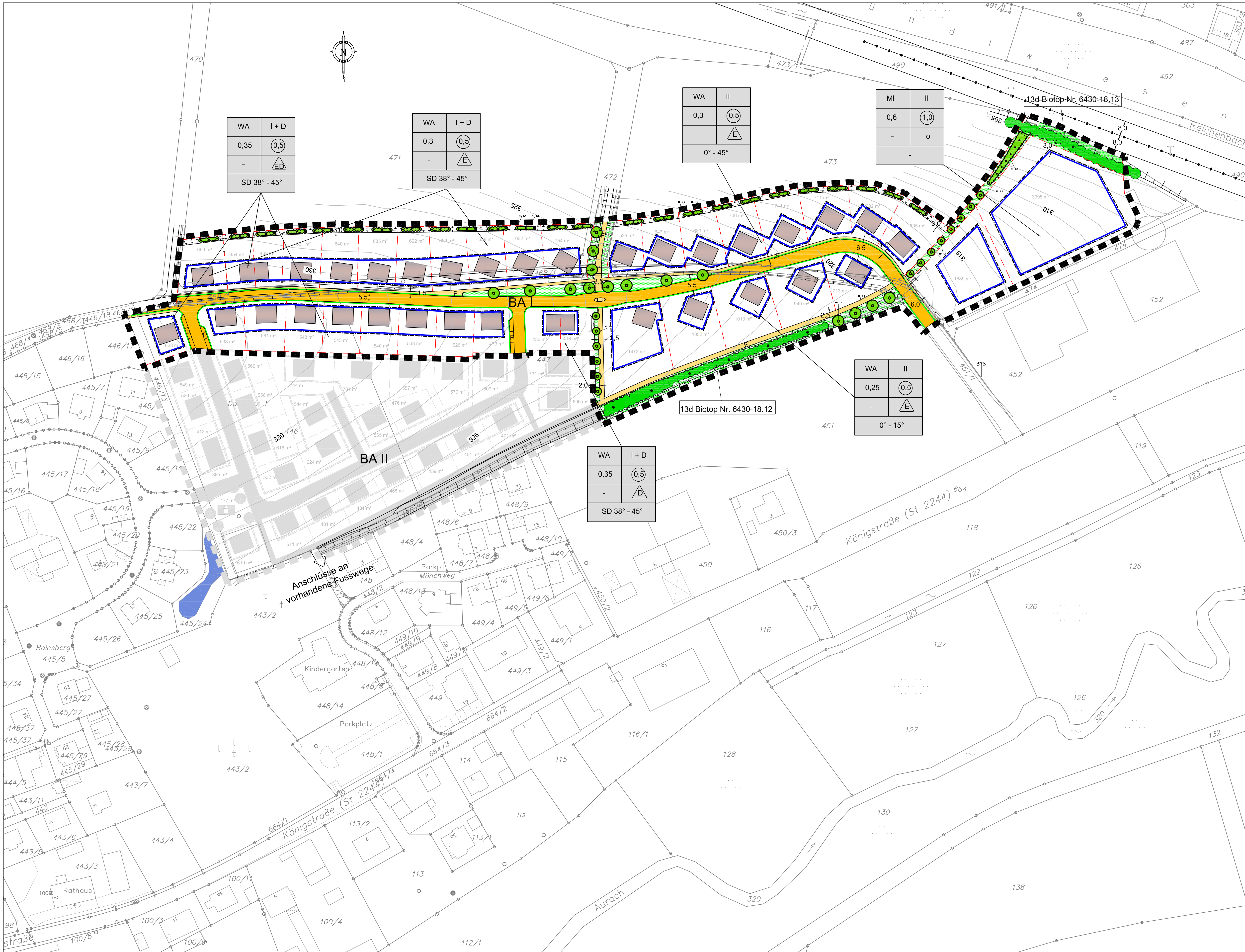




Legende

I. Zeichnerische Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Nutzungsschablone:
	Art der baulichen Nutzung
	Anzahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl (GRZ)
	Geschoßflächenzahl (GFZ)
	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	Geschoßflächenzahl 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
	Öffentlicher Fußweg/Feldweg
P	Öffentliche Stellplätze
	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 14.08.2007 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 1988 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 erdunterer 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 Gebäudelängsseite in der Mitte der Fassade. Im Bauantrag ist das über einen Gelände-schnitt (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 Dachendeckung hat bei Satteldächern in Dachstein oder Ziegel zu erfolgen. Glänzendes Materialien sind unzulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Tonnendächer sind unzulässig.
Bei Satteldächern ist die Belichtung des Dachgeschosses (Vollgeschöß) über Gauen und Standleitungen zulässig. Die Gesamtlänge der Gauen und des Standleitens darf maximal 1/3 der Traufhöhe betragen. Der Abstand des Oberkante von Gauen und Standleitungen zur Firstoberkante (senkrecht gemessen) muss mindestens 0,5 m betragen. Dachflächenfenster sind bei Satteldächern nur für untergeordnete Räume (Treppenhäuser, WC, Abstellräume) bis zu einer Größe von 60 x 80 cm lichte Weite zulässig.
Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dächer mit einer Neigung wie das Hauptgebäude – 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 außerhalb der Baugrenzen mit einem Stauraum von mindestens 1 m zur Erschließungsstraße 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 (Geschossigkeit, 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 eine Zaun mit Sockel gemäß Festsetzung Nr. 13 errichtet werden.
- Als Definition eines Vollgeschosses gelten die Bestimmungen der BayBO 1988 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 erdunterer 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 Gebäudelängsseite in der Mitte der Fassade. Im Bauantrag ist das über einen Gelände-schnitt (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 Dachendeckung hat bei Satteldächern in Dachstein oder Ziegel zu erfolgen. Glänzendes Materialien sind unzulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Tonnendächer sind unzulässig.
Bei Satteldächern ist die Belichtung des Dachgeschosses (Vollgeschöß) über Gauen und Standleitungen zulässig. Die Gesamtlänge der Gauen und des Standleitens darf maximal 1/3 der Traufhöhe betragen. Der Abstand des Oberkante von Gauen und Standleitungen zur Firstoberkante (senkrecht gemessen) muss mindestens 0,5 m betragen. Dachflächenfenster sind bei Satteldächern nur für untergeordnete Räume (Treppenhäuser, WC, Abstellräume) bis zu einer Größe von 60 x 80 cm lichte Weite zulässig.
Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dächer mit einer Neigung wie das Hauptgebäude – 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 außerhalb der Baugrenzen mit einem Stauraum von mindestens 1 m zur Erschließungsstraße 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 (Geschossigkeit, 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 eine 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
1.1 Magerrasenflächen
Die so bezeichneten Flächen sind mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung anzubauen. Die Fläche ist mit artenreichen Magenwiese zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und von Düngung freizuhalten. Die Fläche ist zweimal pro Jahr zu beweidet. Das Mähgut ist von der Fläche abzuräumen.
1.2 Heckenpflanzungen am Rand des Baugebietes
Die so bezeichneten Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen und als dichte Hecke zu entwickeln. Pro m² Bodenfläche ist je 1 Strauch mit einer Pflanzgröße von 60-100cm zu pflanzen (siehe Pflanzliste 1). Die Bodenfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung anzubauen. Die Fläche ist zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
1.3 Einzelbäume im Bereich des Baugebietes
Die Anpflanzung von Einzelbäumen erfolgt entsprechend der Planeintragung. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es sind **schmalkronige Laubbäume** in einer Mindestqualität von 18-20 cm Stammumfang zu verwenden (siehe Pflanzliste 2). Die Bodenfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung anzubauen. Die Fläche ist zu artenreichen Vegetationsfläche zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und von Düngung freizuhalten. Die Fläche ist zweimal pro Jahr zu mähen.
1.4 Einzelbäume im Bereich des Baugebietes
Die Anpflanzung von Einzelbäumen erfolgt entsprechend der Planeintragung. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es sind **großkronige 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 anzubauen. Die Fläche ist zu 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)
Comus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Hasehnuß)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Viburnum lantana	(Volliger Schneeball)

Pflanzqualität: Strauch ohne Ballen, Größe 60-100cm

Pflanzliste 2:

Bäume für Einzelbaumstandorte (schmalkronige Bäume)	
Prunus hilleri 'Spire'	(Zierkirsche)
Sorbus aucuparia 'Fastigiata'	(Säulen- Eberesche)
Corylus columna	(Baumhasel)
Malus 'Van Eseltine'	(Zierapfel)

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm

Pflanzliste 3:

Bäume für Einzelbaumstandorte (großkronige Bäume)	
Aesculus carnea 'Brioli'	(rotblühende Rosskastanie)
Tilia cordata 'Greenspire'	(Winterlinde)
Acer platanoides 'Cleveland'	(Spitzahorn)

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm

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/ Dreiseltl

Oberflächen bzw. Bebauung	Abflussbeiwert
Holzdelement, Flachdach	0,50 bis 0,70
Asphaltstraßen und - fußwege	0,85 bis 0,90
Pflaster	0,75 bis 0,85
Reihengpflaster (Rasengpflaster)	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 ermöglichten Eingriffe in Höhe von 10.377m² werden zum Teil über das gemeindeeigene Okokonto ausgeglichen. Dazu wird dem Eingriff durch den vorliegenden Bebauungsplan eine Teilfläche des Grundstücks mit Flurnummer 217, Gemarkung Neudorf in Höhe von 8.679,22m² zugeordnet. Die Fläche ist als Streuobstwiese mit demigen Heckenzügen bezeichnet. Die Maßnahme wurde ausgeführt im Jahr 2004.

Ein zweiter Teilabschnitt 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. zeitgleiche 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 26.01.2011

ARGE STADT & LAND

B. Verfahren:

- Der Gemeinderat hat am 25.06.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ackerlänge III" mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 2/2011 der Gemeinde Aurachtal am 10.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 21.02.2011 bis 18.03.2011 durchgeführt.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ackerlänge III“, bestehend aus dem Planblatt und je einer Begründung sowie dem Umweltbericht, Stand 16.06.2011 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.09.2011 bis einschließlich 07.10.2011 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt Nr. 11/2011 vom 18.08.2011 bekannt gemacht.
- Zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes, Stand 16.06.2011, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben der Gemeinde vom 14.09.2011 beteiligt.
- Der Bauausschuss hat am 14.06.2012 den Bebauungsplan „Ackerlänge III“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt, Stand 16.06.2011 und den Begründungen zum Bebauungsplan und zum Grünordnungsplan sowie dem Umweltbericht, jeweils Stand 16.06.2011, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Aurachtal, 18.06.2012

Gemeinde Aurachtal

Schopper

Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB im Amtsblatt Nr. 11 der Gemeinde Aurachtal vom 18.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Ackerlänge III“ mit integriertem Grünordnungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Er liegt zusammen mit den Begründungen ab dem 17.08.2012 öffentlich aus und kann während der Dienststunden im Rathaus eingesehen werden.

Aurachtal, 20.08.2012

Schopper

Erster Bürgermeister

VI. Präambel:

Die Gemeinde Aurachtal erläßt aufgrund der §§ 2(1), 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 2141) sowie Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), zuletzt geändert durch § 7 Bay. UVPRUG vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (S. 585) folgenden Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Ackerlänge III".

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 Begründung zum Bebauungsplan numerisch aufgeführt.

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

Die vom Bauausschuss am 14.06.2012 beschlossene Satzung zum Bebauungsplan "Ackerlänge III" wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Aurachtal, den 18.06.2012

(Schopper, 1. Bürgermeister)

Gemeinde Aurachtal

Landkreis Erlangen - Höchststadt

BPL "Ackerlänge III"

Fertigung

Stand 16.06.2011

Maßstab 1 : 1000

Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND

Matthias Rüni 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.stadtundland.net

Der Plan ist nach § 2 Abs. 1 Nr. 7 UmG geschützt