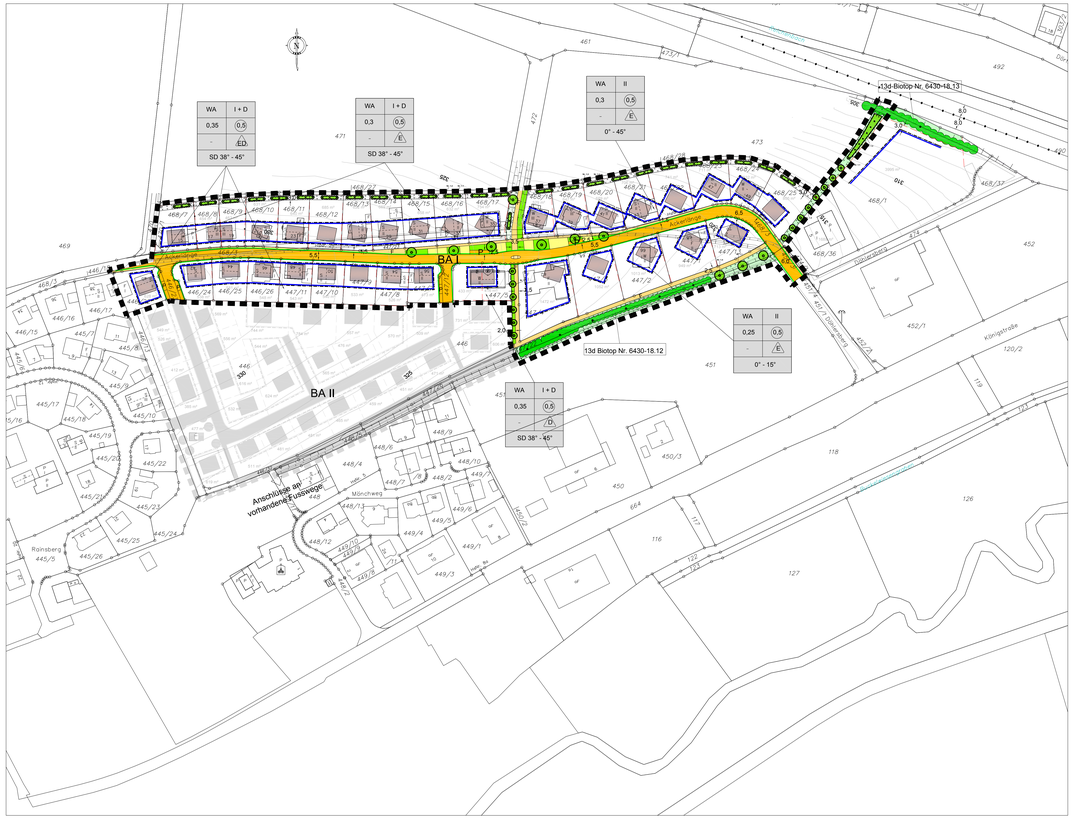

Legende

I. Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungbereichs

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise	
Dachform und -neigung	

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
z. B. I+D	Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze
z.B. 0,35	Grundflächenzahl als Höchstgrenze
(0,5)	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze
ED	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhaus zulässig
E	offene Bauweise, nur Einzelhaus zulässig
D	offene Bauweise, nur Doppelhaus zulässig
z.B. SD 38°-45°	Satteldach, zulässige Dachneigung
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche, öffentlich
P	Öffentliche Stellplätze
F	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 (Pflanzgebot)
	Anpflanzen von Sträuchern (Pflanzgebot)
	Bestehende Sträucher, Buschgruppen (Erhaltungsgebot)

II. Zeichnerische Hinweise

147	Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
	Bestehende Bebauung
	Abgrenzung der Bauabschnitte
	Freileitung mit Schutzstreifen 8m

III. Textliche Festsetzungen:

A. Städtebauliche Festsetzungen:

1. 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 Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß (Das zweite Geschoß befindet sich im Dachraum. Das Untergeschoß darf nicht zum Vollgeschoß 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."

2. 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 Gebäudelängsseite in der Mitte der Fassade. Im Bauantrag ist das über einen Geländeschnitt (Bestand u. Planung) nachzuweisen.

3. Ein Kniestock ist bei Hauptgebäuden mit Dachgeschoß als Vollgeschoß bis maximal 0,5 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, zulässig.

4. Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern in Dachstein oder Ziegel zu erfolgen. Glänzende Materialien sind unzulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Tonnendächer sind unzulässig.

5. Bei Satteldächern ist die Belichtung des Dachgeschosses (Vollgeschoß) über Gauben und Standgiebel zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben und des Standgiebels darf maximal 1/3 der Trauflänge betragen. Der Abstand des Oberkante von Gaube und Standgiebel 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.

6. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dächer mit einer Neigung wie das Hauptgebäude – nur wenn mit diesen baulich direkt verbunden – sowie Flachdächer oder Pultdächer bis maximal 15° zulässig.

7. 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.

8. Vergnügungsstätten im Sinn des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind im Mischgebiet unzulässig.

9. Einzelstehende Nebenanlagen bis max. 6 m³ 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.

10. Bei aneinander gebauten Hauptgebäuden sind diese in ihrer Dimension (Geschossigkeit, Höhe, Dachform u.ä.) gleichartig auszuführen. Das zuerst errichtete Gebäude ist dabei ausschlaggebend.

11. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind dort einzuhalten, wo nicht die Art der Bebauung, z.B. Doppelhaus, eine Grenzbebauung erzwingt.

12. Für jede Wohneinheit sind auf dem eigenen Grundstück zwei unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze auszubauen (zur Oberflächenbefestigung vgl. B 2.).

13. 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.

14. 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

1. 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 anzusäen. Die Fläche ist zur artenreichen Magerwiese 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.

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 anzusäen. 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 anzusäen. Die Fläche ist zur 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 anzusäen. Die Fläche ist zur artenreichen Vegetationsfläche zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und von Düngung freizuhalten. Die Fläche ist zweimal pro Jahr zu mähen.

2. 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	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)

Pflanzqualität, Strauch ohne Ballen, Größe 60- 100cm

Pflanzliste 2:

Bäume für Einzelbaumstandorte (schmalkronige Bäume)

Prunus hillieri 'Spire'	(Zierkirsche)
Sorbus aucuparia 'Fastigiata'	(Säulen- Eberesche)
Corylus colurna	(Baumhasel)
Malus "Van Eseltine'	(Zierapfel)

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm

Pflanzliste 3:

Bäume für Einzelbaumstandorte (großkronige Bäume)	
Aesculus carnea 'Briotii'	(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/ Dreiseitl

Oberflächen bzw. Bebauung	Abflussbeiwert
Holzelement, 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 ermöglichten Eingriffe in Höhe von 10.377m² werden zum Teil über das gemeindeeigene Ökokonto 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 Uferandbereiche des Mühlbaches und zur Extensivierung der Wiesennutzung 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 26.11.2018

ARGE STADT & LAND

B. Verfahren:

1. 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.

2. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

3. 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 ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt Nr. 06/2019 vom 02.05.2019 bekannt gemacht.

4. 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 09.05.2019 beteiligt.

5. Der Bauausschuss hat am 17.07.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ackerlänge III" mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt, Stand 17.07.2019 und der Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan, Stand 17.07.2019, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
   Aurachtal, 14.08.2019

   Gemeinde Aurachtal

   Schumann
   Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB im Amtsblatt Nr. 11/2019 der Gemeinde Aurachtal vom 15.08.2019 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 15.08.2019 öffentlich aus und kann während der Dienststunden im Rathaus eingesehen werden.

   Aurachtal, 14.08.2019

   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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die Planzeichenverordnung (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.-Nrn. 446/13; 447; 451/1; 468/1; 471, 472 und 473 am nordöstlichen Ortsrand von Mönchaurach, 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 Planteil, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen und Verfahrensvermerken. Eine Begründung ist beigefügt. Im Planteil ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Bauausschuss am 17.07.2019 beschlossene Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Ackerlänge III" wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Aurachtal, den 14.08.2019

(Schumann, 1. Bürgermeister)

Gemeinde Aurachtal

Landkreis Erlangen - Höchstadt

1. Änderung Bebauungsplan "Ackerlänge III"

Fertigung — Stand 17.07.2019

Maßstab 1 : 1000

Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
Matthias Ruhl 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 §3 Abs.4 Nr.3 UIG anzuwenden