

AUSSENBEREICHSSATZUNG MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "PETERSAURACH-NORD" DER GEMEINDE PETERSAURACH FÜR DAS GEBIET AN DER NORDSTRASSE M. 1:1000

PLANTEIL "A" ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



ZEICHNERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung	2. Maß der baulichen Nutzung
<p>MI Mischgebiet</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet</p>	<p>MI II MISCHEGEBIET zwei Vollgeschosse GRZ 0,4 GFZ 0,8 SD 38°-44° bzw. 25°-35° Geschäftsflächenzahl 0,8 offene Bauweise Satteldach 38°-44° für Wohngebäude Sattel- oder Pultdach 25°-35° für gewerbliche Gebäude</p>
3. Bauweise	WA III/D ALLEMEINES WOHN- GEBIET Erdgeschoss+Dachgeschoss (Höchstgrenze) GRZ 0,4 GFZ 0,8 SD 38°-44° bzw. 25°-35° Geschäftsflächenzahl 0,4 offene Bauweise Satteldach 42°-50°
<p>— Baugrenze</p> <p>— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen</p>	
4. Verkehrsflächen	
<p>— Öffentliche Verkehrsfläche</p> <p>— Straßenbegrenzungslinie</p> <p>— Sichtdreiecke 200/3 m</p>	
5. Versorgungsanlagen	
<p>☉ Trafostation</p> <p>☉ Gasttankanlage</p>	
6. Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
<p>☉ Pflanzgebot für hochwachsende heimische Gehölze</p>	
7. Sonstige Planzeichen	
<p>— 20 KV-Leitung mit nicht bebaubarer Schutzzone</p> <p>— Grenze des Geltungsbereiches</p>	
ZEICHNERKLÄRUNG FÜR HINWEISE	
<p>— Flurstücksgrenzen und -nummer</p> <p>— Vorschlag für die Teilung der Flurstücke</p> <p>— Vorhandene Wohn-/Nebengebäude</p> <p>— Vorschlag Bebauung</p> <p>— Radius für Straßenanschlüsse</p> <p>— Breite der Straßen- und Gehsteigflächen</p>	

PLANTEIL "B" TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
Aufgrund des § 9 Abs. 1 - 3 BauGB i. d. F. vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) i. V. m. den §§ 1 - 25 c der BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO mit späteren Änderungen werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1 Art der baulichen Nutzung
1.1 Mischgebiet (MI) sowie Allgemeines Wohngebiet (WA)
1.2 Anlagen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO [x] in vollem Umfang [] in folgendem Umfang: allgemein zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung
2.1 Zahl der Vollgeschosse: 2 (Höchstmaß)
2.2 Höhe der baulichen Anlagen: II/D (Höchstmaß)
2.3 Grundflächenzahl (GRZ): Die angegebene Grundflächenzahl wird als Höchstgrenze festgesetzt.
2.4 Geschäftsflächenzahl (GFZ): Die angegebene Geschäftsflächenzahl wird als Höchstgrenze angesetzt.

3 Bauweise
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4 Stellplätze
4.1 Stellplätze und Garagen sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
4.2 Die Stellplätze sind mit Rasenpflaster oder Schotterterrassen zu befestigen.
4.3 Bei Gewerbetrieben sind je Bedienete 1 Stellplatz und 5 Besucherplätze nachzuweisen.
4.4 Bei Privathäusern sind je vorhandenem Fahrzeug ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen und einzurichten.

5 Schutzflächen
5.1 Die im zeichnerischen Teil des Außenbereichssatzung Petersaurach-Nord festgesetzten Schutzflächen sind von jeder Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
5.2 Die mit Geh-, Fahr- und Liegeplätzen belegten Flächen und Trassen sind im zeichnerischen Teil des Außenbereichssatzung Petersaurach-Nord gekennzeichnet.
5.3 Sie sind von jeder Bebauung freizuhalten.
5.4 Baumaßnahmen innerhalb der Schutzzone bedürfen der Zustimmung durch das FfW.

6 Überbaubare Grundstücksflächen
6.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Außenbereichssatzung Petersaurach-Nord. Die Baugrenzen/Baulinien gelten auch für unterirdische bauliche Anlagen.

7 Gebote zur Bepflanzung
7.1 Für den Bereich der Schutzzone besteht eine Bewuchsbeschränkung.
7.2 Beim Pflanzen von Bäumen im Bereich der Kolonnade ist die DIN 1998 einzuhalten.
7.3 Die Grundstücke sind mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Je 500 m² Grundstücksfläche sind mindestens zwei einheimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten.

8 Nebenanlagen
8.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

DIGITALISIERUNG/VEKTORISIERT:
2012 aus der originalen Planvorlage
Verwendetes CAD-Programm: AutoCAD 2004
Kartengrundlage: Aktuelle digitale Flurkarte der Gemeinde Petersaurach

HANS WEIGEL PLANUNG & SERVICE
VOGELWEIDE 10 91881 LANGENBRUNNEN
FON: 02462(0) 23799 FAX: 02462(0) 40554
EMAIL: hans.weigel@peter-saurach.de

PLANTEIL "C" VERFAHRENSVERMERKE

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB i. d. F. vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dieser Außenbereichssatzung Petersaurach-Nord aufgestellt:

1 Dachform der Gebäude
1.1 Als Dachform für Wohngebäude wird ein Satteldach mit einer Neigung von 38° bis 44° bzw. 42° bis 50° vorgeschrieben.
1.2 Als Dachform für gewerbliche Gebäude ist ein Satteldach mit einer Neigung zwischen 25° bis 35° bestimmt; ausnahmsweise kann auch ein Pultdach zugelassen werden.

2 Dacheindeckung
2.1 Zur Dacheindeckung sind naturrote Dachziegel bzw. Dachsteine zu verwenden.
2.2 Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind bis zu 2/3 der Dachfläche zulässig.
2.3 Grassdächer sind nicht zugelassen.

3 Dachaufbauten
3.1 Dachaufbauten bei Wohngebäuden sind bis zu einer Länge von maximal 2/3 der Dachlänge zulässig.
3.2 Dachaufbauten bei Wohngebäuden dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.
3.3 Dachschritte sind unzulässig.

4 Doppelhäuser, Hausgruppen
4.1 Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich
- der Dachneigung,
- Dacheindeckungsmaterial,
- Farbe der Dacheindeckung,
- Fassadengestaltung und
- Fenster
aufeinander abzustimmen.

5 Kniestöcke
5.1 Die Ausbildung eines äußeren Kniestockes bei Wohngebäuden ist bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

6 Einfriedigungen
6.1 Einfriedigungen, die die Durchsicht nicht wesentlich behindern, sind zwischen den einzelnen Grundstücken und an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

7 Werbeanlagen
7.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die dürfen den Verkehr auf der Staatsstraße 2412 nicht behindern.

8 Geländeaufschüttungen
8.1 Im Schutzzonenbereich der 20 KV-Leitung des FfW bedürfen Geländeveränderungen (insbesondere Auffüllungen) der vorherigen Zustimmung durch das FfW.

9 Sonstige Festsetzungen
9.1 Dem Strahlengrundstück und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeführt werden.
9.2 Der Straßenbausträger der Staatsstraße 2412 bzw. die Gemeinde Petersaurach sind nicht verpflichtet Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrsärm zu treffen.

10 Sonstige Empfehlungen
10.1 Zur Einbarung von Trinkwasser und zur Entlastung der gemeindlichen Kanalisation wird jedem Grundstückbesitzer oder dinglich Berechtigten je bebautem Grundstück eine Zisterne von mind. 5 m³ Fassungsvermögen empfohlen.

PLANTEIL "C" VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
Petersaurach, den
.....
(Bürgermeister)

2. Die Gemeinde Petersaurach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom die Außenbereichssatzung gem. § 10 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Petersaurach, den
.....
(Bürgermeister)

3. Die Anzeige der Außenbereichssatzung wurde am gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Außenbereichssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Petersaurach zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Die Außenbereichssatzung ist damit rechtsverbindlich.
Petersaurach, den
.....
(Bürgermeister)

GEMEINDE PETERSAURACH
Außenbereichssatzung mit integriertem Grünordnungsplan
"Petersaurach-Nord" für das Gebiet an der Nordstraße

Bearbeitungsstand:
Satzung

Plangrundlagen
Planzeichnung:
Auszug aus dem Katasterkartenwerk Flurkarte NW5726 17.18.2223
Maßstab 1:1.000 (Vergrößerung aus 1:5.000)
Gemarkung Petersaurach
Kartenstand: 24.03.1997

Digitalisierung und Vektorisierung:
Nicht rechtsverbindliche Übertragung aus der Planvorlage
Rechtsgültigkeit besitzt ausschließlich die originale Planfassung in Papierform

Datum: **Maßstab:** 1:1.000

Planverfasser:
DIPL. ING (FH) HANS WOLF ARCHITEKT
ROSENAU 13 91580 PETERSAURACH