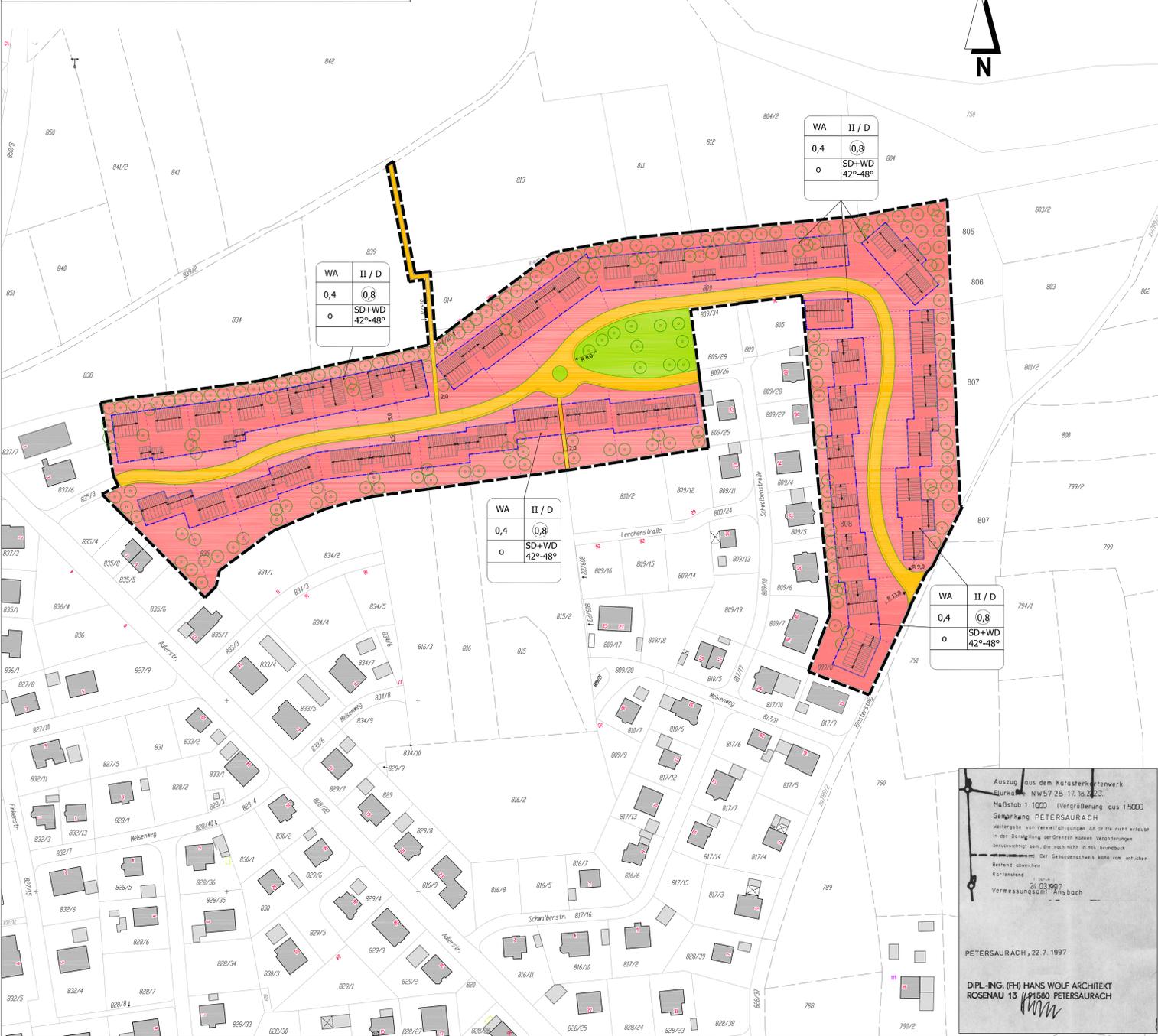


PLANTEIL "A" ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



PLANTEIL "B" TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. RECHTSGRUNDLAGEN

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind
 - das Baugesetzbuch (BauGB),
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
 - die Planzeichenverordnung (Planz.V.),
 - die Bayerische Bauordnung (BayBO)
 in der jeweiligen gültigen Fassung.
 Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Petersaurach
 Flst.Nr. 806, 810, 837 sowie Teilflächen der Flurstücke
 Flst.Nr. 804/2, 805, 806, 807, 809, 810/2, 811, 812, 814, 815/2, 816, 816/3, 816/4, 834, 835, 839

B. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
 II/D Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
 davon 1 Vollgeschöß im EG
 1 Vollgeschöß im DG

GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 GFZ 0,8 Geschößflächenzahl

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)
 0 Offene Bauweise

4. Gestaltung der baulichen Anlagen
 Für alle Gebäude II/D wird als Dachneigung 42° - 48° Höchstgrenze festgesetzt. Zugelassen sind Sattel- und Walmdächer.
 Kniestöcke bis max. 50 cm sind zugelassen, gemessen von Oberkante Decke bis Oberkante Sparren an der Maueraußenkante.
 Für die Dacheindeckung ist naturrottes Material zu verwenden.
 Der maximale Dachüberstand beträgt an der Traufe 0,50 m einschl. Dachrinne und 0,20 m am Ortsgang. Dachaufbauten in Form von Schleppe- oder Giebelgauben sind bis zu einer Gesamtbreite von 1/3 der Gesamtraufbreite 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, Pflasterzellen oder ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern. Sämtliche Einzel- oder Doppelgaragen sind mit Satteldach auszubilden. Die Dachneigung der Garagen muß sich der des Hauptgebäudes angleichen. Fertighausbauten und Garagen dürfen sich von Massivbauten in Form, äußeren Materialien und Ausführungen nicht unterscheiden.

5. Gestaltung der Freiflächen und Einfriedigungen

Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holzläune 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 (gilt nicht auf der Gehsteigseite). Der verbleibende Straifen 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 od. Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Bei der Pflanzung von Bäumen ist gem. DIN 1998 ein Mindestabstand von 2,50 m, gemessen von der Stammschneise, zu den Kabeltrassen des FVW und der Deutschen TELEKOM einzuhalten. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Pflaster mit breiten Fugen).
 Als nördliche und östliche Abgrenzung des Gebietes ist ein mindestens 7 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 - Gemeine Esche
 Quercus robur - Stieleiche
 Salix caprea - Salweide
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Tilia cordata - Winterlinde

6. Sonstiges
 Zur Entlastung der Kanalisation wird empfohlen, Dach- und Oberflächenwasser zu sammeln. Dazu ist auf jedem Grundstück eine Zisterne mit mind. 2 m³ Fassungsvermögen anzulegen (nutzbar zur Gartenbewässerung oder für einen Gartenteich) mit Überlauf in die Mischkanalisation. Es wird darauf hingewiesen, daß die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke von Landwirten ohne Einschränkung genutzt werden dürfen. Zu bestimmten Jahreszeiten ist die Ausbringung von Gülle notwendig, was zwangsläufig zu einer örtlichen Geruchsbelästigung führen kann.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
 0,8 Geschößflächenzahl
 II/D Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise

Baugrenze
 Flst.richtung
 0 Offene Bauweise
 SD+WD Satteldach/Walmdach
 42°-48° Dachneigung 42° - 48°

4. Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche mit Gehweg gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

Anpflanzung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

6. Sonstige Planzeichen

----- Grenze des Geltungsbereiches

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

26 Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer
 - - - - - Vorschlag für die Teilung der Flurstücke

Vorschlag für geplante Bebauung mit Hauptflst.richtung
 R 8,0 Radius für Straßeneinmündung

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

Vorhandene Wohngebäude
 Vorhandene Nebengebäude

PLANTEIL "C" BEGRÜNDUNG

- Anlaß der Planung
 Das Baugebiet wurde ausgewiesen, um der regen Baulandnachfrage gerecht zu werden.
- Flächennutzungsplan
 Der Bebauungsplan wurde auf dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.
- Lage, Größe, Beschaffenheit
 Das Baugebiet hat eine Größe von ca. 4,4 ha und liegt im Norden von Petersaurach zwischen Adlerstraße und Klostersteig und wird im Norden und Osten von weiterhin landwirtschaftlich genutzten Grundstücken begrenzt.
 Das Gebiet ist ziemlich eben und umfaßt ca. 44 Bauplätze mit ca. 600 bis 1.100 m², sowie eine öffentliche Grünfläche mit ca. 1.800 m². Grundwasserstand und die Bodenverhältnisse sind normal.
- Geplante bauliche Nutzung
 Das gesamte Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Vorgesehen sind Wohngebäude mit bis zu drei Vollgeschossen als Höchstgrenze und einer Dachneigung von 42°-48°. Sämtliche Einzel- oder Doppelgaragen sind mit Satteldach auszubilden.
- Bodenordnende Maßnahmen
 Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke, sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Baulandumlegung im gesamten Baugebiet notwendig.
- Erschließung
 Das Baugebiet ist an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an die Reckenberggruppe sichergestellt. Die Stromversorgung ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Fränkischen Überlandwerkes gesichert. Die Beseitigung der Abfälle ist durch die Müllbeseitigung des Landkreises sichergestellt.
- 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.

DIGITALISIERUNG/VEKTORISIERUNG:

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

PLANTEIL "D" VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
 Der **Aufstellungsbeschuß** 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)
- Die Gemeinde Petersaurach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
 Petersaurach, den
 (Bürgermeister)
- Dem Landratsamt ist der Bebauungsplan mit Schreiben vom Nr. gem. § 11 angelegt worden.
 Petersaurach, den
 (Bürgermeister)
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Bebauungsplan 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.
 Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44, sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.
 Petersaurach, den
 (Bürgermeister)

Entwurfsverfasser :
**DIPL.-ING. (FH) HANS WOLF ARCHITEKT
 ROSENAU 13 91580 PETERSAURACH**

Gemeinde Petersaurach
 1. Bürgermeister

GEMEINDE PETERSAURACH
 Bebauungsplan Nr. 8/5
 für das nördliche Gebiet zwischen Adlerstrasse und Klostersteig

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**

Auszug aus dem Katasterkartenwerk
 Flurkarte NW5726 17.18.2223
 Maßstab 1:1000 (Vergrößerung aus 1:5000)
 Gemarkung PETERSAURACH
 Weitergabe von Verkaufsgutten an Dritte nicht erlaubt
 In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen
 berücksichtigt sein, die nach nicht in das Grundbuch
 eingetragen sind. Der Gebäudeschein kann von örtlichen
 Behörden abweichen.
 Kartensatz
 Datum: 24.03.1997
 Vermessungsamt Ansbach
 PETERSAURACH, 22.7.1997
**DIPL.-ING. (FH) HANS WOLF ARCHITEKT
 ROSENAU 13 91580 PETERSAURACH**