# BEBAUUNGSPLAN NR. 13.1 DER GEMEINDE PETERSAURACH FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER BERGSTRASSE IN GROSSHASLACH M. 1:1000

## PLANTEIL "A" ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN




### ZEICHENERKLÄUNG FÜR FESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung**

WA — Allgemeines Wohngebiet

**3. Bauweise**

o — Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**

Öffentliche Verkehrsfläche mit Gehweg

Straßenbegrenzungslinie

5,0 | 1,5 — Breite der Straßen und Gehsteigflächen

**5. Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Grün- und Versorgungsstreifen

Pflanzgebot für hochwüchsende heimische Gehölze

**6. Sonstige Planzeichen**

Grenze des Geltungsbereiches

### ZEICHENERKLÄUNG FÜR HINWEISE

566 — Flurstücksgrenzen und -nummer

Vorschlag für die Teilung der Flurstücke

Vorhandene Wohngebäude

Vorhandene Nebengebäude

8,0 — Radius für Straßenanschlüsse

Vorschlag für geplante Bebauung mit Hauptfirstrichtung

**2. Maß der baulichen Nutzung**

WA II/D
GRZ 0,4 GFZ 1,2
o SD
42°-48°

ALLGEMEINES WOHNGEBIET
Erdgeschoss + Dachgeschoss (Höchstgrenze)
Grundflächenzahl 0,4
Geschossflächenzahl 1,2
Offene Bauweise
Satteldach 42° - 48°

## PLANTEIL "B" TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Grundlagen**
Die nachfolgenden textlichen Ausführungen ergänzen die Planzeichnungen der Gemeinde Petersaurach und stellen zusammen die Festsetzungen des oben genannten Bebauungsplanes dar.

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**

1.1 Art der baulichen Nutzung
1.1.1 Allgemeines Wohngebiet
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet ein „Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990. Einschränkungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden nicht getroffen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird für die im Planblatt dargestellten Grundstücke folgendermaßen festgelegt:
Gemäß § 16 BauNVO Abs. 2 und 3 und § 17 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) wie folgt festgelegt:
GRZ: 0,40 GFZ: 1,20
Im Planbereich sind nur Einfamilienhäuser zulässig, Einschließlich evtl. vorhandener Einliegerwohnungen sind pro Gebäude max. zwei Wohneinheiten (WE) zulässig.

1.3 Bauweise
Gemäß dem Planblatt wird die offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
Baulinien und -grenzen werden im Bebauungsplan festgelegt. Es sind die Vorgaben, die sich aus Pkt. 1.3 ergeben, einzuhalten (s. § 9 Abs. 1 Nr 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO).

1.5 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude
1.5.1 Garagen werden unbeschadet der Vorschrift des Art. 7 Abs. 5 BayBO abweichend von der offenen Bauweise an den seitlichen Grundstücksgrenzen zugelassen. Hierbei ist eine durchgehende Firstrichtung einzuhalten.
1.5.2 Für jede Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
1.5.3 Der Abstand von der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,00 Meter betragen. Eine Überbauung dieser Fläche für eine andere Nutzung ist nicht möglich.
1.5.4 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können nur ausnahmsweise in Absprache mit der Gemeinde Petersaurach, und nur bis zu einer Größe von max. 25 m³ umbauten Raum zugelassen werden.
Bei der Errichtung von Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze (Grenzbebauung) sind die jeweils geltenden Bestimmungen der BayBO einzuhalten.
Nebenanlagen dürfen der Eignert des Baugebietes nicht widersprechen (s. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO).

1.6 Verkehrsflächen
Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt über eine öffentliche Straße. Weitere Zufahrten und Zugänge zur Kreisstraße sind nicht zulässig.

1.7 Versorgungsflächen
Bei der baulichen Berührung oder durch Anpflanzung verursachte Berührung von Leitungs- und Kabeltrassen, die sich im Eigentum der Gemeinde Petersaurach oder anderer Versorgungsträger befinden, sind vom Bauwerber die gemäß DIN 1898 abverlangten Mindestabstände einzuhalten oder entsprechende Schutzvorkehrungen für diese Trassen zu treffen.

1.8 Entwässerung
Das geplante Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Für die Ersteilung der ordnungsgemäßen Grundstücksentwässerungsanlage ist der jeweilige Eigentümer verantwortlich. Die Gemeinde Petersaurach behält sich ausdrücklich vor, die Dichtigkeitsprüfung entsprechend der DIN EN 1610 durchzuführen.
Die im privaten Bereich anfallenden Schmutzwässer sind über den öffentlichen Schmutzwasserkanal gesammelt der Kläranlage zuzuführen. Der Grundstückseigentümer hat seine Grundstücksentwässerungsanlage so zu erstellen, dass kein Rückstau möglich ist. Hierbei ist die vorgegebene Rückstauebene (Straßenoberkante) zu berücksichtigen.
Öffentliche und private Stellflächen sowie Flächen privater Zufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. wassergebundene Decken, Fugen- oder Drainpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster). Anfallendes Oberflächenwasser von diesen Flächen ist an den Grundstücksgrenzen abzufangen. Eine oberirdische Ableitung auf öffentlichen Grund ist nicht zulässig. Soweit möglich sollte eine Möglichkeit geschaffen werden Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern zu lassen.
Zur Entlastung der Kanalisation wird festgelegt, dass das Dach- und Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu sammeln ist. Dazu ist auf jedem Grundstück eine Zisterne mit mindestens 6 m³ (empfohlen werden 10 m³) Fassungsvermögen anzulegen mit Überlauf in den Regenwasserkanal.
Drainagewässer sind ausschließlich an den Regenwasserkanal anzuschließen. Hierbei ist auf die Höhenlage des Regenwasserkanals zu achten.
Grund- und Quellwasser dürfen nicht in das öffentliche Kanalsystem eingeleitet werden.
Notwendige Wasserhaltungsmaßnahmen im Rahmen der Bauausführung und die damit verbundene vorübergehende Einleitung dieser Wässer in das öffentliche Kanalnetz bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Gemeinde Petersaurach.

1.9 Höhenlage der baulichen Anlagen
Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf nicht höher als 0,50 m über dem durchschnittlichen Geländeniveau liegen. Nach § 18 Abs. 1 BauNVO wird das durchschnittliche Geländeniveau als Höhenbezugspunkt festgelegt.
Die Höhe der baulichen Anlage wird nach § 16 Abs. 4 BauNVO wie folgt festgesetzt:
Die Geschoßhöhe von Hauptgebäuden beträgt maximal 3,50 m, bei Garagen 3,00 m.
Die maximale Firsthöhe darf 10,50 m, gemessen ab dem festgelegten Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.
Aufschüttungen sind in dem Maße zugelassen, die erforderlich sind, um ein ordnungsgemäßes Errichten des Gebäudes zu gewährleisten. Der Übergang zum Nachbargrundstück ist geländegleich herzustellen. Stützmauern sind zugelassen, soweit sie erforderlich sind. Sie sind jedoch von der Gemeinde Petersaurach genehmigen zu lassen. Die max. Stützmauerhöhe wird mit 1,50 m festgesetzt.
Die Höhenlage der Gebäude ist im Bauantrag darzustellen.

1.10 Immissionen
Von der ca. 8 km entfernten Verteidigungsliegenschaft der US-Streitkräfte in Katterbach gehen Emissionen, insbesondere Flug- und Hubschrauberlärm aus. Diese Beeinträchtigungen sind vom Bewerber zu dulden. Es wird empfohlen, geeignete bauliche Vorkehrungen zum ausreichenden Immissionsschutz zu treffen.
Von den an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken können Emissionen, insbesondere Geruchs- und Lärmemissionen ausgehen. Die landwirtschaftlichen Grundstücke müssen von den Landwirten ohne Einschränkung genutzt werden dürfen. Zu bestimmten Jahreszeiten ist die Ausbringung von Gülle notwendig, Witterungsbedingt kann es erforderlich sein, dass auch in den Abend- und Nachtstunden bzw. an Sonn- und Feiertagen die Felder bearbeitet werden müssen. Diese Beeinträchtigungen sind ortsüblich und von Bewerber zu dulden.
Von der an das Baugebiet angrenzenden Kreisstraße AN 22 gehen Emissionen, insbesondere Kraftfahrzeuglärm und Abgase aus. Der Bauherrschaft der Kreisstraße ist nicht verpflichtet Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm und Abgasen zu treffen. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Gegen den Straßenbaulastträger können keine Ansprüche der Bauwilligen wegen Lärm- und Geruchsbelästigung geltend gemacht werden.

**2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO

2.1 Baustil und Baukörper
Der Baukörper soll im mittelfränkischen Baustil gestaltet werden. Die Baukörper sollen grundsätzlich als rechteckige Baukörper errichtet werden.
Leichte Anbauten (Wintergärten o. ä.) in Holz, Glas und/oder Stahl bis zu einer maximalen Größe von 25 m² sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Vordächer und vorspringende Eingangsstufen bis 1,50 m Tiefe und 2,50 m Breite dürfen die Baulinie überschreiten.

2.2 Dachform
Das Dach ist als Satteldach mit beidseitig gleicher Dachneigung und mittigem First auszubilden. Die Dachneigung kann dabei zwischen 42° und 48° liegen.
Der Dachüberstand am Ortgang beträgt maximal 0,30 m. Die Traufe darf einen maximalen Überstand von 0,50 m aufweisen.
Die Dachflächen sind mit naturroten Dachsteinen oder Dachziegeln zu decken. Die Dachform der Nebengebäude muss dem des Hauptgebäudes entsprechen.

2.3 Dachaufbauten
Dachgauben sind zulässig, jedoch ist die Gesamtbreite auf höchstens 2/3 der Gebäudelänge begrenzt. Die maximale äußere Höhe beträgt 1,20 m. Die Firstoberkante von Spitzgauben bzw. die Oberkante von Schleppgauben müssen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.
Zwerchhäuser sind bis zu einer Länge von 1/3 der Gebäudelänge zugelassen. Ansonsten sind Dacheinschnitte zu vermeiden.
Auf Garagen und Nebengebäuden nach § 14 BauNVO sind keine Dachgauben zugelassen.

2.4 Firstrichtung
Die im Planblatt des Bebauungsplanes dargestellten Firstrichtungen sind bindend.

2.5 Kniestock
Ein Kniestock kann bis zu einer Höhe von 0,50 m (gemessen ab Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss) vorgesehen werden.

2.6 Fassade
Für den Außenputz können sowohl Spritzbewurf, Glättstrich, als auch Strukturputz Verwendung finden. Als Farbtöne dürfen helle Pastelltöne nach Rücksprache mit der Gemeinde Petersaurach, sowie Kalkweiss verwendet werden.
Des weiteren sind Holzgebäude in Holzskelett, Holzrahmen- oder Holzfachbauweise zugelassen. Außenwände sollten mit einer senkrechten Holzschalung oder mit einer Putzschicht versehen werden.
Fassadenverkleidungen aus Kunststoffprodukten sind nicht gestattet.
Balkonbrüstungen sind zulässig als
- vertikale, nicht jedoch geschnittte Holzkonstruktion
- gemauerte verputzte Brüstungen
- aus Stahl

Niedrigenergiehäuser in Holzständerbauweise und äußerer Holzverkleidung sind ebenfalls zugelassen.

2.7 Fenster und Türen
Fensteröffnungen sollten eine größere Höhe als Breite besitzen.
Zum Sichern bzw. Verdunkeln der Fenster- und Türöffnungen sind sowohl Rollläden, als auch Fensterläden zugelassen.
Sprossenfenster und Türen sind zugelassen, sofern nicht mehr als sechs Felder/m² angeordnet werden.

2.8 Balkone und Vorbauten
Balkone sind in dem Gebäude zu integrieren. Erker und Wintergärten werden zugelassen, sofern sie den Baustil nicht verändern.

2.9 Garagen und Nebengebäude
Nebengebäude, wie beispielsweise Garagen und Carports, sind mit Satteldächern zu errichten. Die Dachneigung, Dindeckung und Form sind dem Hauptgebäude anzupassen. Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist untersagt offene Carports in Massivholzbauweise sind ersatzweise zulässig.
Vor Garagen ist eine Abstandsfläche von 5,00 m zur öffentlichen Straße einzuhalten.
Mit dem Nachbarn zusammengebaute Nebengebäude sind in Baustil, Höhe und Dachneigung gleich zu gestalten.
Im Plangebiet ist ein Ausstattungsgrad mit Garagen, Carports und privaten Stellplätzen von zwei Stellplätzen/Wohneinheit zu sichern.

2.10 Planungsunterlagen und Ausnahmen
Den erforderlichen Planungsunterlagen sind Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in Meter ü. NN des natürlichen und geplanten Geländes beizugeben.
Darüber hinaus sind sämtliche Höhenkoten in Meter ü. NN anzugeben.
Ausnahmen zu den oben genannten Vorgaben sind nur in enger Abstimmung mit der Gemeinde Petersaurach möglich, sofern diese außergewöhnlich gute gestalterische und entwicklungsfördernde Bau- und Bepflanzungslösungen darstellen.

**3 Festsetzungen zur Grünordnungsplanung**

3.1 Grünflächen und Pflanzgebote
Grünflächen und Pflanzgebote werden gemäß der Planzeichnung festgesetzt. Die tatsächliche Lage der Flächen ist von den Grundstückszufahrten abhängig und kann entsprechend angeglichen werden.

3.2 Pflanzgebote
Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Größe, Gestaltung und Arten zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu erhalten.
Das Pflanzgut muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

3.2.1 Pflanzgebote auf öffentlichen Flächen
3.2.1.1 Straßenbegleitpflanzung im Bereich der Kreisstraße
Keine nachzuweisenden Bäume; Unterpflanzung mit Landschaftsrasen, Stauden.
3.2.1.2 Straßenbegleitpflanzung im Bereich der Erschließungsstraße
Im Bereich der Erschließungsstraße ist keine Straßenbegleitpflanzung möglich.

3.2.2 Pflanzgebote auf privaten Grünflächen
3.2.2.1 Festsetzungen auf privaten Grünflächen an der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze

Obstbaum - Hochstämme
Die Pflanzung erfolgt auf den dafür festgesetzten privaten Grundstücken. Auf den Flächen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des Grundstückseigentümers.
Die Pflanzung hat spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung bzw. Bezug zu erfolgen.
Zur Verwendung kommen standortheimische Sorten.

Artenauswahl
Äpfel
Blenheimer Renette, Brettacher, Geheimrat Oldenburg, Danziger Kantapfel, Goldparmäne, Hauxapfel, Jakob Lebel, Schöner von Boskoop, Zabergäu Renette
Birnen
Alexander Lukas, Clapps Liebling, Conference, Gellerts Butterbirne
Kirschen
Burlat, Kassins Frühe, Große schwarze Knorpelkirsche, Dönissens gelbe Knorpelkirsche
Zwetschgen/Pflaumen
Hauszwetschge, Bühlers Frühzwetschge, Wangenheimer Frühzetschge,
Zimmers Frühzwetschge, Ontariopflaume, The Czar
Walnuss

3.2.3 Festsetzungen auf privaten Grünflächen im Bereich der an öffentlichen Straßenraum angrenzenden Privatgärten
Die Grünflächen sind grundsätzlich gärtnerisch zu gestalten. Standort- bzw. Landschaftsraumuntypische Koniferen sind zu vermeiden.
Die Auswahl aus der nachfolgenden Gehölzliste ist frei.

Artenauswahl
Baumarten

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Malus sylvestrist | Wildapfel |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Pyrus pyraster | Wildbirne |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Tilia cordata | Winterlinde |

Obstbäume in Sorten

Sträucher

| | |
|---|---|
| Amelanchier candensis | Felsenbirne |
| Berberis vulgaris | Berberitze |
| Corylus avellana | Hasel |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Frangula alnus | Faulbaum |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Philadelphus coronarius | Pfeifenstrauch |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Ribes nigrum | Schwarze Johannisbeere |
| Ribes rubrum | Rote Johannisbeere |
| Rosa spec. | Wildrosen in Sorten |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| Syringa vulgaris | Flieder |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

3.2.4 Mindestpflanzgebot auf Privatgrundstücken
Die Grünflächen sind grundsätzlich gärtnerisch zu gestalten. Je Privatgrundstück ist mindestens 1 Obstbaum und ein Laubbaum, für die Grundstücke 1-4 und 9 zwei Laubbäume zu pflanzen. Die Festsetzungen unter 7.2.1 und 7.2.2 sind zu beachten.

3.2.5 Gestaltung der Einfriedungen
Gartenäffchen entlang der Erschließungsstraßen dürfen nur mit Zäunen, bestehend aus senkrechten Latten mit einer maximal zulässigen Höhe von 1,20 m, eingefriedet werden. Wahlweise können freiwachsende oder auch geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gepflanzt werden.
Zusammenhängende Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie in Material, Höhe und Farbe aufeinander abgestimmt sind.
Greiffarlige Einfriedungen sind unzulässig. Mauersockel können ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 0,25 m zugelassen werden.
Für seitliche und rückwärtige Einfriedungen zwischen Nachbargrundstücken bzw. im Übergang zur freien Landschaft sind Maschendrahtzäune zulässig (max. Höhe 1,50 m)
Zufahrten und Zugänge zur Kreisstraße sind nicht zulässig. Die Grundstücke sind zur Kreisstraße hin einzufrieden.

3.2.6 Empfehlung zur Grünordnung (FassadenbegrÜnung)
Für großflächige, ungegliederte Fassadenbereiche der Haupt- und Nebengebäude (größer 20 m²) wird eine Begrünung mit Rank- und Kletterpflanzen empfohlen.

3.2.7 Hinweise zu Baumpflanzungen
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass Bäume mindestens 2,50 m Abstand zu Telekommunikationsanlagen und Kanalleitungen einhalten. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich.

**4 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs**
Der aufgrund der anzuwendenden Eingriffsregelung durchzuführende Ausgleichsbedarf außerhalb des Geltungsbereichs erfolgt
...ist noch festzulegen...
auf folgenden Grundstücken:

**5 Ver- und Entsorgung**
Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Reckenberggruppe (Gunzenhausen).
Strom wird durch das Fränkische Überlandwerk (FÜW) bereitgestellt.
Die Müllbeseitigung obliegt dem Landkreis Ansbach.
Die Abwasserbeseitigung befindet sich im Hohebtsbereich der Gemeinde Petersaurach.
Das Baugebiet kann mit Flüssiggas versorgt werden.

**6 Inkrafttreten**
Dieser Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

## PLANTEIL "C" BEGRÜNDUNG

**1 Allgemeines**
Großhaslach liegt ca. 2,5 km nordnordwestlich von Hauptort Petersaurach entfernt.
Das zukünftige Baugebiet liegt in der Gemarkung Großhaslach.
Der Gemeindeteil Großhaslach ist über die Gemeindeverbindungsstraße von Petersaurach-Gleizendorf, B 14 und der Kreisstraße AN 22 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

**2 Aufstellung**
2.1 Veranlassung für die Ausweisung
Aufgrund der Nachfrage an Bauplätzen in verkehrsgünstiger Lage durch ortsansässige Bürger soll zur Bedarfsdeckung südlich des bestehenden Altortes Großhaslach eine Fläche zur Bebauung ausgewiesen werden. Dies dient vor allem einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Großhaslach. Wegen der Knappheit an Bauflächen in Großhaslach besteht dringender Handlungsbedarf.

2.2 Darstellung
Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,85 ha, davon entfallen auf öffentliche Flächen ca. 0,06 ha. Hinzukommt eine Fläche von 0,25 ha als ökologische Ausgleichsfläche.
Aufgrund der anzutreffenden Topografie und der damit verbundenen Fernwirkung ist darauf zu achten, dass sich das Baugebiet in die Landschaft einfügt. Deshalb wurden die max. Firsthöhe auf 10,50 m beschränkt. Es sind lediglich Einfamilienhäuser mit folgenden Vorgaben zugelassen:
9 Einfamilienhäuser ID x 2 = 18WE
Die durchschnittliche Belegungsdichte ist mit drei EW/WE anzunehmen. Somit ergibt sich ein Einwohnerzuwachs in Großhaslach von max. 54 EW nach vollständiger Besiedelung. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass ein Großteil der Bauwerber direkt aus Großhaslach stammt und somit vorerst lediglich eine gewisse Umverteilung der Einwohnerzahlen innerhalb des Ortsteiles stattfinden wird.

2.3 Flächennutzungsplan
Der Bebauungsplan wurde aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 Geplante Nutzung
Das Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

**3 Verkehr**
3.1 Innere Erschließung
Die verkehrstechnische Anbindung des Erschließungsgebietes erfolgt über die bestehende Kreisstraße AN 22. Die Zufahrt zu den Häusern findet über eine Stichstraße statt. Den Abschluss dieser Stichstraße bildet ein Wendehammer gemäß EAE mit einem Wenderadius von 6,00 m. Zusätzlich geht vom Wendehamer eine private Zufahrt zum Haus Nr. 1 ab.
Die Stichstraße wird mit einer Breite von 6,00 m ausgebildet, bestehend aus einer Fahrfläche von 4,50 m und einem Gehweg von 1,50 m.
Die optische Abgrenzung erfolgt über eine Dreizeiler-Rinne.

3.2 Ruhender Verkehr
Für Einfamilienhäuser sind 1,5 Stellplätze für eine Wohneinheit (WE) nachzuweisen, D. h. für ein Einfamilienhaus mit 1 WE sind mindestens 2 Stellplätze vorzuhalten, falls noch eine Einliegerwohnung geplant ist, ist der Stellplatznachweis auf drei zu erhöhen.
Der Anliegerverkehr sollte nicht mit Straßenbereich parken. Für Anlieger und Besucher sind Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück zu schaffen.

**4 Ver- und Entsorgung**
Die zentrale Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Reckenberggruppe (Gunzenhausen).
Anfallendes Schmutzwasser wird in die Kläranlage Adelmannsitz geleitet.
Oberflächen- und Dachwasser sind in Zisternen zu sammeln. Der Überlauf der Zisternen kann, soweit das Wasser nicht auf dem Grundstück versickern kann, in den Regenwasserkanal geleitet.
Die Bereitstellung des elektrischen Stroms erfolgt durch das Fränkische Überlandwerk (FÜW).

**5 Gestaltung**
Das Baugebiet liegt auf einer ebenen Fläche im Süden von Großhaslach. Aufgrund der Fernwirkung ist eine intensive Ortsrandbegrünung erforderlich.
Die Baugrenzen können großzügig gestaltet werden, um den gewünschten Freiraum der Bewerber zu erhalten. Dies ist wegen der relativ großen Grundstücke möglich, da immer genügend Freiraum zwischen den einzelnen Grundstücken vorhanden sein wird.

**6 Grünordnung**
Die Ausgangssituation ergab, dass die Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Die Größe der Ausgleichsfläche ergibt sich aus dem Leitfaden des ehem. Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.
Insgesamt werden für dieses Baugebiet 0,25 ha Ausgleichsfläche benötigt. Aus diesem Grunde wird eine Fläche mit 2,500 m² aus dem Grundstück Flurnummer 2181 als ökologische Ausgleichsfläche heran- gezogen und somit Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
Die Ausgleichsfläche wird durch Pflanzung von Obstbäumen ökologisch aufgewertet.
Die geplante Bebauung bedeutet eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.
Über städtebauliche Ordnungsprinzipien und grünordnerische Maßnahmen wird die Integration in das bestehende dörfliche Orts- und Landschaftsbild angestrebt. Die Gestaltung der neuen Ortsrandsituation sowie der neu auszuformenden Ortsränder wird dabei besondere Bedeutung beigemessen.

**7 Planungskonzept**
Leitgedanken des Planungskonzeptes sind:
- Neugestaltung der Ortsrandsituation und damit die Integration des Baugebietes in das bestehende Orts- und Landschaftsbild
- Gestaltung der Ortseingangssituation
- Innere Gliederung und Durchgrünung des Baugebietes durch Pflanzung von Bäumen durch Mindestpflanzgebote
- Minimierung der Bodenversiegelung
- Optimierung des ökologischen Wertes von Hausgärten durch Pflanzung standortheimischer Gehölze und Sicherstellung der Durchgängigkeit des Siedlungsgebietes für Tiere (z. B. Einfriedungen ohne Mauersockel)

**8 Eingriffsminimierung**
Eine Minimierung des Eingriffs ist über die Einschränkung der Bodenversiegelung im Baugebiet erreichbar durch:
- Beschränkung des Ausbaus der Erschließungsstraße auf ein Mindestmaß
- Festsetzung von durchlässigen bzw. teildurchlässigen Oberflächenbelägen im Bereich gering verschmutzter Verkehrsflächen, wie z. B. private Haus- und Garagenzufahrten sowie auf Stellflächen.

**9 Ausgleichsmaßnahmen**
9.1 Ortsrandgestaltung
An der südlichen und ostwärtigen Geltungsbereichsgrenze wird über Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Grünflächen ein neuer Ortsrand formuliert. Auf privaten Grundstücken in Ortsrandlage wird auf der zur freien Landschaft zugewandten Seite die Pflanzung von jeweils 2 Hochstämmen pro Parzelle vorgenommen.

9.2 Ortseingangsgestaltung
Ortseingänge symbolisieren den Beginn einer Ortschaft und verleihen ihr eine unverwechselbare Identität. Über die Pflanzung von Baumreihen bzw. -gruppen wird eine optische Aufwertung sowie die Förderung der Verkehrssicherheit im Ortseingangsbereich erreicht.

9.3 Begleitpflanzung Im Bereich der Kreisstraße
Durch die Begleitpflanzung entlang der Kreisstraße wird eine räumliche Strukturierung des Baugebietes, eine Steigerung des Wohnwertes und der Aufenthaltsqualität Im öffentlichen Raum erreicht.

9.4 Festsetzungen auf privaten Grundstücken
Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten pro Parzelle sowie durch die Verwendung von standortheimischen Laubgehölzen innerhalb des Baugebietes wird der Leitgedanke der Durchgrünung und Integration des Baugebietes in das bestehende Orts- und Landschaftsbild unterstützt.

9.5 Gestaltung der Vorgartenzone / Einfriedungen
Das Erscheinungsbild eines Baugebietes wird zum einen ganz entscheidend durch die Bebauung geprägt, zum anderen ist aber auch der Gestaltungsqualität des Straßenraumes bzw. den platzartigen Situationen große Bedeutung beizumessen. Einen wesentlichen Beitrag zur Straßenraumqualität leistet die Gestaltung des Übergangsbereiches vom öffentlichen zum privaten Bereich (Vorgartenzone). Vor allem die Wahl der Grundstückseinfriedung ist in diesem Zusammenhang von Bedeutung.
Im ländlichen Raum wird überwiegend die geschlossene Gestaltung der Vorgartenzone bevorzugt. Grundsätzlich sollte die Höhe der Vorgarten-Einfriedung den Sichtbezug zwischen Haus und Straße nicht verhindern. Die Einfriedung sollte keine harte Markierung der Eigentumsgrenzen darstellen, Vielmehr ist auf einem welch geformten Übergang zwischen öffentlichem und privatem Bereich hinzuwirken. Möglichkeiten der Gestaltung von Gartenein¬friedungen sind:
- Vertikale Holzbaterzäune
  Die Zäune sollen ohne Sockelmauerwerk ausgebildet werden. Eine positive Wirkung kann zusätzlich durch das Zurücksetzen von der Grundstücksgrenze erreicht werden (Empfehlung).
- Lockere Bepflanzung
  Eine lockere Bepflanzung mit verschiedenen hoch wachsenden Gehölzen und Stauden bietet einen Sichtschutz und ist im Bezug auf das Ortsbild sehr wirkungsvoll
- Geschnittene Hecken
  Auch geschnittene Hecken (z. Bt Ligustet, Hainbuche) sind eine Möglichkeit der Gestaltung von Einfriedungen. Die Grenzabstände sind entsprechend zu berücksichtigen.

9.6 Gewässerschutz
Im Hinblick auf den Schutz des Grundwassers und der mittelfristigen Kostenersparnis wird die Rückhaltung von unverschmutzten Niederschlagswässern festgesetzt (Regenwassernutzung). Oberflächenwasser der Dachflächen wird im Zisternen gesammelt, deren Überlauf in den Regenwasserkanal eingeleitet wird.

**10 Bodenordnende Maßnahmen**
Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke, sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Baulandumlegung im gesamten Baugebiet erforderlich.

## PLANTEIL "D" VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.03.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.08.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.07.2000 hat in der Zeit vom 28.08.2000 bis 29.09.2000 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.07.2000 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Die Gemeinde Petersaurach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.03.2006 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.03.2006 als Satzung beschlossen.
   Petersaurach, den .....
   .....
   (Hans Fischer 1. Bürgermeister)
6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 19.06.2006 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
   Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
   Petersaurach, den .....
   .....
   (Hans Fischer 1. Bürgermeister)

**DIGITALISIERUNG/VEKTORISIERT:**
2012 aus der originalen Planvorlage

HANS WEIGELT PLANUNG & SERVICE
VÖGELWEIDE 19 91580 LANGENZENN
FON: (09852) 23795 FAX: (09852) 40054
EMAIL: hans.weigelt@daten-service.de

Verwendetes CAD-Programm: AutoCAD 2004
Kartengrundlage: Aktuelle digitale Flurkarte der Gemeinde Petersaurach

**GEMEINDE PETERSAURACH**
Bebauungsplan Nr. 13.1
für das Gebiet östlich der Bergstraße in Großhaslach

**Bearbeitungsstand:**
Satzung

**Plangrundlagen**

**Planzeichnung:**
Auszug aus dem Katasterkartenwerk Flurkarte
Maßstab 1:1.000 (Vergrößerung aus 1:5.000)
Gemarkung Petersaurach
Kartensand:

**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