BEBAUUNGSPLAN NR. 18 DER GEMEINDE PETERSAURACH FÜR DAS GEBIET NORDWESTLICH VON KÜBLINGEN M. 1:1000

PLANTEIL "A" ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ZEICHENERKLÄUNG FÜR FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

WA | II/D — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
GRZ 0,4 | GFZ 0,8 — Erdgeschoss + Dachgeschoss (Höchstgrenze)
o | SD 42°-50° — Grundflächenzahl 0,4 Geschossflächenzahl 0,8
Offene Bauweise Satteldach 42° - 48°

3. Bauweise

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

Pflanzgebot für hochwachsende 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

Radius für Straßenanschlüsse

Vorschlag für geplante Bebauung mit Hauptfirstrichtung

PLANTEIL "B" TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bebauung
   Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise mit II/D als Höchstgrenze festgesetzt.

2. Kniestock
   Ein Kniestock mit max. 0,50 m ist zulässig.

3. Dach
   a) Als Dachform sind Satteldächer mit einer Neigung von 42° - 50° zulässig.
   b) Eindeckungen mit Ton- oder Betondachsteinen in Naturrot.
   c) Dachvorsprünge giebelseitig max. 0,20 m, an der Traufe max. 0,50 m.
   Sichtbare Sparren und Pfetten am Ortgang sind nicht zulässig.
   d) Dächer der Garagen und sonstigen Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen (Neigung, Form, Eindeckung).
   e) Dachgauben bis höchstens 2/3 der Gebäudelänge und einer max. äußeren Höhe von 1,20 m sind erlaubt.

4. Fassade
   a) Außenwände sind zu verputzen und in hellen Erdfarben zu streichen.
   Vorgeblendetes Fachwerk ist nicht zulässig, ebenso gemusterter Dekoputz.
   b) Fassadenverkleidungen sind nur aus Holz zulässig (senkrechte Bretter) und dürfen 1/3 der Fassadenfläche nicht überschreiten.

5. Stellplätze, Garagen
   a) Die Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster mit breiten Fugen).
   b) Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten.

6. Einfriedungen
   a) Einfriedungen sind zulässig als
   - Holzzäune mit senkrechten Latten mit einer Höhe von 1,10 - 1,20 m. Die Höhe der Sockelmauern darf nur 0,20 m betragen. Die Höhen sind den angrenzenden Gelände anzupassen.
   - Freiwachsende und geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen.
   - Maschendrahtzäune, zwischen benachbarten Baugrundstücken.
   b) Einfriedungen aus Nadelgehölzen (Thujen, Fichten etc.) sind nicht zulässig.

7. Bepflanzung der Grundstücke
   a) je Grundstück sind mind. zwei heimische Laubbäume zu pflanzen (z. B. Ahorn, Linde, Eiche, Vogelkirsche, Obst-Hochstämme).

8. Einbindung der Siedlung in die Landschaft
   Zur Einbindung der neuen Siedlung in die Landschaft ist im Westen und Norden eine Bepflanzung mit heimischen Baum- und Straucharten vorzunehmen.

8. Oberflächenwasser
   Zur Entlastung der Kanalisation wird empfohlen Dach- und Oberflächenwässer zu sammeln. Dazu ist auf jedem Grundstück eine Zisterne mit mind. 3 m³ Fassungsvermögen anzulegen (nutzbar zur Gartenbewässerung oder für Toilettenspülung) mit Überlauf in die Mischkanalisation.

Weitere Festsetzungen

9. Bei der Pflanzung von Bäumen ist gemäß DIN 1998 ein Mindestabstand von 2,50 m, gemessen von der Stammachse bis zu den Kabeltrassen des FÜW und der Deutschen Bundespost, einzuhalten

10. Es wird darauf hingewiesen, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke von Landwirten ohne Einschränkungen genutzt werden dürfen.
    Zu bestimmten Jahreszeiten ist die Ausbringung von Gülle notwendig, was zwangsläufig zu einer ortsüblichen Geruchsbelästigung führen kann.

PLANTEIL "C" BEGRÜNDUNG

GRUNDLAGEN

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
umfassend das Grundstück FLNr. 596 und die Teilgrundstücke von den FLNr. 594/2, 595, 597, 606, 607, 608, 609 und 611
(Die Nummerierung der Flurstücke entspricht nicht der in dieser digitalisierten Planfassung verwendeten aktuellen digitalen Flurkarte)

FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
   Das Baugebiet wurde ausgewiesen, um der regen Baulandnachfrage gerecht zu werden.

2. Lage, Größe, Beschaffenheit des Baugebietes
   Das Gebiet liegt nordwestlich des Ortkerns von Kübingen.
   Es hat eine Größe von 1,8 ha und umfaßt insgesamt 18 Wohneinheiten mit 18 Bauplätzen mit ca. 750 bis 1.200 m².
   Das Gelände fällt nach Süden leicht ab. Der Grundwasserstand und die Bodenverhältnisse sind normal.

3. Geplante bauliche Nutzung
   Das gesamte Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
   Vorgesehen sind Wohngebäude mit einem Erdgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß als Höchstgrenze und einer Dachneigung von 42° - 50°.
   Sämtliche Einzel- oder Doppelgaragen sind mit Satteldach auszubilden.

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

5. Erschließung
   Das Baugebiet ist an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.
   Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an die Reckenbergrupge sichergestellt.
   Die Abwässer werden über die gemeindliche Kanalisation der vorhandenen Sammelkläranlage zugeführt.
   Die Stromversorgung ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Fränkischen Überlandwerkes gesichert.
   Die Beseitigung der Abfälle ist durch die Müllbeseitigung des Landkreises sichergestellt.

6. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung
   Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung der Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird.
   Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Petersaurach, den 05.04.1993/02.04.1996

Entwurfsverfasser:

DIPL ING. (FH) HANS WOLF ARCHITEKT
ROSENAU 13 81580 PETERSAURACH

Gemeinde Petersaurach

1. Bürgermeister

PLANTEIL "D" VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluß wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
   Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
   Der Entwurf des Bebauungsplanes 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 ..... den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

   Petersaurach, den .....
   .....
   (Bürgermeister)

3. Dem Landratsamt ist der Bebauungsplan mit Schreiben vom .....
   Nr. ..... gem. § 11 angezeigt worden.

   Petersaurach, den .....
   .....
   (Bürgermeister)

4. Die Anzeige des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
   Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in ..... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
   Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
   Auf die Rechtsfolgen des § 44, sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

   Petersaurach, den .....
   .....
   (Bürgermeister)

DIGITALISIERUNG/VEKTORISIERT:
2012 aus der originalen Planvorlage

HANS WEIGELT PLANUNG & SERVICE
VOGELWEIDE 10 96188 LANDSBERG
FON: (034602) 23795 FAX: (034602) 40054
EMAIL: hans.weigelt@planer-service.de

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

GEMEINDE PETERSAURACH

Bebauungsplan Nr. 18
für das Gebiet nordwestlich von Kübligen

Bearbeitungsstand:
Satzung

Plangrundlagen

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

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