

PLANTEIL "A" ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



PLANTEIL "B" TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr. 4.2 der Gemeinde Petersaurach mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet südlich von Gleizendorf nach dem Entwurf vom 16.6.1999

1. Rechtsgrundlagen
 1.1 Die Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind
 - das Baugesetzbuch (BauGB),
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
 - die Planzeichenverordnung (PlanZV),
 - die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweiligen gültigen Fassung.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich
 Der Bebauungsplan umfaßt folgende Teilflächen von Flurstücken der Gemarkung Großhaslach Fl.Nr.: 1621, 1624, 1625, 1626
 (Die Nummerierung der Flurstücke entspricht nicht zwingend der in dieser digitalisierten Planfassung verwendeten aktuellen digitalen Flurkarte)

2. Festsetzungen
 2.1. Art der baulichen Nutzung
 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

2.2. Maß der baulichen Nutzung
 II/D Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, davon 1 Vollgeschoß im EG und 1 Vollgeschoß im DG
 GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 GFZ 0,8 Geschosflächenzahl

2.3. Bauweise (§ 22 Bau NVO)
 o Offene Bauweise

2.4. Gestaltung der baulichen Anlagen
 SD + WD Für alle Gebäude II/D wird als Dachneigung 38° - 48 ° Höchstgrenze 38° - 48° festgesetzt. Zugelassen sind Sattel- und Walmdächer.
 Kniestöcke bis max. 0,70 m sind zugelassen.
 Für die Dacheindeckung ist naturrottes Material zu verwenden.
 Der maximale Dachüberstand beträgt an der Traufe 0,70 m einschl. Dachrinne und 0,30 m am Ortsgang.
 Dachaufbauten in Form von Schlepp- oder Giebelgauben sind bis zu einer Gesamtbreite von 2/3 der Gesamtrauffläge des Gebäudes zugelassen.
 Für die Gebäudeaußenflächen sind grelle Farben und glänzende Oberflächen unzulässig.
 Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten.
 Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen mit mehr als 100 m² Größe sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen oder ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern.
 Sämtliche Einzel- oder Doppelgaragen sind mit Satteldach auszubilden. Die Dachneigung der Garagen muß sich der des Hauptgebäudes angleichen.

2.5. Gestaltung der Freiflächen und Einfriedigungen
 Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holzzäune mit senkrechten Latten herzustellen und dürfen einschl. Sockel nicht höher als 1,10 m sein, wobei die max. Sockelhöhe höchstens 0,20 m, gemessen von der Straßenoberkante, betragen darf.
 Straßenseitige Einfriedigungen sind im Abstand von 0,50 m von der Grenze zu errichten.
 Der verbleibende Streifen ist vom Anlieger einzugrünen und zu unterhalten.
 Eine Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern oder Bäumen ist nicht gestattet.
 Spätestens ein Jahr nach Bezug ist je 200 m² Grundstücksfläche mind. ein hochwüchsiger heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
 Bei der Pflanzung von Bäumen ist gem. DIN 1998 ein Mindestabstand von 2,50 m, gemessen von der Stammachse, zu den Kabeltrassen des FÜW und der Deutschen TELEKOM einzuhalten. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Pflaster mit breiten Fugen).
 Für jede Wohnung sind zwei Stellplätze anzulegen.
 Als südliche u. westliche Abgrenzung des Gebietes ist ein mindestens 4,0 m breiter Pflanzstreifen mit standortgerechten Gehölzen anzulegen.
 Als standortgerecht können in erster Linie Gehölze der natürlichen potentiellen Vegetation bezeichnet werden.
 Koniferen sind grundsätzlich nicht zu verwenden.

Liste der zu verwendenden Heister und Einzelbäume:
 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 Acer platanoides Spitzahorn
 Acer campestre Feldahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Fraxinus excelsior Esche
 Quercus robur Stieleiche
 Salix caprea Palmweide
 Sorbus aucuparia Eberesche
 Tilia cordata Winterlinde

Sträucher:
 Corylus avellana Haselnuss
 Cornus mas Kornelkirsche
 Cornus sanguinea Hartriegel
 Crataegus monogyna Weissdorn
 Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare Liguster
 Prunus spinosa Schlehe
 Rosa canina Wildrose
 Sambucus nigra Holunder

2.6 Sonstiges
 2.6.1 Zur Entlastung der Kanalisation wird empfohlen, Dach- und Oberflächenwasser zu sammeln. Dazu sollte auf jedem Grundstück mindestens eine Zisterne mit 3 m³ Fassungsvermögen angelegt werden (nutzbar zur Gartenbewässerung oder für einen Gartenteich) mit Überlauf in die Mischkanalisation.
 2.6.2 Es wird darauf hingewiesen, daß die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke von Landwirten ohne Einschränkung genutzt werden dürfen.
 Zu bestimmten Jahreszeiten können sich Beeinträchtigungen durch Lärm, Geruch oder/und Staub ergeben. Diese unvermeidbaren Belastungen sind als ortsüblich hinzunehmen.

PLANTEIL "C" BEGRÜNDUNG

1. Anlaß der Planung
 Das Baugebiet wurde ausgewiesen, um der regen Baulandnachfrage gerecht zu werden.

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

3. Lage, Größe, Beschaffenheit
 Das Baugebiet hat eine Größe von ca. 1 ha und liegt im Süden von Gleizendorf und wird im Süden von weiterhin landwirtschaftlich genutzten Grundstücken begrenzt.
 Das Gebiet ist größtenteils eben und umfaßt ca. 9 Bauplätze mit ca. 600 bis 1.400 m².
 Der Grundwasserstand und die Bodenverhältnisse sind normal.

4. Geplante bauliche Nutzung
 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
 Vorgesehen sind Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze und einer Dachneigung von 38° - 48°.
 Sämtliche Einzel- oder Doppelgaragen sind mit Satteldach auszubilden.

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

6. Erschließung
 Das Baugebiet ist an das öffentliche Straßennetz angeschlossen,
 Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an die gemeindliche Wasserleitung sichergestellt.
 Die Stromversorgung ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Fränkischen Überlandwerkes gesichert.
 Die Beseitigung der Abfälle ist durch die Müllbeseitigung des Landkreises sichergestellt.

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

PLANTEIL "D" VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.03.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.08.1998 im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Petersaurach ortsüblich bekanntgemacht.
 Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.06.1999 hat in der Zeit vom 30.08.1999 bis 01.10.1999 stattgefunden.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.06.1999 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.1999 bis 26.11.1999 öffentlich ausgelegt.
 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.06.1999 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 25.10.1999 bis 26.11.1999. beteiligt.

Petersaurach, den 06.07.2000
 Hans Fischer, 1. Bürgermeister

2. Die Gemeinde Petersaurach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.01.2000 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.06.1999 als Satzung beschlossen.

Petersaurach, den 06.07.2000
 Hans Fischer, 1. Bürgermeister

3. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 17.03.2000 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Petersaurach, den 06.07.2000
 Hans Fischer, 1. Bürgermeister

Petersaurach, den 06.07.2000
 Hans Fischer, 1. Bürgermeister

Dipl. Ing. (FH) Hans Wolf, Architekt
 Rosenau 13 91580 Petersaurach

Gemeinde Petersaurach
 Hans Fischer
 1. Bürgermeister

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)
 SD+WD Grundflächenzahl 0,4
 o Geschosflächenzahl 0,8
 38°-48° Offene Bauweise
 Satteldach bzw. Walmdach 38° - 48°
- 3. Bauweise**
 o Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**
 o Öffentliche Verkehrsfläche
 o Straßenbegrenzungslinie
 4,0 Breite der Straßen
 8,0 Radius für Straßenanschlüsse
- 5. Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 o Pflanzgebot für hochwachsende heimische Gehölze
 o Pflanzgebot für niedrigwachsende heimische Gehölze
 o öffentliche Grünfläche

6. Sonstige Planzeichen

- o Grenze des Geltungsbereiches
- ZEICHENERKLÄUNG FÜR HINWEISE**
- 566 o Flurstücksgrenzen und -nummer
 o Vorschlag für die Teilung der Flurstücke
- o Vorhandene Wohngebäude
 o Vorhandene Nebengebäude
 o Vorschlag für geplante Bebauung mit Hauptfirstrichtung
- DIGITALISIERUNG/VEKTORISIERT:**
 2012 aus der originalen Planvorlage
- HANS WEIGELT PLANUNG & SERVICE
 VOGELWEIDE 10 06188 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. 4.2 für das Gebiet südlich von Gleizendorf

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:
 Hans Wolf, Architekt
 91580 Petersaurach, Rosenau 13