Textliche Festsetzungen

Geplante bauliche Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung
Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.
Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 aufgeführten Ausnahmen sind im Baugebiet nicht zulässig.
Damit soll der Wohncharakter des geplanten Baugebietes gestärkt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung
Soweit sich aus dem Bebauungsplan keine geringeren Werte ergeben,
gelten die Werte **GRZ 0,4** und **GFZ 0,8**

2.1 Im Planungsgebiet gilt, soweit im Einzelfall nicht anders bestimmt, die offene Bauweise; zulässig sind nur Einzelhäuser.
Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt **II** (Erdgeschoß, Dachgeschoß E + D)

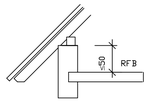
2.2 Die Zahl der Wohnungen ist auf maximal **drei** beschränkt.

2.3 Bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, mit Ausnahme von Garten- und Gerätehäusen nicht zulässig (siehe auch Pkt 4).
2.4 Die Eintragung der Firstrichtung im Bebauungsplan ist zwingend.

3. Lage der Baukörper - bauliche Gestaltung
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Mit dieser Festsetzung soll eine Einfassung des Bauraumes erreicht werden. Es wird außerdem versucht, durch die Stellung der baulichen Anlagen eine Raumbildung zu erreichen und eine monotone Aufreihung zu verhindern. Fenster müssen stehend angeordnet werden (Ausnahme Dachflächenfenster).

Jedem Bauantrag muss ein Geländenivellement beigelegt werden.

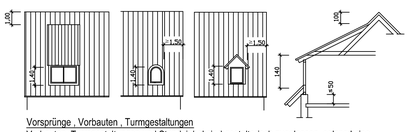
3.1 Gebäude / Dachneigung
Die Dächer der Gebäude können als Sattel- oder Krüppelwalmdach ausgebildet werden.
Die Dachneigung wird von 38 - 45 Grad festgelegt.
Der Kniestock wird mit 50 cm von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette gemessen festgelegt (siehe Abbildung) .
Der Dachüberstand am Ortgang darf maximal 0,60 m betragen.



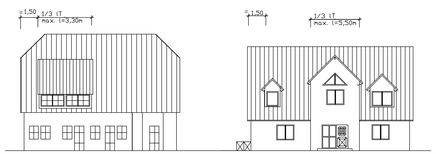
3.2 Dacheindeckung
Zur Dacheindeckung sind schwarzrote, rotgetönte bis rotbraune sowie anthrazitgetönte Ziegel zulässig.
Eine Schieferdeckung wird ebenfalls zugelassen.

3.3 Dachgauben, Vorsprünge

Dachgauben
Die Errichtung von Dachgauben (Dacherker) aller Art ist zulässig. Die Dachneigung richtet sich im Verhältnis zum Hauptdach (siehe Skizze).
Die Gesamtlänge aller Gauben darf maximal 1/3 der Trauflänge betragen,
wobei die maximale Breite von 3,30 m für eine Einzelgaube als Höchstmaß angesehen wird.
Der Abstand bei Zusammentreffen der Gaube mit dem Hauptdach beträgt 1,00 m bis First.
Die Höhe der Gaube ab Austreten zum Hauptdach wird auf 1,40 m begrenzt.
Vom Ortgang wird ein Abstand von 1,50 m als zwingend vorgeschrieben. Zugelassen werden auch Rundgauben, die als Flachdachgauben ausgebildet werden.



Vorsprünge , Vorbauten , Turmgestaltungen
Vorbauten ,Turmgestaltungen und Standgiebel sind gestalterisch zugelassen ,solang keine Einzelbauten dadurch entstehen können (siehe Skizze). Die Lage ist gestalterisch frei.
Das Maß der Standgiebel wird auf 1/3 der Trauflage bzw. auf 5,50 m beschränkt.
Bei Turmbauten ist auch ein Zeltdach sowie ein als Balkon gestaltetes Dach gestattet.

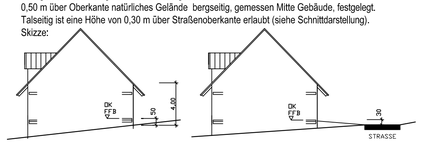


3.4 Abstand Traufhöhe

Die Wandhöhe, gemessen von Oberkante Gelände bis Schnittpunkt Dach (siehe Skizze) darf 4,00 m nicht überschreiten (gemessen Mitte Gebäude).

Höhenlage FFB über Gelände Erdgeschoss

Die Höhenlage der Erdgeschosse(bergseitig zur Straße gelegener Häuser), bezogen auf OK. Fertig Fußboden Kellergeschossdecke, wird auf maximal 0,50 m über Oberkante natürliches Gelände bergseitig, gemessen Mitte Gebäude, festgelegt.
Talseitig ist eine Höhe von 0,30 m über Straßenoberkante erlaubt (siehe Schnittdarstellung).
Skizze:



3.5 Farbgestaltung
Fassadenfarben sind in Naturtönen zulässig.

4. Garagen, Carport und Stellplätze
Die Dachform wird wie unter Punkt 3.1 beschrieben, beibehalten.
Bei Garagenbauten ist auch ein Flachdach oder begrüntes Dach zugelassen.

Bei einzelstehenden Garagen kann die Dachneigung, soweit es gestalterisch möglich ist, auch gegenüber dem Hauptgebäude mit kleineren Dachneigungen variieren.

Bei Anbauten an das Hauptgebäude ist die gleiche Dachneigung zu wählen.

Bei Grenzgaragen dürfen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze Garagen und Nebengebäude in gleicher Dachform und Dachneigung zusammengebaut werden.
Der zweite Bauwerber muss sich an die bestehenden Vorgaben des ersten Bauwerbers anpassen.

Der Stauraum vor den Garagen wird auf mindestens **6,00 m** festgelegt .

Carports und Stellplätze müssen mind. 5,00 m tief sein und mit ihrer Konstruktion mind. 1,00 m Abstand zur Straßenkante haben.

Haupteingänge zum Wohngebäude dürfen gestalterisch auch in die Garage integriert werden.
Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.
Des weiteren gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Aurachtal.

Zulässig sind außerhalb der Baugrenzen Geräte- und Gartengerätehäuschen bis zu einer Gesamtgrundfläche von 20qm, darüber hinaus gelten ansonsten die Bestimmungen der BayBO für Grenzbauten außerhalb der Baugrenzen.

5 Einfriedung

Die Einfriedung darf 1,20 m über der Straßenoberkante nicht übersteigen. Sockel sind nicht erlaubt. Maschendrahtzäune zur Straßenseite sind nicht zulässig.
An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind
Drahtzäune aus kunststoffummantelten Maschendraht mit maximaler Höhe von 1,20 m zulässig.
Entlang der Grundstücksgrenzen können Pflaster- oder Leistensteine ebenerdig verlegt werden. Kleine Erdwälle bis 50 cm Höhe sind zulässig.

Mauern,Stacheldraht Sichtschutzzäune sind nicht erlaubt.

6. Oberflächenbefestigung im privaten Bereich

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

7. Regenwasserbehandlung auf dem Grundstück

Eine Einleitung von Fremdwasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig
(Hinweise zur Regenwasserbehandlung siehe Punkt 9.3).

8.0 Grünflächen

8.1 Böschungen und Abgrabungen

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

8.2 Flächen- und Einzelpflanzgebote

DER "INTEGRIERTE GRÜNORDNUNGSPLAN" IST BESTANDTEIL DIESES PLANES UND EBENFALLS RECHTSVERBINDLICH.

8.3 Grünordnung öffentliches Grün

Entlang der östlichen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungplanes ist ein 6,00 m breiter Grünstreifen vorzusehen.

8.4 Grünordnung privates Grün
entfällt

8.5 Neupflanzungen

Baumstrukturen zu pflanzen

8.6 Empfohlene Gehölzarten

Die Bepflanzung muss sich nach der potentiell natürlichen Vegetation richten.

Bäume: 3 x v m.B Stammdurchmesser 16-18cm Stäucher 60/100 2 x v. 1Stck/qm

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	Cornus mas	Kornelkirsche
Betula pendula	Weißbirke	Cornus sanguinea	Hartriegel
Carpinus betulus	Weißbuche	Corylus avellana	Haselnuß
Fagus silvatica	Rotbuche	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Quercus robur	Stieleiche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche	Prunus spinosa	Schlehe
Tilia cordata	Winterlinde		

9 Hinweise

9.1 Denkmalpflege

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

9.2 Grundwasser und Schichtenwasser

Bei erhöhtem Grundwasserspiegel oder Schichtenwasser sollte ein Betonkeller (weiße Wanne) vorgesehen werden.

9.3 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 m3 pro 100 qm Dachfläche, mit Überlauf in das Entwässerungssystem der Gemeinde Aurachtal, empfohlen.
Gemäß der Trinkwasserverordnung 2001 (TVO) 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 TVO 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)

0,4 — Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
0,8 — Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

4.0 Bauweise

O — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
SD — Satteldach

38- 45 Grad — Dachneigung

5.0 Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

6.0 Bebauung

Firstrichtung zwingend

Garagen, Carport

7.0 Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen Straßen

Verkehrsflächen besonderere Zweckbestimmung Straßenbezeichnung

7,00 — Verkehrsausbaubreite incl . Gehweg

FW — Fußweg offenporig

8.0 Grünanlagen

Hecke

Einzelbaum NEU

öffentliche Grünfläche

Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

11.0 Geländeneigung

334,00 — Höhenlinie Bestand

12.0 Leitungen

Leitungsrecht

13.0 Grenzen

Neue Grundstücksgrenzen als mögl. Teilung

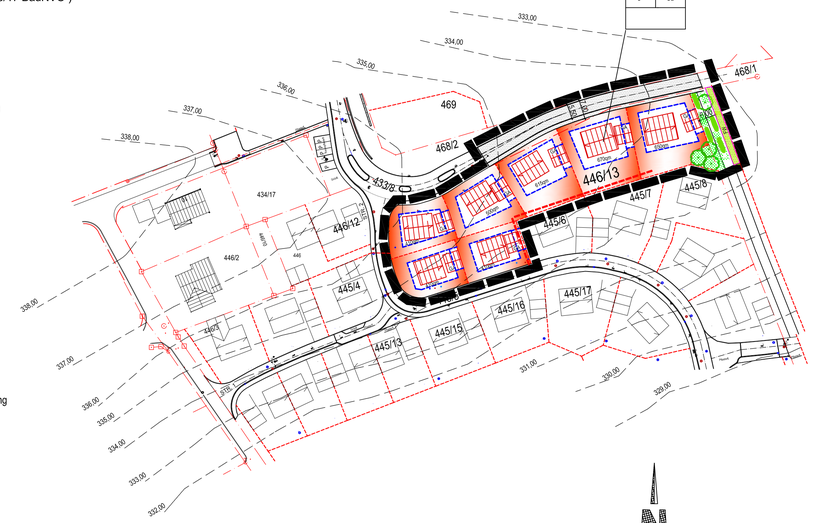
Grenze Bestand

12.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

A Art der baulichen Nutzung
B Dachneigung
C Grundflächenzahl GRZ
D Geschossflächenzahl GFZ
E Bauweise
F Dachform

WA II	38°- 45°
0,4	0,8
O	SD


333,00
334,00
335,00
336,00
337,00
338,00
339,00
469
468/2
468/1
453/8
434/17
446/12
446/2
446
445/4
445/3
445/13
445/15
445/16
445/17
446/13
445/7
445/6
445/8
Garage
Garage
Garage