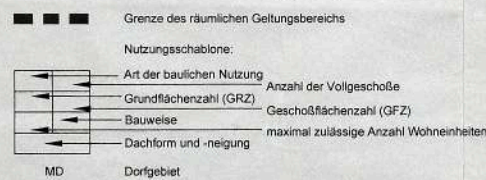
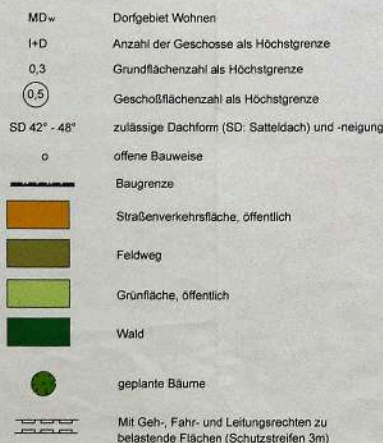


I. Zeichnerische Festsetzungen (gültig für den Teil qualifizierter u. einfacher Bebauungsplan)



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:

- Im „Dorfgebiet Wohnen“ (MDw) sind nur Gebäude und bauliche Anlagen (zugehörige Nebengebäude, z.B. Garagen, Carports etc.) gemäß § 5 Abs. 2 Punkt 3 zulässig.
- 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).  
Als Definition eines Vollgeschosses gelten die Bestimmungen der BayBO 1998 Art. 2 Abs. 5:  
„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mind. 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“
- Auf Kellerräume sind nicht zulässig. Die fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf im Mittel maximal 0,80 m über dem Niveau der nächstgelegenen Erschließungsstraße liegen. Dem Bauantrag sind ein Höhenplan und ein erläuternder Schnitt beizufügen, aus dem sich die Höhenverhältnisse zweifelsfrei ergeben.
- Ein Kniestock ist bei Hauptgebäuden mit Dachgeschoss als Vollgeschoss bis maximal 0,5 m, gemessen an der Aussenwand von Oberkante Rohdecke bis Unterkannte Fußplatte, zulässig.
- Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern in Dachstein oder Ziegel zu erfolgen. Glänzende Materialien sind unzulässig.
- 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 der 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.
- Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dächer mit einer Neigung wie das Hauptgebäude sowie Flachdächer bis maximal 15° zulässig.
- 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.
- Bei aneinander gebauten Hauptgebäuden sind diese in ihrer Dimension (Geschossigkeit, Höhe, Dachform u.ä.) gleichartig auszuführen. Das zuerst errichtete Gebäude ist dabei ausschlaggebend.
- Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 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.
- Zäune dürfen straßenseitig eine Gesamthöhe von 1,30 m einschließlich Sockel aufweisen. Sockel sind bis max. 0,30 m Höhe zulässig. Frei stehende Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.
- Mauern an der Grundstücksgrenze oder Stützmauern zu öffentlichen Fußwegen und Feldwegen sind unzulässig.

V. Städtebauliche Hinweise:

- Für die in der Schutzzone 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:
  - Sonstige Bodennutzungen, z.B. Aufschlüsse oder Veränderungen der Erdoberfläche sind verboten;
  - Verboten ist, gesammeltes Abwasser durchzuleiten, sofern nicht die Dichtheit der Kanäle vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen und alle fünf Jahre durch geeignete Verfahren überprüft wird;
  - Rohrleitungsanlagen für wassergefährdende Stoffe im Sinne des § 19 a Abs. 2 WHG zu errichten und zu betreiben;
  - Abwässer einschließlich Kühlwasser und Wasser aus Wärmepumpen zu versenken oder zu versickern;
  - Straßenbau ist verboten, wenn dadurch gute Deckschichten zerrissen werden;
  - Durchführung von Bohrungen ist verboten, wenn dadurch gute Deckschichten zerrissen werden;
  - 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 Dichtheit der Kanäle einschließlich der Anschlüsse nicht vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen und wiederkehrend alle fünf Jahre durch geeignete Verfahren überprüft wird.
- 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

- ... die Flächen für Nebenanlagen ... gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB ... die Flächen für ... Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ...  
Die Beläge 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/ Dreisehl:

Oberflächen bzw. Bebauung	Abflussbeiwert
Holztafel, Flachdächer	0,50 bis 0,70
Asphaltstraßen 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
- Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB**  
Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe mit einem Flächenansatz von insgesamt 1.480 m<sup>2</sup> sind planextern auszugleichen. Hierzu ist die derzeit intensiv genutzte Grünlandfläche auf Flur 452 (insgesamt 1.792m<sup>2</sup>) der Gemarkung Falkendorf heranzuziehen. Auf einer Teilfläche von 1.480 m<sup>2</sup> ist hier ein Waldmanteisaum zum nördlich gelegenen Waldbestand sowie eine extensive Streuobstwiese zu entwickeln.  
Das Entwicklungsziel des Waldmanteisaumes ist durch einen Sukzessionsstreifen im Bereich des Kronentraufes des bestehenden Waldrandes auszubilden. In diesem Streifen hat eine Mahd zu unterbleiben, Großbaumarten sind herauszupflegen, Straucharten zu belassen und zu fördern.  
Zur Entwicklung der Streuobstwiese ist die vorhandene Grasnarbe abzuschleichen, die Bodenfläche eben mit feinkrümeliger Auflage herzurichten und mit der Regelsaatgutmischung 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 2x/Jahr (Mai/Juni und Oktober) zu mähen, das Mahgut 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.

VII. Aufstellungsvermerke

A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:

Neustadt/Aisch, den 21.11.2011

ARGE STADT & LAND

B. Verfahren:

- Der Gemeinderat hat am 08.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleines Dorf“ mit integriertem Grünordnungsplan im Ortsteil Falkendorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 00/00 der Gemeinde Aurachtal am 00.00.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.04.2012 um den Bereich des „einfachen“ Bebauungsplanes ergänzt. Die Bekanntmachung erfolgte am 16.08.2012.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung für den Teil qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 00.00.2011 bis 00.00.2011 durchgeführt. Für den Teil „einfacher“ Bebauungsplan wurde darauf verzichtet.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kleines Dorf“, bestehend aus dem Planblatt und je einer Begründung sowie dem Umweltbericht, Stand 19.04.2012 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.08.2012 bis einschließlich 28.09.2012 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt Nr. 11 vom 16.08.2012 bekannt gemacht.
- Zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes, Stand 19.04.2012, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben der Gemeinde vom 00.00.2012 beteiligt.
- Der Entwurf vom 13.12.2012 wurde in der Zeit vom 28.01.13 bis einschl. 11.02.13 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt Nr. 1 vom 00.01.2013 bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben der Gemeinde vom 25.01.13 beteiligt.
- Der Gemeinderat hat am 00.00.2012 den Bebauungsplan „Kleines Dorf“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt, Stand 00.00.2012 und den Begründungen zum Bebauungsplan und zum Grünordnungsplan sowie dem Umweltbericht, Stand 00.00.2012, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Aurachtal, 00.00.2012  
Gemeinde Aurachtal

Schopper  
Erster Bürgermeister

Siegel

- Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB im Amtsblatt Nr. 00 der Gemeinde Aurachtal vom 00.00.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Kleines Dorf“ mit integriertem Grünordnungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Er liegt zusammen mit den Begründungen ab dem 00.00.2012 öffentlich aus und kann während der Dienststunden im Rathaus eingesehen werden.

Aurachtal, 00.00.2012

Schopper  
Erster Bürgermeister

Siegel

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. 2141) sowie Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), zuletzt geändert durch § 7 Bay. UVPLUG 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 Teilflächen 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 Planenteil, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen und Verfahrensvermerken. Eine Begründung ist beigefügt. Im Planteil 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 - Hochstadt

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