

**BEBAUUNGSPLAN NR. 9/2 DER GEMEINDE PETERSAURACH FÜR DAS GEBIET AN DER RATHAUSSTRASSE**  
**PLANTEIL "A" ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**



**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung**

Mi Mischgebiet

**2. Maß der baulichen Nutzung**

Mi III/D Mischgebiet  
 GRZ 0,35 GRZ 0,8  
 SD+WD  
 28°-35°  
 Offene Bauweise  
 Satteldach 42°-48° für Wohngebäude  
 Sattell- u. Pultdach 15°-25° für gewerbliche Gebäude

**3. Bauweise**

Baugrenze  
 Firstrichtung  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**4. Flächen für den Gemeinbedarf**

Flächen für Gemeinbedarf

**5. Verkehrsrflächen**

Öffentliche Verkehrsfläche  
 Öffentlicher Parkplatz  
 Straßenbegrenzungslinie

**6. Sonstige Planzeichen**

----- Grenze des Geltungsbereichs  
 0 56,6 Flurstücksgrenzen u. Fl.St.Nr.  
 Vorhandene Wohngebäude  
 Vorhandene Nebengebäude  
 Still- und Fließgewässer

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE**

**DIGITALISIERUNG/VEKTORISIERT:**  
 2011 aus der originalen Planvorlage  
 Verwendetes CAD-Programm: AutoCAD 2004  
 Kartengrundlage: Manuelle Übertragung aus der Planvorlage

**INFO WIKIPLANNING SERVICE**  
 KOBLENZ 06 201 21 76 FAX 06 201 21 76 44  
 WWW.INFO-WIKIPLANNING.DE

**PLANTEIL "B" TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A. RECHTSGRUNDLAGEN**

§ 2 Abs. 1 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 01. Januar 1999 (BGBl. I S. 2253, in der derzeit gültigen Fassung) und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1998

**B. FESTSETZUNGEN**

**Grundlagen**  
 Die nachfolgenden textlichen Ausführungen ergänzen die Planzeichnungen des Bebauungsplanes 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 Mischgebiet**  
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet ein „Mischgebiet“ (MI) im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.  
 Einschränkungen nach § 6 Abs. 3 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: 0,35  
 GFZ: 0,80  
 Im Planbereich des Allgemeinen Wohngebietes sind Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Doppelhäuser zulässig.  
 Gemäß dem Planblatt wird die offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

**1.3 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).

**1.4 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude**  
 Garagen werden unbeschadet der Vorschrift des Art. 7 Abs. 5 BauBO abweichend von der offenen Bauweise an den seitlichen Grundstücksgrenzen zugelassen. Hierbei ist eine durchgehende Firstrichtung einzuhalten. Die Garagedächer haben sich in Form und Dachneigung der des Haupthauses anzugleichen.  
 1.5.2 Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.  
 1.5.3 Der Abstand vor der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 6,00 m betragen. Eine Überbauung dieser Fläche für eine andere Nutzung ist nicht zulässig.  
 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können nur ausnahmeweise in Absprache mit der Gemeinde Petersaurach, und nur bis zu einer Größe von max. 25 m<sup>2</sup> umbauten Raum, zugelassen werden. Bei der Errichtung von Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze (Grenzbebauung) sind die jeweils geltenden Bestimmungen der BayBO einzuhalten. Nebenanlagen dürfen der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen (s. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO).

**1.6 Verkehrsrflächen**  
 Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt über eine öffentliche Straße.

**1.7 Versorgungsrflächen**  
 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 18998 abverlangten Mindestabstände einzuhalten oder entsprechende Schutzvorkehrungen für diese Trassen zu treffen.

**1.8 Entwässerung**  
 Das geplante Baugebiet soll im Mischsystem entwässert werden. Für die Erstellung 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 Mischwasserkanal gesammelt der Kläranlage zuzuführen. Der Grundstückseigentümer hat seine Grundstücksentwässerungsanlage so zu erstellen, dass kein Rückstau möglich ist. Hierbei ist die vorgegebene Rücktauebene (Straßenoberkante) zu berücksichtigen. Öffentliche und private Stellflächen sowie Flächen privater Zufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. wassergebundene Decken, Fugen- oder Drainpfaster, 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 m<sup>3</sup> empfohlen werden 10 m<sup>3</sup>- Fassungsvermögen anzulegen mit Überlauf in den Mischwasserkanal.  
 Drainagegräben dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Hierbei ist auf die Höhenlage des Kanals 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 Wasser in das öffentliche Kanalsystem bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Gemeinde Petersaurach.

**1.9 Höhenlage der baulichen Anlagen**  
 Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf nicht höher als 0,35 m über der Achshöhe der Erschließungsstraße liegen. Nach § 18 Abs. 1 BauNVO wird die Achshöhe der Erschließungsstraße in Verlängerung mit der jeweiligen Grundstückszufahrt 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.

**PLANTEIL "C" BEGRÜNDUNG**

**2.10 Planungsunterlagen und Ausnahmen**  
 Den erforderlichen Planungsunterlagen sind Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in Meter zu NW des natürlichen und geplanten Geländes beizugeben.  
 Darüber hinaus sind sämtliche Höhenkoten in Meter l. 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.

**Festsetzungen zur Grünordnungsplanung**

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

**3.2 Pflanzangebote**  
 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 Pflanzangebote auf öffentlichen Flächen**  
 3.2.1.1 Straßenbegleitpflanzung im Bereich der Kreisstraße  
 Keine hochwachsenden Bäume. Unterpflanzung: Landschaftsrasen, Stauden.  
 3.2.1.2 Straßenbegleitpflanzung im Bereich der Erschließungsstraße  
 Im Bereich der Erschließungsstraße ist keine Straßenbegleitpflanzung möglich.

**3.2.2 Pflanzangebote 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 Nachpflanzangebot zu Lasten des Grundstückseigentümers. Die Pflanzung hat spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung bzw. Bezug zu erfolgen. Zur Vermeidung kommen standortthermische Sorten.  
**Artenauswahl**  
 Äpfel:  
 Blenheim Renette, Brettacher, Geheimrat Oldenburg, Danziger Kantapfel, Goldparnane, Haukapfel, Jakob Lebel, Schöner von Boskoop, Zabergäu Renette  
 Birnen:  
 Alexander Lukas, Chappes Liebling, Conference, Gellerts Butterbirne  
 Kirschen:  
 Burlat, Kassins Frühe, Große schwarze Knorpelkirsche, Dörrißens gelbe Knorpelkirsche  
 Zwetschgen/Pläumen:  
 Hauszwetschge, Bühlers Frühzwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge, Zimmers Frühzwetschge, Ontariopflaume, Thea, Car  
 Walnuss

**3.2.2.2 Festsetzungen auf privaten Grünflächen im Bereich der an öffentlichen Straßenraum angrenzenden Privatgrünflächen**  
 Die Grünflächen sind grundsätzlich gärtnerisch zu gestalten. Standort- bzw. Landschaftsraum - untypische Koniferen sind zu vermeiden. Die Auswahl aus der nachfolgenden Holzliste ist frei.

**Artenauswahl**

**Baumarten**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus pyramidalis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Ulm

**Sträucher**

Amygdalincher canadensis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Corylus avellana	Hassel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartrieel
Euonymus europaeus	Pflaflentücheln
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Philadelphus coronarius	Pflanzstrauch
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa spec.	Wildrosen in Sorten
Salis caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

**3.2.4 Mindestpflanzangebot auf Privatgrundstücken**  
 Die Grünflächen sind grundsätzlich gärtnerisch zu gestalten. Je Privatgrundstück ist mindestens 1 Obstbaum und ein Laubbäum zu pflanzen. Die Festsetzungen unter 7.2.1 und 7.2.2 sind zu beachten.

**3.2.5 Gestaltung der Einfriedigungen**  
 Gartenflächen entlang der Erschließungsstraßen dürfen nur mit Zäunen bestehend aus senkrechten oder diagonal gekreuzten Laten mit einer maximal zulässigen Höhe von 1,20 m eingefriedet werden. Wahlweise können Freiwandzäune oder auch geschichtene Hecken aus Laubgehölzen gepflanzt werden.

**PLANTEIL "D" VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

2. 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.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgedrückt.

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 ..... den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Petersaurach, den .....  
 (Hans Fischer 1. Bürgermeister)

Petersaurach, den .....  
 (Hans Fischer 1. Bürgermeister)

**PLANTEIL "D" VERFAHRENSVERMERKE**

Zusammenhängende Einfriedigungen sind so zu gestalten, dass sie in Material, Höhe und Farbe aufeinander abgestimmt sind. Greifartige Einfriedigungen sind unzulässig. Mauerwerk können ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 0,25 m zugelassen werden. Für seitliche und rückwärtige Einfriedigungen 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 (Fassadenbegrenzung)**  
 Für großflächige, ungeladene Fassadenbereiche der Haupt- und Nebengebäude (größer 20 m<sup>2</sup>) 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 Eingriffregelung 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 Reckenbergruppe (Günzenhausen). Strom wird durch das Fränkische Überlandwerk (FÜW) bereitgestellt. Die Müllbeseitigung obliegt dem Landkreis Ansbach. Die Abwasserbeseitigung befindet sich im Hoheitsbereich der Gemeinde Petersaurach. Das Baugebiet kann mit Flüssiggas versorgt werden.

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

**GEMEINDE PETERSAURACH**  
 Bebauungsplan Nr. 9/2 für das Gebiet an der Rathausstraße

**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 91180 PETERSAURACH