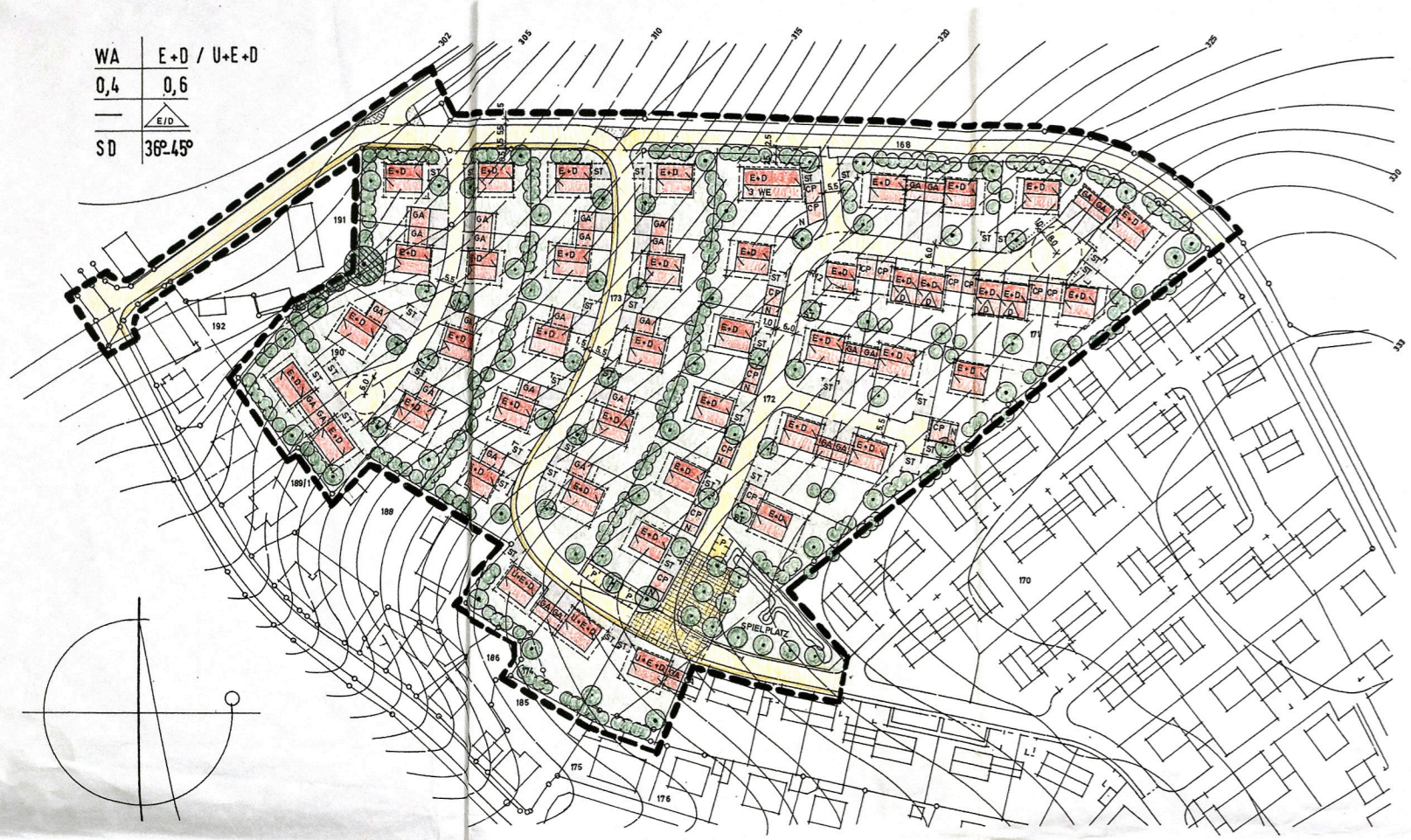


WA E+D / U+E+D
0,4 0,6
SD 36°-45°



	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		Dachneigung		Garage / Carport Nebengebäude
	Allgemeines Wohngebiet		Gebäudestellung mit Hauptfirstrichtung		Stellplätze, zusätzliche Stellplätze
	Zahl der Vollgeschosse jedoch max. 3 Vollgeschosse nach Bay. BO		öffentliche Verkehrsfläche	Zeichenerklärung für Hinweise	
	Zahl der Vollgeschosse jedoch max. 2 Vollgeschosse nach Bay. BO		Flurweg		bestehende Grundstücksgrenze
	Einzelhäuser zulässig		Pflanzgebot öffentliches bzw. privates Grün		Flurstücksnummer
	Doppelhäuser zulässig		Pflanzgebot Großbaum		geplante Grundstücksgrenze
	Baugrenze		zu erhaltende Pflanzen		Höhenlinien
	Grundflächenzahl		Leitungsrecht		Maßlinien
	Geschoßflächenzahl		zurückgesetzter Angerbereich		Maßlinien
	Satteldach		öffentliche Parkplätze		bestehende Gebäude

Textliche Festsetzungen

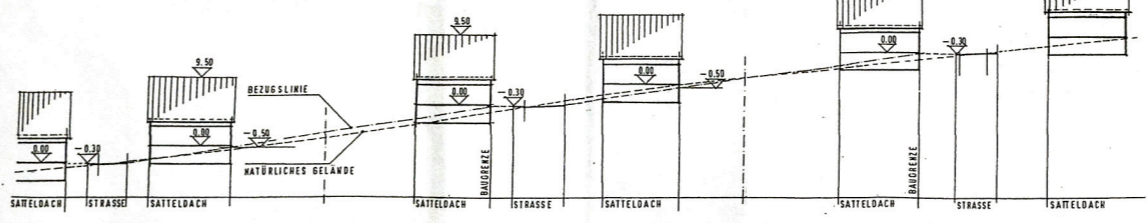
- 1.0. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt: Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO, Fassung vom 22. 04. 1993, BGBl. I S. 466
- 2.0. Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die im Plan festgesetzten Höchstwerte, soweit sich nicht aus den Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse und die überbaubare Grundstücksfläche im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.
 - 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 Einzelhäuser, mit Ausnahme der für Doppelhausbebauung gekennzeichneten Grundstücke und des Grundstücks, auf dem mehr als 2 Wohneinheiten zulässig sind.
 - 3.2. Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 2 pro Grundstück begrenzt, soweit in der Planzeichnung im Einzelfall nicht gesondert festgelegt.
 - 3.3. Werden Wohngebäude, Garagen oder Carports an den Grundstücksgrenzen zusammengebaut, sind sich diese gestalterisch (Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe) anzugleichen.
 - 3.4. Bauliche Anlagen im Sinne des § 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. Doppelhäuser sind mit angeglichenen Dachneigungen, Trauf- und Firsthöhen auszuführen. Maßgeblich ist die erste zugelassene Planung.
 - 4.2. Die Wandhöhe der Satteldachhäuser darf an der Traufe max. 3,70 m über OK.FFB EG betragen. Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt Außenwandbekleidung/OK Dachhaut.
 - 4.3. Die Firsthöhe der Satteldachhäuser darf 9,50 m, ab OK.FFB nicht übersteigen.
 - 4.4. Die Oberkante fertiger Fußboden EG (OK.FFB.EG) darf in der Mitte der straßenseitigen Gebäudewand max. 30 cm über der theoretischen Gelände-Bezugslinie liegen.

6.0. Gebäude- und Dachform

- 6.1. Alle Hauptgebäude erhalten Satteldächer, Dachneigung 36°-45°, gemäß der Festsetzung in der Planzeichnung. Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

ZU ZIFFER 6.8 - KNIESTOCK
- 6.2. Dachgauben und Standgiebel sind ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Länge bzw. Breite der Gauben/Standgiebel darf max. 1/3 der Firstlänge betragen. Der Abstand zueinander muß mind. 1,00 m, zur Giebelwand 2,0 m und zum First 1,00 m betragen. Gemessen wird jeweils an der breitesten Stelle der Gaubenseite.
- 6.3. Bei erdgeschossigen Garagen sind Flachdächer und Satteldächer, Dachneigung 36°-45°, zulässig. Die Firsthöhe der Garagen wird auf 6,00 m über dem Garagenfußboden beschränkt.
- 6.4. Direkt an den Erschließungsstraßen liegende Carports, Geräte- und Kellersatzräume erhalten flachgeneigte Dächer, Dachneigung 3°-7° oder begrünzte Flachdächer.
- 6.5. Die Eindeckung der Satteldächer hat mit Dachziegel oder Dachsteinen, Farbe rot oder braun zu erfolgen. Die flachgeneigten Dächer der Carports können mit Kupfer- oder Titanzinkblechen, mit Stahlblech- oder Aluminiumprofilen (Welle, Trapez bis 50 mm Höhe), Kalzip oder Faserzement-Wellplatten, Farbe Natur, Rot- oder Brauntöne, eingedeckt werden.
- 6.8. Ein Kniestock von 50 cm, von Oberkante Rohfußboden DG bis Unterkannte Fußplatte, gemessen an der Außenwand, ist zulässig. Die Gesamthöhe Kniestock/Fußplatte darf 62 cm nicht übersteigen.

SCHNITT M 1:500



- 4.5. Die Zufahrten zu den bergseitigen Garagen/Carports dürfen eine maximale Neigung von 4° aufweisen, der Fußboden der talseitigen Garagen/Carports darf max. 30 cm unter OK.FFB liegen. Der Fußboden der direkt an der Straße liegenden Carports darf max. +/- 4° dem Geländeverlauf entsprechend geneigt sein.
- 4.6. Die Höhenlage der Gebäude sowie der vorhandene und der geplante Geländeverlauf sind in den Baueingabeplänen zwingend darzustellen.
- 4.7. Vor Baubeginn ist die Höhenlage der Gebäude gemäß Art. 10 Abs. 2 BayBO festzulegen.
- 5.0. Garagen und Stellplätze**
 - 5.1. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.
 - 5.2. Garagen und Stellplätze sind nur auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig und können mit dem Hauptgebäude verbunden werden.
 - 5.3. Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mind. 5 m haben.
 - 5.4. Carports und Stellplätze müssen mind. 5 m tief sein und mit Ihrer Konstruktion mind. 1,0 m Abstand zur Straßenkante haben.
 - 5.5. Stauraum, Carports und Stellplätze dürfen zur Straße hin wie auch untereinander weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.

7.0. Einfriedung

- 7.1. Die Einfriedung ist an verschiedenen Straßenbereichen gemäß der Darstellung in der Planzeichnung von der Grenze zurückzusetzen. Die maximale Höhe der Einfriedung darf 1,20 m über Straßenoberkante oder Gelände nicht übersteigen. Entlang der Grundstücksgrenzen können Plaster- oder Leistensteine ebenerdig verlegt werden. Sockel sind nicht zugelassen. Zur Straße hin sind senkrechte Holzzaune, an den seitlichen Grundstücksgrenzen auch Maschendrahtzäune erlaubt.
- 7.2. Mauern und Stacheldraht sind nicht erlaubt.

8.0. Außenanlagen

- 8.1. Garagenvorplätze sind wasserdurchlässig mit Rasengitter- oder Fugensteinen, Fugenteil mind. 10 %, zusätzliche Stellplätze mit Fugenteil mind. 30 % oder wassergebunden herzustellen.
- 8.2. Nebeneinanderliegende Garagenvorplätze müssen mit gleichfarbenen Material befestigt werden.
- 8.3. Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die angrenzenden Wege und an die Nachbargrundstücke anzugleichen.
- 8.4. Auffüllungen oder Abgrabungen dürfen max. 0,50 m zum anschließenden Gelände, jeweils gemessen an der höchsten Stelle, nicht überschreiten. Der natürliche Geländeverlauf ist einzuhalten.
- 8.5. Stützmauern sind unzulässig. Höhenunterschiede im Gelände sind mit Böschungen, nicht steiler als 1 : 2, zu überwinden.

9.0. Abstände

- 9.1. Bei der Verlegung unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen sind die Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk einzuhalten.
- 10.0. Grünordnung privates Grün**
 - 10.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zu gestalten, durch Buschgruppen und Einzelbäume zu gliedern und auf Dauer zu unterhalten. Pro 200 m² nicht überbaubarer Fläche ist ein großkroniger Laubbaum gemäß der Eintragung im Plan zu pflanzen.
 - 10.2. Die Zäune zur Straße hin sind gemäß der Planzeichnungen zurückzusetzen. Die Flächen zwischen Straße und dem Zaun bzw. Gebäude sind als "Anger" mit extensiver Rasenfläche zu bepflanzen und zu unterhalten. Hecken oder dichtes Strauchwerk zur Straße hin sind im Angerbereich nicht zulässig.
 - 10.3. Entlang der städtischen 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 Sträuchern, im Abstand von max. 1,5 m zueinander gepflanzt, bestehen.
 - 10.4. 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.)
 - Obstbäume, Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm.
 - 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), Traubenkirsche (Prunus padus).
 - Großsträucher 125/150
 - Aschweide (Salix cineria), Kätzchenweide (S. capera), Mandelweide (S. triandra), Haselnuß (Corylus vellanana), Holunder (Sambucus nigra), Feldahorn (Acer campestre), Pfaffenhütchen (Euonymus europ.).
 - Sträucher 80/100
 - Hartriegel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus oxyac.), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hundrose (Rosa canina), Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa).

11.0. Grünordnung öffentliches Grün

- 11.1. Im Bereich des öffentlichen Platzes, des Spielplatzes und der öffentlichen Stellplätze sind gemäß der Eintragung im Plan mind. 10 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Zwischen Platz/Spielplatz und den angrenzenden Grundstücken ist ein ca. 1,5 m hoher Wall aufzuschütten und mit ungiftigen Büschen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 11.2. Die großkronige Eiche und die Feldgehölze an der nordwestlichen Bereichsgrenze sind als Hangsicherung soweit als möglich zu erhalten, die Hecke ist ab der Eiche in nördlicher Richtung entlang der durch die Auffüllung neu entstehenden Böschung zu ergänzen.

12.0. Nachweis

Die grünordnerischen Maßnahmen auf den Grundstücken sind im Baueingabeplan darzustellen.

Bebauungsplan - Satzung

Die Gemeinde Aurachtal erläßt gemäß §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.01.1993 (GVBl. S. 65) in der jeweils derzeit gültigen Fassung folgende Satzung:

§ 1

Für das Baugebiet Aurachtal, "Eisgrund III" wird der vom Architektbüro M. Huppenkoth/S. Mayer, Dr. Dasser-Str. 30, 91074 Herzogenaurach am 10. 12. 1998 ausgearbeitete und letztmals am 02. 08. 1999 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. 17 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer aufgrund dieses Bebauungsplanes normierten öffentlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Aurachtal, den 09. Nov. 1999

Schopper, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Aurachtal hat mit Beschluss vom 29. Oktober 1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Eisgrund III" mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05. November 1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Aurachtal, den 06. November 1998

Schopper, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Eisgrund III" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom Februar 1998 und die Begründung wurde durch den Gemeinderat am 25. März 1999 gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Aurachtal, den 26. März 1999

Schopper, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und die Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06. April 1999 bis 06. Mai 1999 ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nummer 4 der Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal vom 25. März 1999.

Aurachtal, den 26. März 1999

Schopper, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Aurachtal hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30. Juni 1999 geprüft.

Aurachtal, den 01. Juli 1999

Schopper, 1. Bürgermeister

Der Zweite Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und die Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 16. Juli 1999 bis 30. Juli 1999 ausgelegt. Die erneute Auslegung wurde durch den Gemeinderat am 30. Juni 1999 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Aurachtal Nummer 9 vom 08. Juli 1999.

Aurachtal, den 09. Juli 1999

Schopper, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Aurachtal hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29. Juli 1999 erneut geprüft.

Aurachtal, den 30. Juli 1999

Schopper, 1. Bürgermeister

Der Dritte Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und die Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 08. Oktober 1999 bis 22. Oktober 1999 ausgelegt. Die erneute Auslegung wurde durch den Gemeinderat am 22. Oktober 1999 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Aurachtal Nummer 13 vom 30. September 1999.

Aurachtal, den 01. Oktober 1999

Schopper, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat Aurachtal hat gemäß § 10 BauGB sowie Art. 91 BayBO am 29. Juli 1999 den Bebauungsplan "Eisgrund III" mit Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text als Satzung beschlossen.

Aurachtal, den 30. Juli 1999

Schopper, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und die Begründung ist dem Landratsamt Erlangen - Höchststadt am 13. August 1999 gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Genehmigung vorgelegt worden. Das Landratsamt Erlangen - Höchststadt hat mit Schreiben vom 28. September 1999 Aktenzeichen 41 610/94 die Genehmigung versehen mit einer Bedingung erteilt.

Aurachtal, den 29. September 1999

Schopper, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und die Begründung wurde nach Erteilung der Genehmigung mit Begründung ab dem 12. November 1999 gemäß § 12 Satz 1 BauGB im Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens und die Auslegung ist am 11. November 1999 im Amtsblatt Nummer 15 der Gemeinde Aurachtal bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB ab dem 12. November 1999 rechtsverbindlich.

Aurachtal, den 15. November 1999

Schopper, 1. Bürgermeister

Gemeinde Aurachtal

Bebauungsplan Eisgrund III M = 1 : 1000

Architekten
M. Huppenkoth • S. Mayer
Dr. Dasserstr. 30 • 91074 Herzogenaurach
Herzogenaurach, im Februar 1999

