

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe und Wohnen zulässig; BauNVO § 6 Abs. 3 sowie emissionsstrahlende Anlagen nicht zulässig; Die Bewohner des Baugebietes MI müssen zeitweilig mit mischgebietsüblichen Lärmbelastungen durch die Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe rechnen und diese dulden

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,35 Grundflächenzahl GRZ
12 Geschosflächenzahl GFZ
I + D Zahl der Vollgeschosse (Erdgeschoß und Dachgeschoß)

WH zulässige Wandhöhe bei I+D: WH = 4,30 m (= Abstand von der natürlichen Geländeoberkante im Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt Wand mit Außenkante Dachhaut)

Anbauten leichte Anbauten (Wintergärten) in Holz, Glas und Stahl bis zu einer maximalen Größe von 18 qm sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, die BayBO ist einzuhalten

Bauweise

o offene Bauweise
△ nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze verbindliche Firstrichtung; die Baukörper sind grundsätzlich als rechteckige Baukörper mit dem First über die längere Hausseite zu errichten

45°-52° Dachneigung der Hauptgebäude (Abweichung der Dachneigung bei Gewerbebauten, leichten Anbauten, sowie Erweiterungsbauten bestehender Gebäude zulässig)

SD symmetrische Satteldachform für alle Hauptgebäude und freistehenden Garagen zwingend; Dachüberstand an Traufe und Ostgang maximal 0,30 m Dacheindeckung naturrote Ziegel, bzw. Dachsteine; Dacheindeckung und Dachform der Garagen und Nebengebäude entsprechend dem Hauptgebäude

Dachgauben nur Schlep- und Giebelgauben zulässig; Dachgaubenbreite < 1,5 m; Gesamtgaubenlänge < 1/3 der Gebäuelänge; Quergiebel < 1/3 der Gebäuelänge zulässig; Dacheinschnitte unzulässig

Sockelhöhe maximale Sockelhöhe bei Haupt- und Nebengebäuden 0,30 m; die geplante Sockelhöhe bezogen auf NN ist im Bauplan anzugeben;

Abstandsflächen Es gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
landwirtschaftlicher Weg

Pflanzgebote

Auf den privaten Grundstücken sind pro 300 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten; bei der Auswahl der Gehölze ist die empfohlene Artenliste unter "Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft" zu berücksichtigen

Bestehende Obstbäume sind zu erhalten und anrechenbar auf das vorgenannte Pflanzgebot

Zwischen den südlichen Bauplatzen und der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist auf eigenem Grund ein ca. 4m breiter Pufferstreifen, bepflanzt mit einer Hecke aus einheimischen Gehölzen (siehe Pflanzliste), vorzuziehen; für bestehende Gärten gilt Bestandsschutz

Sträucher: zweimal verpflanzt, Höhe 60-100 cm, ohne Ballen
Gemeiner Hartrieel, Kornelkirsche, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster*, Heckenkirsche*, Schlehe, Hunds-Rose, Gem. Schneeball*
*bei Verzehr giftig

Cornus sanguinea, Cornus mas, Corylus avellana, Crataegus spec., Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rosa arvensis, Viburnum opulus

Festsetzungen

Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ökologische Ausgleichsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; diese Flächen sind von Bebauung freizuhalten
Entwicklungsziel: „Streuobstwiese“

Beitrag von 3272 m² zum Bedarf von 3242 m²;

Obstsorten: Höhe des Kronensatzes mind. 1,8 m

Äpfel: Bittenfelder Sämling, Bohnapfel, Roter und Grüner Boskoop, Brettacher, Danziger Kant, Geflammerter Kardinal, Gewürzluiken, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Lohrer Rambur, Roter Eiseraffel, Roter Triener Weinapfel, Weißer Wintertaffelapfel, Wetztringer Taubenapfel, Wiltshire, Winterrambour, Winterstreffling, sowie hochstammfähige Pi- und Re-Sorten

Birnen: Gellerts Butterbirne, Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Köstliche aus Chameux, Neue Poiteau, Oberösterreichische Weinbirne, Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne

Zwetschgen: Fränkische Hauszwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Haumüllers Mitteldicke, Kassins Frühe Herzkirsche

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Lärmschutzwand Zwischen dem Gewerbebetrieb auf Fl.Nr. 793 und dem Wohngebäude auf Grundstück Nr. 1 ist eine Lärmschutzwand zu errichten, welche die Sichtverbindung im Erdgeschoß unterbricht (h= ca. 2,0m; Ausführung nur in Holz zulässig, auf das entsprechende Flächengewicht ist zu achten)

Fläche für Stellplätze Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit versickerungsfähiger Oberfläche zu erstellen

Fläche für Garagen und Nebengebäude (maximale Größe gemäß BayBO Art 7 Abs. 4); je Einzelhaus sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten; die Garagen sind mit einem Abstand von mindestens 5 m zwischen Garagentor und Straße zu errichten
Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und der Flächen für Garagen und Nebengebäude zulässig, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Straßenbildes nicht beeinträchtigt wird

Einfriedigungen Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen zur Grundstücksgrenze einen Abstand von 0,50 m einhalten, dieser Abstandsstreifen ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu pflegen; Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nicht eingezäunt werden

Hinweise

bestehende Grundstücksgrenzen
geplante Grundstücksgrenzen
Flurnummern
Grundstücksnummer
geplante Grundstücksgröße
bestehende Gebäude

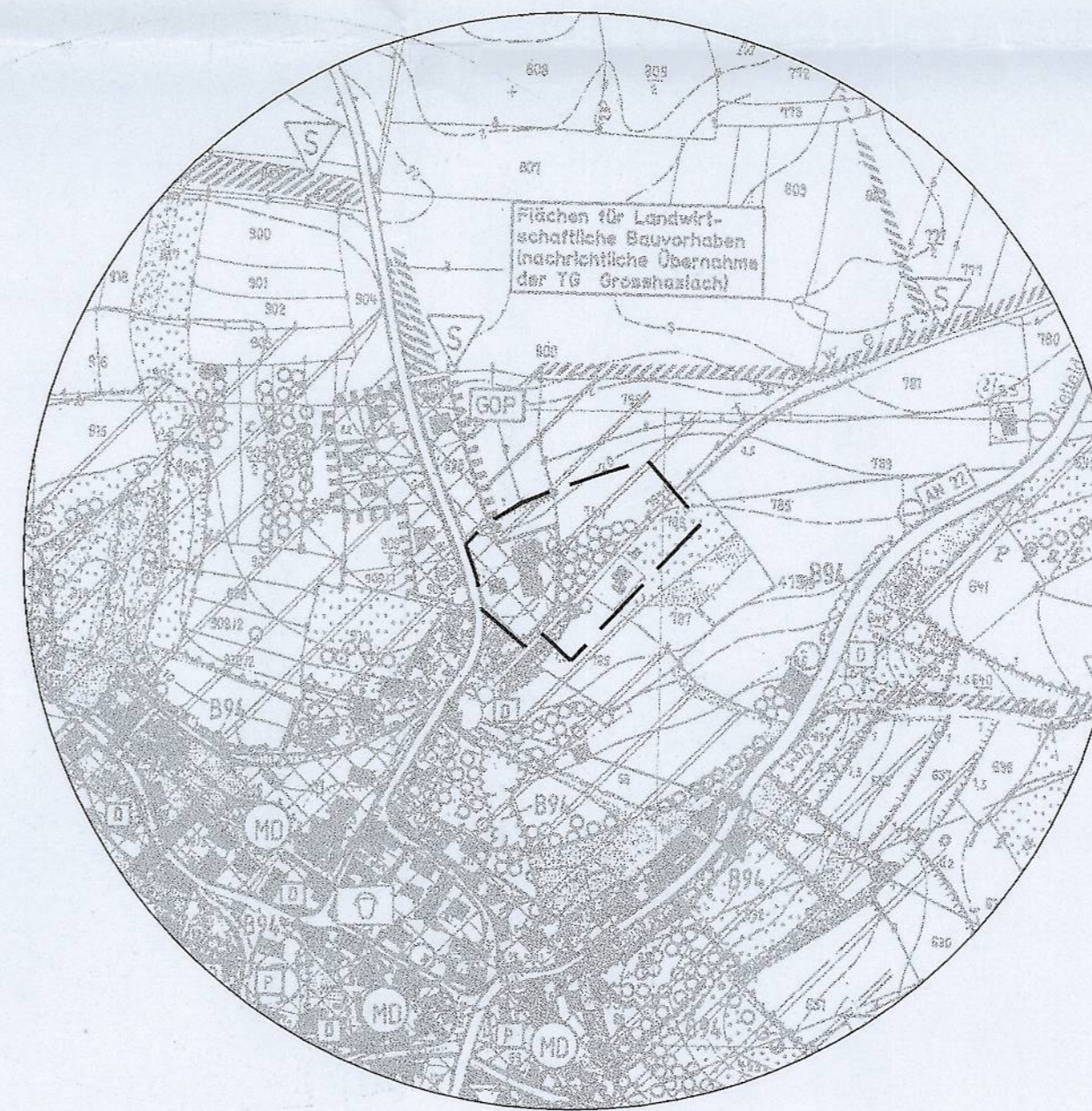
Bodendenkmäler Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß mit archäologischen Funden gerechnet werden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Leitungstrasse Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DWVG-Regelwerk, Arbeitsblatt GW125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,5 m einzuhalten

Immissionsschutz Bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden Nutzflächen kann es zeitweise zu Beeinträchtigungen durch Geruchs- und Lärmimmissionen kommen. Die Bauwerber und Bewohner des Baugebietes müssen zeitweilig, auch in den späten Abendstunden sowie an den Wochenenden, mit ortsüblichen Geruchs-, Geräusch- und Staubbelastungen durch die Landwirtschaft rechnen und diese dulden.

Entwässerung Zur Entlastung der Kanalisation wird festgelegt, daß das Dach- und Oberflächenwasser auf dem eigenen Grund zu sammeln ist; dazu ist auf jedem Grundstück eine Zisterne mit mindestens 6 m³ (besser 10 m³) Fassungsvermögen mit Überlauf in den Kanal anzulegen. Soweit als möglich sollte das anfallende Niederschlagswasser jedoch auf eigenem Grund versickert werden.

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 25 „Zur Marter“ Großhaslach Gemeinde Petersaurach



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan M 1:5000



Satzung

Die Gemeinde Petersaurach erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, § 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der derzeit geltenden Fassung, der BauNutzungsverordnung - BauNVO- i.d.F.d.Bek. vom 23.1.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes, des Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- in der geltenden Fassung den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 25 „Zur Marter“, Ortsteil Großhaslach, als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die vom TeamBüroMarkert, Thannhausen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung
Der Bebauungsplan besteht aus:
1) Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
2) Bebauungsplan mit zeichnerischem und textlichem Teil (Festsetzungen) im M 1:1000
3) Begründung

§ 3 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO handelt, wer den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

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

Verfahrensvermerke

1) Der Gemeinderat Petersaurach hat in der Sitzung vom 15.04.2006 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 25 „Zur Marter“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.03.2004 in der Zeit vom 23.03.04 bis 26.03.04 nach Bekanntmachung am 12.03.2004 stattgefunden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 19.03.04 bis 16.04.04 stattgefunden.
Die Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Anhörung der TOB wurden durch den Gemeinderat am 13.03.04 beschlußmäßig behandelt, der Planentwurf gebilligt und seine Auslegung beschlossen.

3) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.05.2004 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2004 bis 18.05.2004 beteiligt.

4) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 25 „Zur Marter“ in der Fassung vom 13.03.2004 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.10.2004 bis 08.11.2004 öffentlich ausgelegt.

5) Die Gemeinde Petersaurach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.03.2004 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 25 „Zur Marter“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.03.2004 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Petersaurach, den 09.02.2006
(Siegel) *Hans Fischer*
(Bürgermeister)

6) Das Landratsamt Ansbach hat den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 25 „Zur Marter“ mit Bescheid vom 10.02.2006 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Ausgefertigt Gemeinde Petersaurach, den 09.02.2006
(Siegel) *Hans Fischer*
(Bürgermeister)

7) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 25 „Zur Marter“ wurde am 14.02.2006 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Gemeinde Petersaurach, den 09.02.2006
(Siegel) *Hans Fischer*
(Bürgermeister)

Planinhalt	B-Plan	Plannr.	411-1-4
Freigebevermerk	Rechtskräftiges Exemplar		
Projekt	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr.25 „Zur Marter“ Großhaslach		
Auftraggeber	Gemeinde Petersaurach Hauptstraße 29 91580 Petersaurach		
Planinhalt	Bebauungsplan		
Maßstab	bearb. RF / BW	Format	0,65 m²
1:1000	gez. EK	Datum	21.02.05
Unterschriften	411-1-4		
LandschaftsArchitektur · Städteplanung · Regionalentwicklung · Rohstoffsicherung			
Technologiepark 1 91522 Ansbach Tel. 0981 48777-50 Fax 0981 48777-52	Klingenhofstr. 50b 90411 Nürnberg Tel. 0911 5678-107 Fax 0911 5676-108	Alle Schule Burg 96470 Thannhausen Tel. 06281 99940-0 Fax 06281 99940-0	
TeamBüro Markert Zukunftswerkstatt Ländlicher Raum		Info@teamMarkert.de www.teamMarkert.de	