



WA	U+1+DG
0,4	0,6
	ED
SD	32-42



Zeichenerklärung für Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Allgemeines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschoße jedoch max. 2 Vollgeschoße nach BayBO
- Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Grundflächenzahl
- Geschößflächenzahl
- Satteldach
- Dachneigung
- Gebäudestellung mit Hauptfirstrichtung
- öffentliche Verkehrsfläche
- Fußweg
- Rasenweg

Zeichenerklärung für Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer 164/7
- geplante Grundstücksgrenze
- Höhenlinien 330
- Maßlinien, Maße 5
- Bestehende Gebäude

Textliche Festsetzungen

- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt: Allgemeines Wohngebiet (WA) nach Par. 4 BauNVO
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die im Plan festgesetzten Höchstwerte, soweit sich nicht aus den Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschoße und die überbaubare Grundstücksfläche im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.
- 3.0 Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen**
 - 3.1 Im Planungsgebiet gilt, soweit im Einzelfall nicht anders bestimmt, die offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf max. 2 pro Grundstück begrenzt, mit Ausnahme des südwestlichen Grundstücks.
 - 3.2 Werden Gebäude an den Grundstücksgrenzen zusammengebaut, sind sich diese gestalterisch anzugleichen.
 - 3.3 Garagen und Nebengebäude sind nach Art. 7 Abs.5 BayBO innerhalb der Baugrenzen an Grundstücksgrenzen zulässig und zwar auch dann, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden werden. An einandergebaute Garagen sind sich gestalterisch anzugleichen.
 - 3.4 Bauliche Anlagen im Sinne des Par. 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
 - 3.5 Die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.
- 4.0 Höhenlagen der baulichen Anlagen**
 - 4.1 Die Wandhöhen der Gebäude dürfen talseitig 6,0 m, hangseitig 4,0 m nicht überschreiten. Maßgebend ist der Schnittpunkt Außenwand mit dem natürlichen bzw. dem von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Gebäudeverlauf.
- 5.0 Garagen und Stellplätze**
 - 5.1 Garagen und Stellplätze sind nur auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.
 - 5.2 Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mindestens 5 m aufweisen. Stellplätze müssen ab der Erschließungsstraße eine Tiefe von mind. 6 m haben. Stauraum und Stellplätze dürfen zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.
 - 5.3 Stauräume vor Garagen, die auf benachbarten Grundstücken an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, müssen höhengleich angelegt werden. Zwischen den Stauräumen sind Zäune, Ketten oder sonstige Abgrenzungen unzulässig.
 - 5.4 Garagen aus Wellblech oder ähnlicher leichter Bauweise sind unzulässig.
 - 5.5 Garagen, an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut, sind in Dachform, Traufhöhe usw. einheitlich zu gestalten.
 - 5.6 Für die Garagenvorplätze der beiden nordöstlichen Grundstücke mit der gemeinsamen Zufahrt muß ein gegenseitiges Geh- und Fahrrecht, entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung, ins Grundbuch eingetragen werden.
- 6.0 Dachform**
 - 6.1 Alle Hauptgebäude erhalten Satteldächer entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung mit einer Dachneigung von 32-42 Grad. Krüppelwalmdächer sind unzulässig.
 - 6.2 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38 Grad zulässig. Die Größe der Gauben darf in der Ansicht max. 1,50 x 1,20 m betragen. Der Abstand zueinander muß min. 1,00 m, zum Dachrand 1,50 m und zum First 1,00 m betragen.
 - 6.3 Liegende Dachflächenfenster werden auf eine Größe von 1,00 qm begrenzt.
 - 6.4 Bei erdgeschossigen Nebengebäuden (Garagen) sind Flachdächer und Satteldächer, Dachneigung 32-42 Grad zulässig.
 - 6.5 Die Kniestockhöhe darf max. 40 cm, gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußpfette, nicht übersteigen. An Rücksprünge bis 1/3 der Hauslänge ist ein Kniestock von max. 120 cm zulässig.
- 7.0 Immissionsschutz**
 - 7.1 Werden Schlafräume der östlichen Häuserzeile nach Osten bzw. der südlichen Häuserzeile nach Süden orientiert, müssen Fenster dorthin der Schallschutzklasse III entsprechen und integrierte Lüftungseinheiten erhalten.
- 8.0 Einfriedung**
 - 8.1 Die maximale Höhe der Einfriedung darf 1,20 m über Straßenoberkante oder Gelände nicht übersteigen. Entlang der Grundstücksgrenzen können Pflaster- oder Leistensteine ebenerdig verlegt werden. Sockel sind nicht zugelassen. Zur Straße hin können senkrechte Holzzäune, an den seitlichen Grundstücksgrenzen Maschendrahtzäune errichtet werden.
 - 8.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht erlaubt.

9.0 Erschließung

- 9.1 Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die innenliegende Straße.
 - 9.2 Straßen und Kanäle sind nach den Vorgaben der Gemeinde Aurachtal herzustellen.
- 10.0 Grünordnung**
- 10.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen zu gestalten, durch Buschgruppen und Einzelbäume zu gliedern und auf Dauer zu unterhalten. Pro 200 qm nicht überbauter Fläche ist ein großkroniger Laubbaum gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung zu pflanzen.
 - 10.2 Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die angrenzenden Wege bzw. an die Nachbargrundstücke anzugleichen.
 - 10.3 Auffüllungen dürfen hangseitig max. 0,50 m, talseitig 1,30 m, gemessen an der höchsten Stelle, nicht überschreiten.
 - 10.4 Stützmauern sind unzulässig. Höhenunterschiede im Gelände sind mit Böschungen, nicht steiler als 1:2, oder mit max. 50 cm hohen Trockenmauern zu überwinden.
 - 10.5 An den Talseiten der Grundstücke sind geeignete Maßnahmen zu treffen, die Nachbargrundstücke vor Oberflächenwasser zu schützen. Dazu dürfen ausnahmsweise Betonleistensteine, Stützmaurelemente o.ä. bis max 50 cm Höhe verwendet werden.
 - 10.6 Die vorhandene Hecke im Norden ist zu erhalten.
 - 10.7 Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Pflanzgebot als Abpflanzung mit bodenständigem Strauchwerk sowie Bäumen und Baumgruppen als Sichtschutz zur freien Landschaft hin gesetzt. Das Pflanzgebot muß eine Breite von mind. 3,00 m aufweisen und aus mind. 3 Reihen Bäumen und Sträuchern, im Abstand von max. 1,5 m zueinander gepflanzt, bestehen.

- 10.8 Alle in den vorhergehenden Festsetzungen genannten Bäume und Sträucher sind der nachfolgenden Pflanzliste zu entnehmen.
 - Großkronige Bäume, Stammumfang mind. 16 - 18 cm.
 - Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Ulme, (*Ulmus laevis*), Rotbuche (*Fagus sylv.*)
 - Kleinkronige Bäume, Stammumfang mind. 12 - 14 cm.
 - Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus auc.*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Feldulme (*Ulmus minor*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Traubeneiche (*Prunus padus*), Silberweide (*Salix alba*)
 - Obstbäume, Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm. Bevorzugt Wildobstarten.
 - Größträucher 125/150.
 - Aschweide (*Salix cinera*), Mandelweide (*Salix triandar*), Haselnuß (*Corylus vellanana*), Holunder (*Sambucus nigra*), Feldahorn (*Acer campestre*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europ.*), Kätzchenweide (*Salix caprea*), Schneeball (*Viburnum*)
 - Sträucher 80/100
 - Hartrieel (*Cornus anguloneum*), Weißdorn (*Crataegus oxyac.*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hundrose (*Rosa canina*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schliehe (*Prunus spinosa*), Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- 10.9 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen erforderlich.

11.0 Umweltschutz

- 11.1 Niederschlagswasser von Dachflächen und unbelasteten Versiegelungsflächen sollen der Brauchwassernutzung zugeführt werden (Einsparungen von Trinkwasser).

12.0 Nachweis

Die grünordnerischen Maßnahmen sowie die Behandlung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken sind im Bauangebotsplan darzustellen und nachzuweisen.

Bebauungsplan-Satzung:

Die Gemeinde Aurachtal erläßt gemäß Gemeinderatsbeschuß vom 15. Juli 1992 aufgrund von Par. 10 BauGB vom 01. Jan. 1987 dem Landratsamt Erlangen Höchststadt am 16. Sep. 1993 angezeigte vorgelegte

Bebauungsplan-Satzung

1
Für das Baugebiet Aurachtal, "An der Königstraße", Fl. Nr. 448 und 449 wird der vom Architekturbüro M. Huppenkothen / S. Mayer, Dr. Daßler-Str. 30, 91074 Herzogenaurach am 15.07.1992 ausgearbeitete und letztmals am 15. Feb. 1993 geänderte Bebauungsplan aufgestellt.

2
Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt M = 1:1000, dem integriertem Grünordnungsplan, dem Textteil und der Begründung zum Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, Textteil und Begründung wird mit der Bekanntmachung nach Par. 12 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

Aurachtal, den 16. Sep. 1993
Mundl, 1. Bürgermeister

Verfahrenshinweise

Die Gemeinde Aurachtal hat mit Beschluß vom 15.07.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Königstraße" mit integriertem Grünordnungsplan, Textteil und Begründung beschlossen.

16. Sep. 1993
Aurachtal, den 16. Sep. 1993
Mundl, 1. Bürgermeister

Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. Par. 3 Abs. 1 BauGB wird nach Par. 2 Abs. 2 MaßG verzichtet.
Aurachtal, den 16. Sep. 1993
Mundl, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes "An der Königstraße" mit integriertem Grünordnungsplan, Textteil und Begründung ist der Fassung vom 15.10.1992 wurde durch den Gemeinderat am 21. Okt. 1992 gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Aurachtal, den 16. Sep. 1993
Mundl, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und die Begründung wurde gem. Par. 3 Abs. 2 BauGB vom 16. Nov. 1992 bis 16. Dez. 1992 öffentlich ausgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal Nr. 15 vom 05. Nov. 1992.
Aurachtal, den 16. Sep. 1993
Mundl, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat Aurachtal hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23. Jan. 1993 geprüft.
Aurachtal, den 16. Sep. 1993
Mundl, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat Aurachtal hat gem. Par. 10 BauGB am 26. Mai 1993 den Bebauungsplan "An der Königstraße", bestehend aus der Planzeichnung, integriertem Grünordnungsplan, Textteil und Begründung als Satzung beschlossen.
Aurachtal, den 16. Sep. 1993
Mundl, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, Textteil und Begründung sowie die Stelle, bei der jedermann den Plan einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten kann sind am 1. Nov. 1993 im Amtsblatt Nr. 15 der Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, Textteil und Begründung gemäß Par. 12, Satz 4, in Kraft.
Aurachtal, den 22. Sep. 1993
Mundl, 1. Bürgermeister

GEMEINDE AURACHTAL

Bebauungsplan "An der Königstraße"

Maßstab: 1 : 1 000

Datum: 03. Nov. 1992

Architekten:

M. Huppenkothen/S. Mayer
Dr. Dassler-Str. 30
91074 Herzogenaurach

