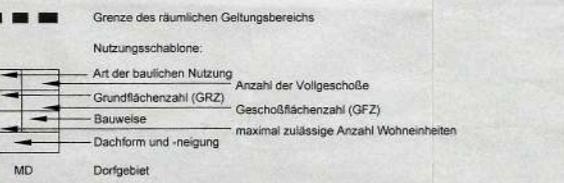
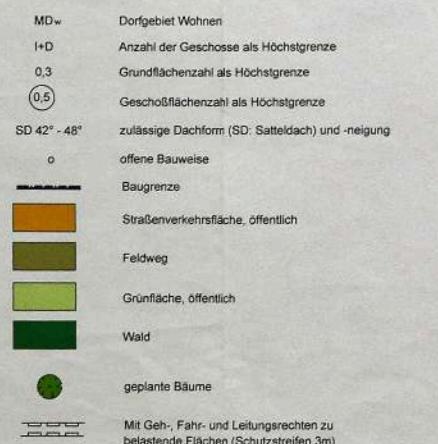




I. Zeichnerische Festsetzungen (gültig für den Teil qualifizierter u. einfacher Bebauungsplan)



II. Zeichnerische Festsetzungen (gültig für den Teil qualifizierter Bebauungsplan)



III. Zeichnerische Hinweise (gültig für den Teil qualifizierter Bebauungsplan)



IV. Textliche Festsetzungen (nur gültig für den Teil qualifizierter Bebauungsplan):

A. Städtebauliche Festsetzungen:

1. Im „Dorfgebiet Wohnen“ (MDw) sind nur Gebäude und bauliche Anlagen (zugehörige Nebengebäude, z.B. Garagen, Carports etc.) gemäß § 5 Abs. 2 Punkt 3 zulässig.
2. Zusätzlich zu den Bestimmungen des Art. 2 Abs. 3 BayBO i.d.F. vom 14.08.2007 gelten Vollgeschosse. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.
Z = I + D (II): Ein Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss (Zwei Vollgeschosse): Das zweite Geschoss befindet sich im Dachraum. Ein Untergeschoss darf nicht zum Vollgeschoss werden.
3. Auf Kellerräume sind nicht zulässig. Die fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf im Mittel maximal 0,80 m über dem Niveau der nächstgelegenen Erschließungsstraße liegen. Der Bauantrag sind ein Höhenplan und ein erläuternder Schnitt beizufügen, aus dem sich die Höhenverhältnisse zweifelsfrei ergeben.
4. Ein Kniestock ist bei Hauptgebäuden mit Dachgeschoss als Vollgeschoss bis maximal 0,5 m, gemessen an der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußplattform, zulässig.
5. Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern in Dachstein oder Ziegel zu erfolgen. Glänzende Materialien sind unzulässig.
6. Bei Satteldächern ist die Belichtung des Dachgeschosses (Vollgeschoss) über Gauben und Standgiebel zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben und des Standgiebels darf maximal 1/3 der Traufhöhe betragen. Der Abstand des Oberkante von Gaube und Standgiebel zur Firstoberkante (senkrecht gemessen) muss mindestens 0,5 m betragen. Dachflächenfenster sind bei Satteldächern nur für untergeordnete Räume (Treppenhäuser, WC, Abstellräume) bis zu einer Größe von 60 x 80 cm lichte Weite zulässig.
7. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dächer mit einer Neigung wie das Hauptgebäude sowie Flachdächer oder Pultdächer bis maximal 15° zulässig.
8. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Carports sind außerhalb der Baugrenzen mit einem Stauraum von mindestens 1 m zur Erschließungsstraße zulässig. Garagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn die Zufahrt zwischen Garage und öffentlicher Erschließungsstraße mindestens 5 m lang ist. Sonstige Nebengebäude sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen in einer Größe von maximal 5 x 8 m zulässig.
9. Bei aneinander gebauten Hauptgebäuden sind diese in ihrer Dimension (Geschossigkeit, Höhe, Dachform u.ä.) gleichartig auszuführen. Das zuerst errichtete Gebäude ist dabei ausschlaggebend.
10. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
11. Für jede Wohneinheit sind auf dem eigenen Grundstück zwei unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze auszubauen (zur Oberflächenbefestigung vgl. B.2), soweit die Stellplatzsatzung der Gemeinde nicht andere Werte verlangt.
12. Zäune dürfen straßenseitig eine Gesamthöhe von 1,30 m einschließlich Sockel aufweisen. Sockel sind bis max. 0,30 m Höhe zulässig. Freistehende Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.
13. Mauern an der Grundstücksgrenze oder Stützmauern zu öffentlichen Fußwegen und Feldwegen sind unzulässig.

V. Städtebauliche Hinweise:

1. Für die in der Schutzone III des Wasserschutzgebietes „Dohnwald“ der Stadt Herzogenaurach liegenden Grundstücke gelten besondere Auflagen. Diese Auflagen sind bei den jeweiligen Bauvorhaben unbedingt zu beachten. Im Folgenden sind sinngemäß einige dieser Auflagen aufgeführt. Die Aufzählung ist nicht abschließend:
 - a) Sonstige Bodennutzungen, z.B. Aufschlüsse oder Veränderungen der Erdoberfläche sind verboten;
 - b) Verboten ist, gesammeltes Abwasser durchzuleiten, sofern nicht die Dictheit der Kanäle vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen und alle fünf Jahre durch geeignete Verfahren überprüft wird;
 - c) Rohrleitungsanlagen für wassergefährdende Stoffe im Sinne des § 19 a Abs. 2 WHG zu errichten und zu betreiben;
 - d) Abwasser einschließlich Kühlwasser und Wasser aus Wärmepumpen zu versenken oder zu versickern;
 - e) Straßenbau ist verboten, wenn dadurch gute Deckschichten zerissen werden;
 - f) Durchführung von Bohrungen ist verboten, wenn dadurch gute Deckschichten zerissen werden;
 - g) Verboten ist, zum Straßen-, Wege- und Wasserbau wassergefährdende auslaug- oder auswaschbare Materialien zu verwenden; sonstige bauliche Anlagen zu errichten oder zu erweitern, sofern Abwasser nicht in einer Sammelentwässerung eingeleitet und die Dictheit der Kanäle einschließlich der Anschlussleitung nicht vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen und wiederkehrend alle fünf Jahre durch geeignete Verfahren überprüft wird.
2. Im Bereich der Hochspannungsfreileitung (Baubeschränkungsbereich) gelten besondere DIN- und VDE Bestimmungen. Planungen für Bauvorhaben sind der E-ON rechtzeitig zur Prüfung vorzulegen.

VI. Grünordnerische Festsetzungen

1. ... die Flächen für Nebenanlagen ... gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB ... die Flächen für ... Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ...

Die Beilage von untergeordneten privaten und öffentlichen Flächen, wie Zufahrten zu Garagen, Stellflächen unter Carports etc. sind mit versickerungsfähigen Belägen mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 auszuführen.

Abflussbeiwerte für verschiedene Oberflächenbeläge nach Geiger/ Dreiseitl.

Oberflächen bzw. Bebauung	Abflussbeiwert
Holzstapel, Flachdächer	0,50 bis 0,70
Asphaltrinnen und -fußwege	0,85 bis 0,90
Pflaster	0,75 bis 0,85
Reihenpflaster (Rasenpflaster)	0,25 bis 0,60
Schotterstraßen und Kleinpflaster (offene Fugen)	0,25 bis 0,60
Kieswege	0,15 bis 0,30
Unbefestigte Flächen	0,10 bis 0,20
Park- und Gartenflächen	0,05 bis 0,10

2. Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe mit einem Flächenansatz von insgesamt 1.480 m² sind planmäßig auszuführen. Hierzu ist die derzeit intensiv genutzte Grünlandfläche auf Flur 452 (insgesamt 1.792 m²) der Gemarkung Falkendorf heranzuziehen. Auf einer Teilfläche von 1.480 m² ist hier ein Waldmantelsaum zum nördlich gelegenen Waldbestand sowie eine extensive Streuobstwiese zu entwickeln.

Das Entwicklungsziel des Waldmantelsaumes ist durch einen Sukzessionsstreifen im Bereich des Kronentraufes des bestehenden Waldrandes auszubilden. In diesem Streifen hat eine Mahd zu unterliegen. Großbaumarten sind herauszupflegen, Sträucher zu belassen und zu fördern.

Zur Entwicklung der Streuobstwiese ist die vorhandene Grasnarbe abzuschieben, die Bodenfläche eben mit feinkrümeliger Auflage herzurichten und mit der Regelsaatzumischung RSM 8.1.3 anzusäen. Auf der Fläche sind gemäß Planeintrag 6 Obstbäume (regionale alte Sorten) zu pflanzen. Straßenseitig sowie in der Mitte der Fläche auf Linie der dortigen Obstbaumreihe sind Feldgehölze mit Straucharten aus der Pflanzliste im Anhang zur Begründung anzupflanzen.

Das aufwachsende Grünland ist 2xJahr (Mai/Juni und Oktober) zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren, eine Düngung zu unterlassen.

3. Zeitlicher Bezug der Ausgleichsmaßnahmen

Der Gesetzgeber fordert bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen eine zeitnahe bzw. zeitgleiche Umsetzung gegenüber den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, sind daher mit Baubeginn nachzuweisen.

Um eine entsprechende Umsetzung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen nach Zuordnungsfestsetzung abzusichern, ist im Vorfeld ein städtebaulicher Vertrag mit entsprechender Grundbuchbestellung vorzunehmen.

VIII. Präambel:

Die Gemeinde Aurachtal erlässt aufgrund der §§ 2(1), 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 214) sowie Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), zuletzt geändert durch § 7 Bay. UVRUGL vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (S. 585) folgenden Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Kleines Dorf" im Ortsteil Falkendorf.

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 99/1 und 107 sowie Teilläden aus Fl.-Nr. 96 (Straßenfläche) und 99 am östlichen Ortsrand von Falkendorf, nördlich des bestehenden Waldes. Die Flurnummern sind auch in der Begründung zum Bebauungsplan numerisch aufgeführt.

§ 2 Regelungsinhalt:
Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Plan Teil, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen und Verfahrensvermerken. Eine Begründung ist beigefügt. Im Plan Teil ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Gemeinderat am 00.00.2012 beschlossene Satzung zum Bebauungsplan "Kleines Dorf" wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Aurachtal, den 00.00.2012

(Schopper, 1. Bürgermeister)

Gemeinde Aurachtal

Landkreis Erlangen - Höchstadt

Ortsteil Falkendorf BPL "Kleines Dorf"

Entwurf

Stand 13.12.2012

Maßstab 1 : 1000

Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU) Raumplaner/Stadtplaner (SRL)
Klaus Scheuber, Dipl.-Ing. Freier Landschaftsarchitekt
91413 Neustadt / Aisch, Wilhelmstraße 30
Tel.: 09161/87 45 15, Fax: 09161/87 45 23
matthias.ruehl@t-online.de www.stadtundland.net

Aurachtal, 00.00.2012
Gemeinde Aurachtal
Schopper
Erster Bürgermeister
Siegel
Aurachtal, 00.00.2012
Schopper
Erster Bürgermeister
Siegel
Aurachtal, 00.00.2012
Schopper
Erster Bürgermeister
Siegel