboden Erdgeschoss



Die Höhenlage des Erdgeschosses, bezogen auf OK Fertig Fußboden EG, wird auf maximal 0,30 m, über Oberkante natürliches Gelände, bergseitig gemessen Mitte Gebäude, festgelegt.

2.7.3 Kniestock

Der Kniestock wird mit 50 cm von Oberkante Rohfußboden (RFB) bis Unterkante Fußplatte gemessen festgelegt (siehe Abbildung).



2.8 Standsicherheit der Gebäude

Für die Gebäude ist ein erhöhter Standsicherheitsnachweis, infolge der unmittelbar in der Nähe befindlichen Bäume, nach den einschlägigen Richtlinien zu erbringen.

3. Gestaltung

3.1 Lage der Baukörper - bauliche Gestaltung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.
 Das mind. Abstandsmaß ist in der Zeichnung geregelt.

3.2 Böschungen und Abgrabungen

Geländeunterschiede sind durch Böschungen auszugleichen. Auffällige, steile Böschungen und Abgrabungen mit einer Neigung größer als 1:1 sind unzulässig.

3.3 Dächer

3.3.1 Hauptgebäude

Dachform : Satteldach (SD)
 Dachneigung : 35- 45 Grad
 Firstrichtung : Die Eintragung der Firstrichtung ist zwingend
 Dacheindeckung : Zur Dacheindeckung sind schwarze, rotgetönte bis braunraue sowie antrazitgetönte Ziegel zulässig.
 Eine Schieferdeckung wird ebenfalls zugelassen.

3.3.2 Nebengebäude/ Garagen

Dachform : wie unter Pkt. 3.3.1, zusätzlich Flachdach (FD).
 Dachneigung : 35 - 45 Grad
 Dacheindeckung : wie unter Pkt 3.3.1, zusätzlich wird ein begrüntes Dach zugelassen.

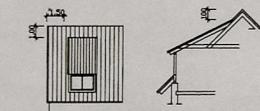
3.4 Dachaufbauten

3.4.1 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind unzulässig.

3.4.2 Dachgauben

Der Abstand beim Zusammentreffen der Gaube mit dem Hauptdach beträgt 1,00 m bis First.
 Vom Ortsgang wird ein Abstand von 1,50 m als zwingend vorgeschrieben.
 Die max. Länge der Dachgaube beträgt ein Drittel der Firstlänge.
 Der Dachüberstand am Ortsgang darf maximal 0,60 m betragen.



3.5 Farbgestaltung

Fassadenfarben sind in Naturtönen zulässig.

4. Garagen, Carport, Nebenanlagen und Stellplätze

4.1 Standort

Garagen, Carporte und Stellplätze sind an der östlichen Grundstücksgrenze anzuordnen.
 Ansonsten gelten die Bestimmungen der BayBO für Grenzbauten.

4.2 Anzahl der Stellplätze

Je Wohnung sind zwei Stellplätze erforderlich.

4.3 Stauraum

Der Stauraum beträgt zwischen Grundstücksgrenze und Garage mind. 6,00 m.
 Der Abstand von Carports und Stellplätze zur Grundstücksgrenze beträgt 1,00 m.

5. Einfriedung

Die max. Höhe der Einfriedung beträgt 1,00 m über Straßenoberkante und ist 0,80 m hinter der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
 Sockel sind bis auf einer Höhe von 20 cm im Zusammenhang mit einem Erdwall als Sicherungskante erlaubt. Diese Festsetzung ist nur auf der Straßenseite rechtsültig.
 Sonstige Abgrenzungen müssen ebenerdig verlegt werden.
 Ein Erdwall bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
 Drahtzäune aus kunststoffummantelten Maschendraht sind zur Straßenseite nur hinter einer Bepflanzung zulässig.
 An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Drahtzäune aus kunststoffummantelten Maschendraht mit maximaler Höhe von 1,25 m zulässig.
 Mauern, Stacheldraht, Sichtschutzzäune sind nicht erlaubt.

6. Grünordnung, Freiflächen

6.1 Oberflächenbefestigung von Garagenzufahrten, Stellplätze und Wege

Die Garagenzufahrten sowie Stellplätze und Wege sind mit Rasenfugenpflaster aller Art oder versickerungsfähigem wasserdurchlässigen Pflaster zu befestigen.

6.2 Grünflächen

6.2.1 Flächen- und Einzelpflanzgebote

DER "INTEGRIERTE GRÜNORDNUNGSPLAN SOWIE DIE SPEZIELLE ARTENSCHUTZPRÜFUNG (saP)" IST BESTANDTEIL DIESES PLANES UND EBENFALLS RECHTSVERBINDLICH.

6.2.2 Grünordnung privates Grün

Bestandserhaltung

7.0 Ausgleichsmaßnahmen

7.1 Bestandserhaltung

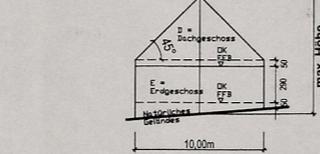
Bestandserhaltung
 Bestandserhaltung, Haselnuss, Obstbäume

8. Hinweise

8.1 Berechnung zur Festlegung der Höhe des Gebäudes

Für die Festlegung der Höhe der zugelassenen Dächer ausser Satteldächer wird ein Vergleichsobjekt zugrunde gelegt.
 Die Breite des Vergleichsobjektes beträgt in Richtung der Dachneigung 10,00 m.
 Die Höhe der Stockwerkshöhe beträgt 2,90 m.
 Die max. Dachneigung beträgt 45 Grad.
 Im Vergleichsobjekt wird die Höhe des Kniestocks dazugerechnet.
 Die max. Höhe der noch zugelassenen Dachformen darf dieses Vergleichsobjekt mit Satteldach nicht übersteigen.

Skizze:



8.2 Garagen, Carport und Stellplätze

Haupteingänge zum Wohngebäude dürfen gestalterisch auch in die Garage integriert werden.
 Des weiteren gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Aurachtal.

8.3 Denkmalpflege

Bei archäologischen Funden ist die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG zu beachten.

8.4 Arten und Biotopschutz

Folgkosten für den Arten- und Biotopschutz sowie sonstige Maßnahmen zur Erhaltung des Biotopes gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers bzw. Grundstückseigentümer.

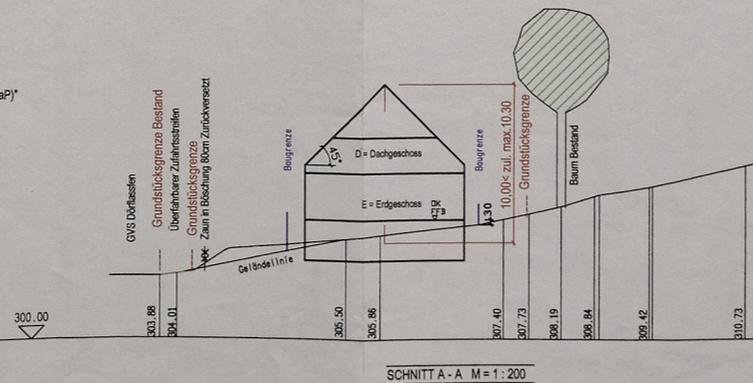
8.5 Sicherstellung der Erschließung

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung wird sichergestellt.

9 Empfehlungen

9.1 Regenwasserbehandlung auf dem Grundstück

Es wird empfohlen das Regenwasser von den Dachflächen auf den Grundstücken in Sammelgruben oder Behälter einzuleiten und für die Gartenbewässerung zu nutzen.
 Es werden Regenauffangbehälter mit einer Mindestgröße von 3 - 4 ccm pro 100 qm Dachfläche, mit Überlauf in das Entwässerungssystem der Gemeinde Aurachtal, empfohlen.
 Gemäß der Trinkwasserverordnung 2001 (TVÖ) und der DIN 1988 sowie nach den anerkannten Regeln der Technik ist die Anlage von einer Fachfirma zu installieren.
 Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und der Trinkwasseranlage (unterschiedliche Leitungen), sind gemäß § 17 TVÖ unterschiedlich zu kennzeichnen.
 Sollte das Dachwasser zur Speisung der Waschmaschine genutzt werden, muss eine zweite Anschlussmöglichkeit mit Trinkwasserqualität zur Speisung der Waschmaschine vorhanden sein.



Planzeichenerklärung Festsetzungen

1.0 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

(WA) Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

3.0 Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB §§ 16/17 BauNVO)

0,40 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO

0,80 Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

II Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

2 Wo Anzahl der zulässigen Wohnungen

4.0 Bauweise

▲ nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

5.0 Dachart / Dachneigung

5.1 Hauptgebäude

SD = Satteldach,
 35- 45° Dachneigung

5.2 Nebengebäude, Garagen

Dachart wie unter Pkt. 5.1 zusätzlich Flachdach (FD)

35 - 45° Dachneigung Satteldach

6.0 Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

7.0 Bebauung

Hauptgebäude

▤ Firstrichtung zwingend

Nebengebäude, Garage

▤ Festlegung des Standortes, entlang der östlichen Grenze.
 Ansonsten gilt die BayBO.

8.0 Verkehrsflächen

▤ Stellplätze

▤ Überfahrbarer Zufahrtstreifen

9.0 Grünanlagen

▤ Bestandserhaltung

▤ Bestandserhaltung, Haselnuss, Obstbäume

▤ Privates Grünland ohne Bepflanzung zur Erreichung des hinterliegenden Grundstückes

Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

10.0 Geländeneigung

304 Höhenlinie Bestand

11.0 Sonstige Zeichen

▤ Neue Grundstücksgrenzen als mögl. Teilung

▤ Grenze Bestand

① Grundstücksnummer

FL.Nr.446 Flurstücksnummer

▤ bestehende Häuser

▤ bestehende Nebengebäude

▤ bestehende Elektroleitungen E-ON

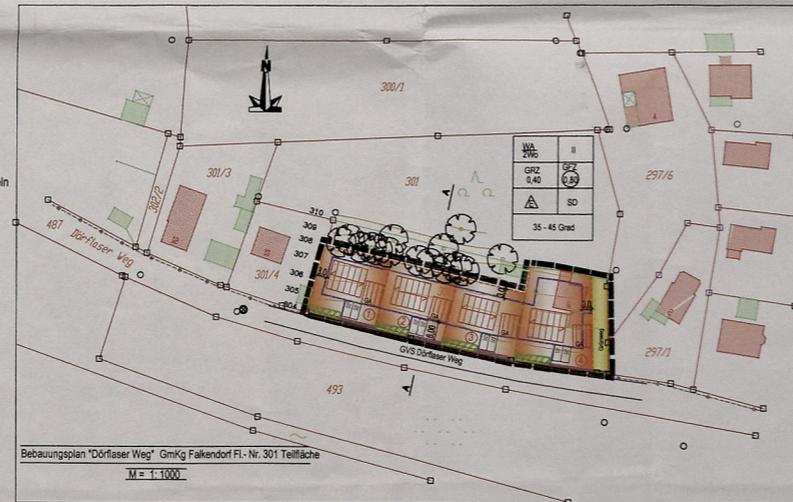
▤ Rand Straße GVS

⊙ Einzelbaum Bestand außerhalb des Geltungsbereiches

12.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

A Art der baulichen Nutzung/ Anzahl der Wohnungen
 B Zahl der Vollgeschosse
 C Grundflächenzahl GRZ
 D Geschossflächenzahl GFZ
 E Bauweise
 F Dachform
 F Dachneigung für Hauptgebäude



Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Aurachtal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.06.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan, „Dörflasser Weg Teilfläche Fl.- Nr. 301, Gmkg. Falkendorf“, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der VGem Aurachtal Nr. 17 vom 20.12.2007 (im beschleunigtem Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 u. Abs. 2 BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Begründung wurde gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 - Nr. 1 u. Abs. 2 i. Vm. § 3 Abs. 2 u. § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2007 bis 28.01.2008 öffentlich ausgestellt.
 Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der VGem Aurachtal Nr. 17 vom 20.12.2007.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.01.2008 - 11.02.2008.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aurachtal hat die eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB in seiner Sitzung am 21.05.2008 geprüft und darüber beschlossen.

Die nochmalige öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 u. Abs. 2 i. Vm. § 3 Abs. 2, § 4a Abs. 3 u. § 13 Abs. 2 u. 3 erfolgte in der Zeit vom 16.11.2009 - 04.12.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der VGem Aurachtal Nr. 15 vom 05.11.2009. Der Bauausschuss der Gemeinde Aurachtal hat die eingegangenen Anregungen u. Bedenken gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB in seiner Sitzung am 04.03.2010 geprüft und darüber beschlossen.

Aurachtal, den 7. April 2010
 Schopper, 1. Bürgermeister

Der Bauausschuss der Gemeinde Aurachtal hat den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, „Dörflasser Weg, Teilfläche Fl.- Nr. 301, Gmkg. Falkendorf“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der dazugehörigen Begründung, dem Umweltbericht und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), durch Beschluss vom 04.03.2010 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Aurachtal, den 7. April 2010
 Schopper, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss der VGem zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, „Dörflasser Weg, Teilfläche Fl.- Nr. 301, Gmkg. Falkendorf“, der Gemeinde Aurachtal wurde am 08.04.2010, gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB im Amtsblatt Nr. 5 der VGem Aurachtal ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, „Dörflasser Weg Teilfläche Fl.- Nr. 301, Gmkg. Falkendorf“, ist damit in Kraft getreten. Jedermann kann den Bebauungsplan im Verwaltungsgebäude der VGem Aurachtal während der allgemeinen Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Aurachtal, den 9. April 2010
 Schopper, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Bebauungsplan " Dörflasser Weg Teilfläche Fl.- Nr. 301 GmKg. Falkendorf "

Fassung 07.04.2010

M = 1:1000



GEMEINDE AURACHTAL

ENTWURFSVERFASSER

Ing. Büro Hans Eichler
 Beratender Ingenieur
 Lange Straße 7
 91086 Aurachtal
 Münchaurach, 07.04.2010

