



Textliche Festsetzungen

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt: Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO, Fassung vom

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 Einzel-fall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.
2.2. Vorrangig gelten die Abstandsflächenregelungen nach § 6 BayBO.

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.
3.2. Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 2 pro Grundstück begrenzt.
3.3. Werden Wohngebäude an den Grundstücksgrenzen zusammenge-baut, sind sich diese gestalterisch (Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe) anzugleichen.
3.4. Garagen mit Nebenräumen sind nach Art. 7 Abs. 4 Bay BO innerhalb der Baugrenzen an Grundstücksgrenzen zulässig, und zwar auch dann, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden werden.
3.5. Aneinandergebauete Garagen sind sich gestalterisch (Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe) anzugleichen.
3.6. Bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
3.6. Die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.

4.0. Höhenlagen der baulichen Anlagen

4.1. Die Traufhöhen der Gebäude dürfen zur Erschließungsstraße hin im Mittel 4,0 m nicht überschreiten. Maßgebend ist die Oberkante fertiger Belag in der Mitte der zugeordneten Erschließungsstraße.

5.0. Garagen und Stellplätze

5.1. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

5.2. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grund-stücksflächen bzw. auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

5.3. Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (Hinterkante Gehweg bzw. Straßen-begrenzungslinie) einen Stauraum von mind. 5 m aufweisen.

5.4. 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.

5.5. Stauräume vor Garagen, die auf benachbarten Grundstücken an der Grenze aneinander gebaut sind, müssen höhengleich angelegt werden. Auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen den Stauräumen sind Zäune, Ketten oder sonstige Abgrenzungen unzulässig.

5.6. Offene Carports, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungs-straße besitzen, müssen zu dieser hin (Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mind. 2 m haben.

5.4. Garagen aus Wellblech oder ähnlicher leichten Bauweise sind unzu-lässig.

6.0. Dachform

6.1. Alle Hauptgebäude erhalten Satteldächer, Dachneigung 32°- 42° gemäß der Festsetzung in der Planzeichnung. Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

6.2. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Länge der Gauben darf max. 1/2 der Firstlänge betragen. Der Abstand zu-einander muß mind. 1,00 m, zum Dachrand 1,50 m und zum First 1,00 m betragen. Gemessen wird jeweils an der breitesten Stelle der Gaubenseite.

6.3. Bei erdgeschossigen Nebengebäuden, Garagen und Carports sind Flachdächer und Satteldächer, Dachneigung 32°- 42°, zulässig.

6.4. Die Eindeckung hat mit Dachziegel oder Dachsteinen, Farbe rot oder braun, ausgenommen Flachdächer, zu erfolgen.

7.0. Einfriedung

7.1. Die maximale Höhe der Einfriedung darf 1,20 m über Straßenober-kante oder Gelände nicht übersteigen. Entlang der Grundstücksgren-zen können Pflaster- oder Leistensteine ebenerdig verlegt werden. Sockel sind nicht zugelassen. Zur Straße hin sind senkrechte Holzzäune, an den seitlichen Grundstücksgrenzen auch Maschendraht-zäune zugelassen.

7.2. Mauern und Stacheldraht sind nicht erlaubt.

8.0. Außenanlagen

8.1. Garagenvorplätze und Stellplätze sind wasserdurchlässig, z. B. mit Rasengitter- oder Fugensteinen bzw. mit wassergebundenem Belag herzustellen.

8.2. Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die angrenzenden Wege und an die Nachbargrundstücke anzugleichen.

8.3. Auffüllungen oder Abgrabungen dürfen max. 0,50 zu anschließen-den Gelände, jeweils gemessen an der höchsten Stelle, nicht über-schreiten. Der natürliche Geländeverlauf ist einzuhalten.

8.4. Stützmauern sind unzulässig. Höhenunterschiede im Gelände sind mit Böschungen, nicht steiler als 1 : 2, zu überwinden.

8.5. Die nicht überbaubaren 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 der Eintragung in der Planzeichnung zu pflanzen.

8.6. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Pflanzgebot als Abpflanzung mit bodenständigem Strauchwerk sowie Bäumen und Baumgruppen als Sichtschutz zur freien Landschaft hin festgesetzt.

Das Pflanzgebot muß auf den privaten Grundstücken eine Breite von mind. 2,50 m aufweisen und aus mind. 2 Reihen Bäumen und Sträu-chern, im Abstand von max. 1,5 m zueinander gepflanzt, bestehen.

8.7. Alle in den vorhergehenden Festsetzungen genannten Bäume und Sträucher sind der nachfolgenden Pflanzliste zu entnehmen.

Großkronige Bäume, Stammumfang mind. 16-18 cm

Bergahorn (Acer pseudolatanus), Esche (Fraxinus excelsior), Sommer-linde (Tilia platyphyllos), Winterlinde (Tilia cordata), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Ulme (Ulmus laevis), Rotbuche (Fagus sylvatica)

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.

Großsträucher 125/150

Ashweide (Salix cinerea), Kätzchenweide (S. caprea), Mandelweide (S. triandra), Haselnuß (Corylus vellanana), Holunder (Sambucus nigra), Feldahorn (Acer campestre), Pfaffenhütchen (Euonymus europ.).

Sträucher 80/100

Hartriegel (Cornus sanguineum), Weißdorn (Crataegus oxyac.), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hundrose (Rosa canina), Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Kornelkirsche (Cornus mas).

8.8. Der Grünstreifen zum Baugebiet östlich der Fürther Straße ist zu er-halten. (Bestandsschutz nach DIN 18 930)

9.0. Nachweis

Die grünordnerischen Maßnahmen auf den Grundstücken sind im Bau-eingabeplan darzustellen.

10.0. Hinweise

10.1. Strassen und Kanäle sind nach den Vorgaben der Gemeinde Aurachtal herzustellen.

Bebauungsplan - Satzung

Die Gemeinde Aurachtal erläßt gemäß §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.04.1994 (GVBl. S. 251) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65) in der jeweils derzeit gültigen Fassung folgende Satzung:

§ 1

Für das Baugebiet Aurachtal, "Eisgrund" wird der vom Architektbüro M. Huppenkothen/S. Mayer, Dr.Dassler-Str. 30, 91074 Herzogenaurach am 15. 11. 1996 ausgearbeitete und letz-tmals am 13. Nov. 1996 geänderte Bebauungsplan aufgestellt.

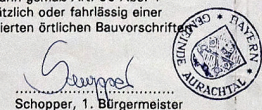
§ 2

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

§ 3

Mit Geldbuße bis zu 1.000.000,- DM kann gemäß Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer aufgrund dieses Bebauungsplanes normierten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Aurachtal, den 18. Nov. 1996



Verfahrenshinweise

Die Gemeinde Aurachtal hat mit Beschluß vom 1.1. Sep. 1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Eisgrund" mit integriertem Grün-ordnungsplan beschlossen.

Der Beschluß wurde am 2.3. Sep. 1996 Ortsüblich bekannt gemacht.

Aurachtal, den 24. Sep. 1996
Schopper, 1. Bürgermeister

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 24. Sep. 1996 stattgefunden.

Aurachtal, den 24. Sep. 1996
Schopper, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Eisgrund" mit integriertem Grün-ordnungsplan in der Fassung vom 24. Sep. 1996 und die Begründung wurde durch den Gemeinderat am 23. Okt. 1996 gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Aurachtal, den 24. Okt. 1996
Schopper, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und die Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 18. Nov. 1996 bis 3. Dez. 1996 öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Aurachtal Nr. 12 vom 11. Nov. 1996.

Aurachtal, den 08. Nov. 1996
Schopper, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat Aurachtal hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29. Jan. 1997 geprüft.

Aurachtal, den 30. Jan. 1997
Schopper, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat Aurachtal hat gem. § 10 BauGB am 29. Jan. 1997 den Bebauungsplan "Eisgrund" mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text als Satzung beschlossen.

Aurachtal, den 30. Jan. 1997
Schopper, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und die Begründung ist dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt am 06. Juni 1997 gem. § 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Genehmigung vorgelegt worden. Das Landratsamt Erlangen-Höchstadt hat mit Schreiben vom 18. Juni 1997 41.610/4... die Genehmigung erteilt.

Aurachtal
Höchstadt, den 19. Juni 1997

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und die Begründung wurde nach Erteilung der Genehmigung mit Begründung ab dem 04. Juli 1997 gem. § 12 Satz 1 BauGB im Verwaltungsgebäude der Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens und die Auslegung ist am 03. Juli 1997 im Amtsblatt der Gemeinde Aurachtal bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB ab dem 04. Juli 1997 rechtsverbindlich.

Aurachtal, den 04. Juli 1997
Schopper, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und die Begründung wurde nach Erteilung der Genehmigung mit Begründung ab dem 04. Juli 1997 gem. § 12 Satz 1 BauGB im Verwaltungsgebäude der Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens und die Auslegung ist am 03. Juli 1997 im Amtsblatt der Gemeinde Aurachtal bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB ab dem 04. Juli 1997 rechtsverbindlich.

Aurachtal, den 04. Juli 1997
Schopper, 1. Bürgermeister

Gemeinde Aurachtal

Bebauungsplan Eisgrund M = 1 : 1000

Architekten
M. Huppenkothen * S. Mayer
Dr. Dasslerstr. 30 * 91074 Herzogenaurach
Herzogenaurach, im Juni 1997

Zeichenerklärung für Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Allgemeines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse jedoch max. 2 Vollgeschosse nach Bay. BO
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Grundflächenzahl
- Geschößflächenzahl
- Satteldach
- Dachneigung
- Gebäudestellung mit Hauptfirstrichtung
- öffentliche Verkehrsfläche
- Flurweg

- Pflanzgebot öffentliches bzw. privates Grün
- Pflanzgebot Großbaum
- zu erhaltende Pflanzen
- Leitungsrecht
- Wertstoffsammelstelle

- Zeichenerklärung für Hinweise**
- bestehende Grundstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - geplante Grundstücksgrenze
 - Höhenlinien
 - Maßlinien
 - bestehende Gebäude