



### Zeichenerklärung für Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
-  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
-  Zahl der Vollgeschoße
-  Nur Einzelhäuser zulässig
-  Baugrenze
-  Grundflächenzahl
-  Geschoßflächenzahl
-  Satteldach
-  Dachneigung
-  Gebäudestellung mit Hauptfirstrichtung
-  öffentliche Verkehrsfläche
-  Wohnstraße
-  Fußweg
-  Rasenweg

-  Begrenzung Bauverbotszone
-  Pflanzgebot, öffentliches Grün
-  Pflanzgebot Großbaum
-  zu erhaltende Pflanzen
-  Leitungsrecht

### Zeichenerklärung für Hinweise

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Flurstücksnummer
-  geplante Grundstücksgrenze
-  Höhenlinien
-  Maßlinien, Maße
-  Bestehende Gebäude

## Textliche Festsetzungen

- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt: allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Die Anzahl der Vollgeschoße (Z) entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan  $Z = I + DG$ .
- 3.0 Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen**
- 3.1 Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO; nur für Einzelhäuser zulässig
- 3.2 Abweichend hiervon sind Garagen auf den im Plan gekennzeichneten Flächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig und zwar auch dann, wenn sie mit Hauptgebäuden verbunden werden; insoweit wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt. Doppelgaragen müssen hinsichtlich Form, Farbe, Masse und Gestaltung einander entsprechen. Nebengebäude sind nur in Verbindung mit den Garagen zugelassen. Bauhütten sind nach Fertigstellung der Hauptgebäude unverzüglich zu beseitigen.
- 3.3 Bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbauten Grundstücksflächen nicht zulässig.
- 3.4 Die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.
- 4.0 Mindestgröße der Baugrundstücke**
- 4.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 650 qm.
- 5.0 Höhenlage der baulichen Anlagen**
- 5.1 Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe der Gebäude darf höchstens 0.30 cm über dem natürlichen Gelände, innerhalb der Baugrenze, liegen.
- 6.0 Stelplätze und Garagen**
- 6.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.
- 6.2 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mindestens 5 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.

- 6.3 Vor Garagen, die auf benachbarten Grundstücken an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, ist ein Zaun, Kette oder dergleichen auf der Grundstücksgrenze als Abgrenzung des Stauraumes nicht zulässig.
- 6.4 Garagen aus Wellblechen oder ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.
- 6.5 Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, sind in Dachform, Traufhöhe usw. einheitlich zu gestalten.
- 7.0 Dachform**
- 7.1 Alle Hauptgebäude erhalten Satteldächer entsprechend der Festsetzung im Plan mit einer Dachneigung von  $46^\circ \pm 4^\circ$ . Diese Dächer sind Dachziegeln oder -betonsteinen, rot oder flecktonfarben einzudecken. Krüppelwalmdächer sind unzulässig.
- 7.2 Ein Kniestock von 50 cm, von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren, gemessen an der Außenkante Außenwand, ist zulässig.
- 7.3 Dachgauben bis zu einer Größe von 1,50m x 1,20m in der Ansicht sind zulässig. Der Abstand zueinander muß mindestens 1,0 m und zum Dachrand mindestens 1,50 m betragen.
- 7.4 Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,00 qm nicht überschreiten.
- 7.5 Bei erdgeschoßigen Nebengebäuden (Garagen) und Anbauten sind Flachdächer und Satteldächer (Dachneigung:  $30^\circ \pm 4^\circ$ ) zulässig.
- 8.0 Einfriedungen**
- 8.1 Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen 1,20 m über der Straßenoberkante nicht übersteigen. Die dazugehörigen Sockel dürfen nicht höher als 30 cm ausgebildet werden; darauf ist zur Straße hin ein Holzzaun zu errichten. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Drahtzäune aus kunststoffummanteltem Maschendraht mit maximaler Höhe von 1,20 m zulässig.
- 9.0 Außere Gestaltung**
- 9.1 Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein: Holz, Sichtmauerwerk, Sichtbeton, Putz in gedeckten Farbtönen.
- 10.0 Außenanlagen**
- 10.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Buschgruppen zu gliedern. Hierbei sind nur einheimische Bäume und Sträucher zulässig.
- 10.2 Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen der angrenzenden Wege bzw. an die Höhe des Nachbargeländes anzugleichen.

- 10.3 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost erforderlich.
- 10.4 Eine Anfüllung von mehr als 0,50 m im Mittel auf dem vorhandenen, natürlichen Gelände ist unzulässig.
- 10.5 Stützmauern an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind unzulässig.
- 10.6 Die vorhandenen Bäume und Buschgruppen sind soweit möglich zu erhalten.
- 10.7 Entlang der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Pflanzgebot als Abpflanzung mit bodenständigem Strauchwerk sowie Bäumen und Baumgruppen als Sicht- und Lärmschutz zur freien Landschaft bzw. zur Kreisstraße hin festgesetzt.
- Das Pflanzgebot muß eine Breite von mindestens 2,50 m aufweisen. Es dürfen ausschließlich folgende Pflanzen verwendet werden:
- Rainweide (Ligustrum Vulgare), Pfaffenkappchen (Euonymus Europeus), Schlehe (Prunus Spinosa), Feldahorn (Acer Campestre), Eberesche (Sorbus Aucuparia), Schneeball (Viburnum Lautana), Hainbuche (Carpinus Betulus), Hartriegel (Cornus Sanguinea), Kornelkirsche (Cornus Mas), Hasel (Corylus Avellana), Heckenkirsche (Lonicera Xylosteum), Hundrose (Rosa Canina); sowie Großbäume: Eiche, Linde, Ahorn, Buche, Esche, Ulme, Vogelkirsche, Kiefer und einheimische Obstbäume.
- Die im Bebauungsplan eingezeichneten Großbäume müssen gepflanzt werden.
- 11.0 Sichtdreiecke**
- Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen auf dem Baugrundstück keinerlei Hochbauten errichtet oder Anpflanzungen aller Art sowie Zäune, Stapel, Haufen oder sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie größere Höhen als 1,00 m über der Fahrbahn erreichen.
- 12.0 Immissionsschutz**
- 12.1 Aus Gründen des Immissionsschutzes ist für die Gebäude entlang der Kreisstraße ERH 15 der Grundriß entweder so zu wählen, daß die Schlafräume nicht zur Schallquelle hin orientiert werden oder wenn dies nicht möglich ist, sind Schallschutzfenster der Klasse 2 mit integrierter Lüftungseinheit einzubauen.

## Bebauungsplan-Satzung:

Die Gemeinde Aurachtal erläßt gemäß Gemeinderatsbeschluß vom: **29. April 1991** aufgrund von § 8, 9, 10 des Baugesetzbuches vom 01. Januar 1987 Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern folgende vom Landratsamt Erlangen/Höchstädt mit dem Schreiben-Nr.: **4-610/14** vom **22. Okt. 1991** genehmigte

### Bebauungsplan-Satzung

**§ 1**

Für ein Gebiet in Aurachtal-Münchaurach, begrenzt im Süden durch den Flurbereinigungsweg, Fl-Nr. 167, im Westen durch die Kreisstraße ERH 15, im Norden durch die bestehende Bebauung an der Rosenstraße und im Osten durch einen parallel zur Staatsstraße, im Abstand von ca. 120 m neu zu errichtenden Rasenweg, wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

**§ 2**

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

Planblatt zum Bebauungsplan M= 1 : 1000  
Begründung zum Bebauungsplan

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

Aurachtal, den **04. Nov. 1991**  
Gemeinde Aurachtal

## Verfahrenshinweise

Die Gemeinde Aurachtal hat mit Beschluß vom 08.05.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ostl. der Fürther Straße" beschlossen. Der Beschluß wurde am 17.08.1989 ortsüblich bekannt gemacht.

Aurachtal, den **16. Sep. 1991**

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben der Gemeinde Aurachtal vom 15.01.1990.

Aurachtal, den **16. Sep. 1991**

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Ostl. der Fürther Straße" in der Fassung vom 20.12.1989 und die Begründung wurde durch den Gemeinderat am 23.04.1990 gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Aurachtal, den **16. Sep. 1991**

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.02.1991 bis 18.03.1991 öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal Nr. 2 vom 07.02.1991.

Aurachtal, den **16. Sep. 1991**

Der Gemeinderat Aurachtal hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.04.1991 geprüft.

Aurachtal, den **16. Sep. 1991**

Der Gemeinderat Aurachtal hat gem. § 10 BauGB am 29.04.1991 den Bebauungsplan "Ostl. der Fürther Straße" bestehend aus der Planzeichnung und dem Text **abgelehnt**.

Aurachtal, den **16. Sep. 1991**

Der Bebauungsplan und die Begründung ist dem Landratsamt Erlangen-Höchstädt am **16.05.91** gem. § 11 Abs.1 Satz 1 BauBG zur Genehmigung vorgelegt worden. Das Landratsamt Erlangen-Höchstädt hat mit Schreiben vom **22.10.91** die Genehmigung erteilt.

Höchstädt, den **22. Okt. 1991**

Der Bebauungsplan wurde nach Erteilung der Genehmigung mit Begründung ab dem **07. Nov. 1991** gem. § 12 Satz 1 BauGB im Verwaltungsgebäude der Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens und die Auslegung ist am **07. Nov. 1991** im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB ab **07. Nov. 1991** rechtsverbindlich.

Aurachtal, den **04. Nov. 1991**



## Bebauungsplan "Ostlich der Fürther Straße", Münchaurach

Maßstab: 1 : 1 000

Datum: 20. 12. 1989

Architekten:

M. Huppenkothen/S. Mayer  
Hintere Gasse 24  
8522 Herzogenaurach