

SATZUNG

Die Gemeinde Aurachtal erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan „Neundorf West“ für den Bereich Ortsausfahrt Eichelberg als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

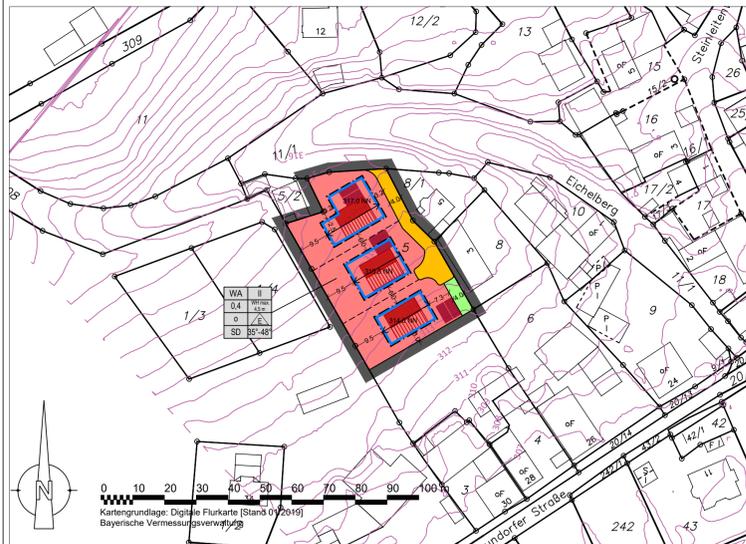
Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 17.06.2020 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

- Bebauungsplan mit 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und 2. Textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Legend for planning symbols including: 1. Art der baulichen Nutzung (WA, SD, DN, F), 2. Maß der baulichen Nutzung (GRZ, WH), 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, 6. Verkehrsflächen, 9. Grünflächen, 15. Sonstige Planzeichen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung: Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
1.2 Im allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) als unzulässig festgesetzt.
2. Maß der baulichen Nutzung: 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ 0,4).
2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Oberkante des Rohfußbodens von Hauptbaukörper im Erdgeschoss eine Höhe von 0,3 m bezogen auf die je Baufenster angegebenen Höhe in Metern über NN nicht überschreiten.
2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die traufseitige Wandhöhe der Hauptbaukörper einschließlich Kniestock eine Höhe von 4,5 m gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis Schnittpunkt Dachhaut nicht überschreiten.
2.4 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet auf maximal Zwei (E + D) festgesetzt.
3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise: 3.1 Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen gelten auch unterirdisch. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.
3.2 Garagen, Stellplätze oder Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO mit einer Grundfläche von maximal 70 m² je Baugrundstück auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
3.3 Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
3.4 Im Allgemeinen Wohngebiet ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.
4. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO: 4.1 Dächer: 4.1.1 Dächer von Hauptbaukörpern sind als symmetrische Satteldächer auszubilden.
4.1.2 Die Dachneigung von Hauptbaukörpern muss mindestens 35 Grad und darf maximal 48 Grad bezogen auf die Horizontale betragen.
4.1.3 Als Dacheindeckungen von Hauptbaukörpern sind ausschließlich Dachziegel oder Dachsteine in roten, braunen und anthrazitfarbenen Farbtonen zulässig.
4.1.4 Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in Form und Farbe dem Hauptdach anzupassen oder als extensiv begrüntes Flachdach mit einer Dachneigung von max. 5 Grad bezogen auf die Horizontale auszubilden.
4.2 Dachaufbauten: 4.2.1 Dachaufbauten sind in Form von rechteckig stehenden Gauben, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern als untergeordnete Elemente des Hauptdaches zulässig und müssen in Material und Farbe wie das Hauptdach erfolgen. Die summierte Breite von Dachaufbauten je Dachfläche darf nicht größer sein als die Hälfte der Dachlänge (an der Traufe gemessen).
4.2.2 Je Gebäude ist nur eine Gaubenform (Satteldachgaube oder Schleppegaupe) zulässig. Aneinandergebauten Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.
4.2.3 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
4.2.4 Der Dachfirst ist über die Gebäudelängsseite auszubilden.
4.3 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie: Module für Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 5 Grad flächenparallel zum Dach und ohne Aufständerung zu errichten. Bei Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 5 Grad (Garagen/Carports) dürfen die Module mit Aufständerung errichtet werden. Notwendige Leitungen sind im Gebäude und nicht über die Fassaden und Dächer zu führen.
4.4 Außenwände: Außenwände sind als homogen verputzte Fassaden zu gestalten. Ebenfalls zulässig sind Holzverkleidungen sowie regionaltypischer Sandstein.
4.5 Einfriedungen: 4.5.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.
4.5.2 Bauliche Einfriedungen sind als offene Zäune ohne Sockel auszuführen.
4.6 Gestaltung von Abfallsammelstellen: Private Müllsammelbehälter sind einzuhausen oder dicht zu umpflanzen.
4.7 Auffüllungen, Abgrabungen: Veränderungen des natürlichen Geländeerliefs dürfen max. bis Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss vorgenommen werden. Die Regelungen der BayBO sind dabei einzuhalten. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig und müssen einen Abstand von mind. 0,5 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Weitere Höhendifferenzen sind durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück auszugleichen.
5. Stellplätze, Garagen, Carports: 5.1 Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Aurachtal in Ihrer jeweils aktuell gültigen Fassung herzustellen.
5.2 Garagen und überdachte Stellplätze müssen vor ihren Eingangsseiten einen Abstand von mindestens 5,0 m (Stauraum) von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Der Stauraum darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.
6. Wasserhaushalt: 6.1 Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den Grundstücken sind versickerungsfähig (z.B. als Rasengittersteine, Drainpflaster oder Pflaster mit breiten Rasenfugen) auszubilden.
6.2 Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und zu versickern und darüber hinaus in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.
7. Grünordnung: 7.1 Je Baugrundstück sind mindestens ein Baum sowie mindestens zwei Sträucher zu pflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Gehölze entsprechend der Artenliste zu verwenden. Schnitthecken aus fremdländischen Koniferen wie z.B. Thuja sind unzulässig.
7.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind bis auf Erschließungs- und Stellplätze als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckflächen mit Einsatz von Gräsern und Kräutern anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das Anlegen von Gärten aus mineralischen Stoffen (Kiesflächen) ist unzulässig.
7.3 Bei nicht versiegelten Flächen sind die Bodenschichten wieder so aufzubauen, wie sie natürlicherweise vorhanden sind. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vermässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllungen vermieden werden.
7.4 Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen.

HINWEISE

- 1. Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG: Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denk-malschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestat-tet.
Wasserhaushalt: 2. Durch Untergrunduntersuchungen vor Baubeginn sollte abgeklärt werden sollte, wie hoch das Grundwasser ansteht. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.
3. Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungsabstand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG. Bei einer ggf. erforderlichen Bauwasserhaltung während der Bauzeit, ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 70 BayWG einzuholen.
4. Ggf. vorhandene Entwässerungsanlagen sind bei einer Zebauung der Grundstücke so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser bzw. Grundwasser schadlos abgeleitet werden kann.
5. Die Nutzung von Regenwasserzisternen für die Brauchwassernutzung wird empfohlen.
6. Regenwassersammelbehälter (Zisternen) sind mit einem Überlauf auszustatten und das Überlaufwasser ist ordnungsgemäß zu beseitigen. Der Ab- und Überlauf darf nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Als Rückhalteanlagen zur Verminderung der Abflussverschärfung im Sinne des DWA-M 153 dürfen Zisternen nicht angerechnet werden.
7. Beim Bau von Zisternen und Grauwasseranlagen besteht eine Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.
8. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die aktuell geltenden gesetzlichen Vorschriften und technischen Regeln zu beachten.
9. Bei unterirdischen Versickerungsanlagen ist eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.
10. Bei einer Versickerung von Niederschlagswasser muss sichergestellt sein, dass sich der Untergrund zum Versickern eignet, der Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand (ab UK Versickerungsanlage) muss mindestens einen Meter betragen und es dürfen sich keine Verunreinigungen (Altlasten etc.) im Boden befinden. Auch Schichtenwasser ist dem Grundwasser zuzuordnen. Die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers ist zu prüfen und bei der Wahl der Versickerungsart zu beachten. Im Rahmen eines Wasserrechtsverfahrens wäre die qualitative und quantitative Belastbarkeit der Gewässer (Grundwasser) im Sinne des M 153 nachzuweisen.
11. Bei einer Trenntwässerung hat die Regenwasserbeseitigung nach den Vorgaben des Merkblattes DWA-M 153 zu erfolgen. Anfallendes behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist vor der Einleitung in ein Gewässer ausreichend zu behandeln.
Erneuerbare Energien: 12. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen sind zulässig und werden empfohlen. Für die Nutzung von Solarthermie werden eine starke Dachneigung sowie eine südliche Ausrichtung empfohlen. Für die Nutzung von Photovoltaik wird eine Ost-West-Ausrichtung des Daches empfohlen.
13. Für eine vorteilhafte aktive und passive Solarenergienutzung wird eine Ausrichtung der Hauptfassade nach Süden empfohlen.
14. Die Ausstattung von Gebäuden mit entsprechender Ladeinfrastruktur für die Nutzung von Elektromobilen wird empfohlen.
Pflanzungen: 15. Rodungen von Gehölzen dürfen ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorgenommen werden.
16. Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.
17. Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.
18. Für Pflanzungen wird die Verwendung von Pflanzen der Artenliste empfohlen.
19. Ausgewiesene Biotope sind zu erhalten. Die angrenzenden Eichenbestände sind vor Beschädigung zu schützen.
20. Die Bestimmungen des § 47 f Bayerisches AGBGB sind zu berücksichtigen.
21. Artenliste: Baumarten, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm. Acer campestre „Elsrijk“ Feldahorn; Carpinus betulus Hainbuche; Crataegus monogyna Weißdorn; Juglans regia Walnuss; Pyrus communis Wild-Birne; Quercus robur Stiel-Eiche; Sobus aria Mehlebeere; Tilia cordata Winter-Linde; Ulmus „Clusius“ Ulme. Straucharten, Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Größe: 60-100cm; Cornus sanguinea Hartriegel; Corylus avellana Haselnuss; Euonymus europaeus Europäisches Pfaffenhütchen; Ligustrum vulgare Liguster; Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche; Prunus spinosa Schlehe; Ribes alpinum Alpen-Johannisbeere; Rosa canina Heckenrose.

- Rosa glauca Hechtrose; Rosa rubiginosa Weinrose; Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Boden

- 24. Zum Schutz des Bodens sind DIN 19731 und § 12 BayBodSchV zu beachten. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten ist zu achten.
25. Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.
26. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten, unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, ist zu achten.

Erschließung

- 27. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
28. Bei Pflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen sind die aktuell geltenden gesetzlichen Vorschriften und technischen Regeln zu beachten. Insbesondere sind die notwendigen Abstände zu Versorgungsleitungen einzuhalten, so dass der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb nicht beeinträchtigt werden.
29. Bei Aufgrabungen im Bereich von Versorgungsleitungen sind Schutzzonen von je 0,5 m beiderseits der Trasse einzuhalten.

- 30. In neu anzulegenden Verkehrsflächen sind ausreichende Leitungstrassen vorzusehen.
31. Bei fehlender Anfahrtsmöglichkeit durch das zuständige Abfallunternehmen sind Abfallsammelbehälter am Abfuhrtag an einen zentralen Bereitstellungsort zu bringen.

Immissionsschutz

- 32. Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
33. Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräte, Kühlaggregate oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschemsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.

- 34. Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schalpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden.
35. Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine Körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.

- 36. Soweit erforderlich sollen bei Bleichen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanäle und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

- 37. Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfadens „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen — Ein Leitfadens (Auszug Teil III)“ [Bayerisches Landesamt für Umwelt]).

- 38. Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalummengungen, Gerätetausch).

Landwirtschaftliche Belange

- 39. Erwerber, Besitzer, Bewohner und Bauherren der Grundstücke im Plangebiet haben die ortsspezifischen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

- 40. Die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke müssen weiterhin uneingeschränkt bewirtschaftbar bleiben. Überhang in Form von Sträuchern, Ästen etc. ist dauerhaft zu vermeiden. Für einen entsprechenden regelmäßigen Rückschnitt ist zu sorgen.

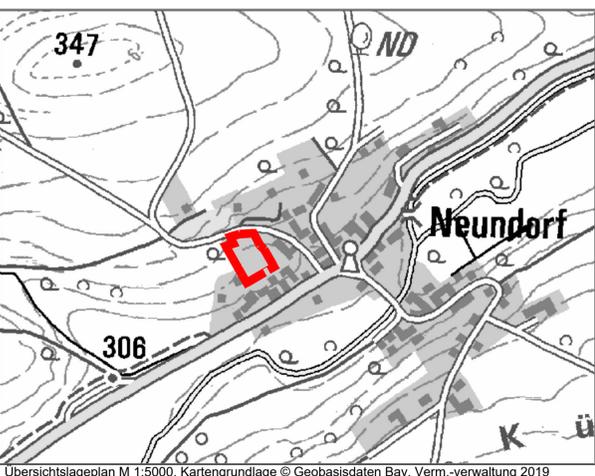
Vorschriften und Normen

- 41. Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan erwähnte Normen, Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei der Gemeinde Aurachtal, Lange Straße 2, 91086 Aurachtal, Zimmer 203/1 während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Gemeinderat der Gemeinde Aurachtal hat in der Sitzung vom 17.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Neundorf West“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.07.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Neundorf West“ in der Fassung vom 17.07.2019 hat in der Zeit vom 05.08.2019 bis 13.09.2019 stattgefunden.
3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Neundorf West“ in der Fassung vom 17.07.2019 hat in der Zeit vom 01.08.2019 bis 13.09.2019 stattgefunden.
4) Zum Entwurf des Bebauungsplans „Neundorf West“ in der Fassung vom 09.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2020 bis 29.11.2019 beteiligt.
5) Der Entwurf des Bebauungsplans „Neundorf West“ in der Fassung vom 09.10.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2019 bis 29.11.2019 öffentlich ausgelegt.
6) Die Gemeinde Aurachtal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.06.2020 den Bebauungsplan „Neundorf West“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.06.2020 als Satzung beschlossen.

Aurachtal, den (Siegel) (1. Bürgermeister)



Administrative information for Gemeinde Aurachtal, Lange Straße 2, 91086 Aurachtal. Includes contact details for TB MARKERT Stadtplaner + Landschaftsarchitekt and the title 'Bebauungsplan "Neundorf West" mit integriertem Grünordnungsplan'. A table shows the format (DIN A1 UL) and dates (10.06.2020, 17.06.2020). A signature block for 'Rechtsverbindliche Fassung' is present, along with a table for plan details and contact information for TB MARKERT.