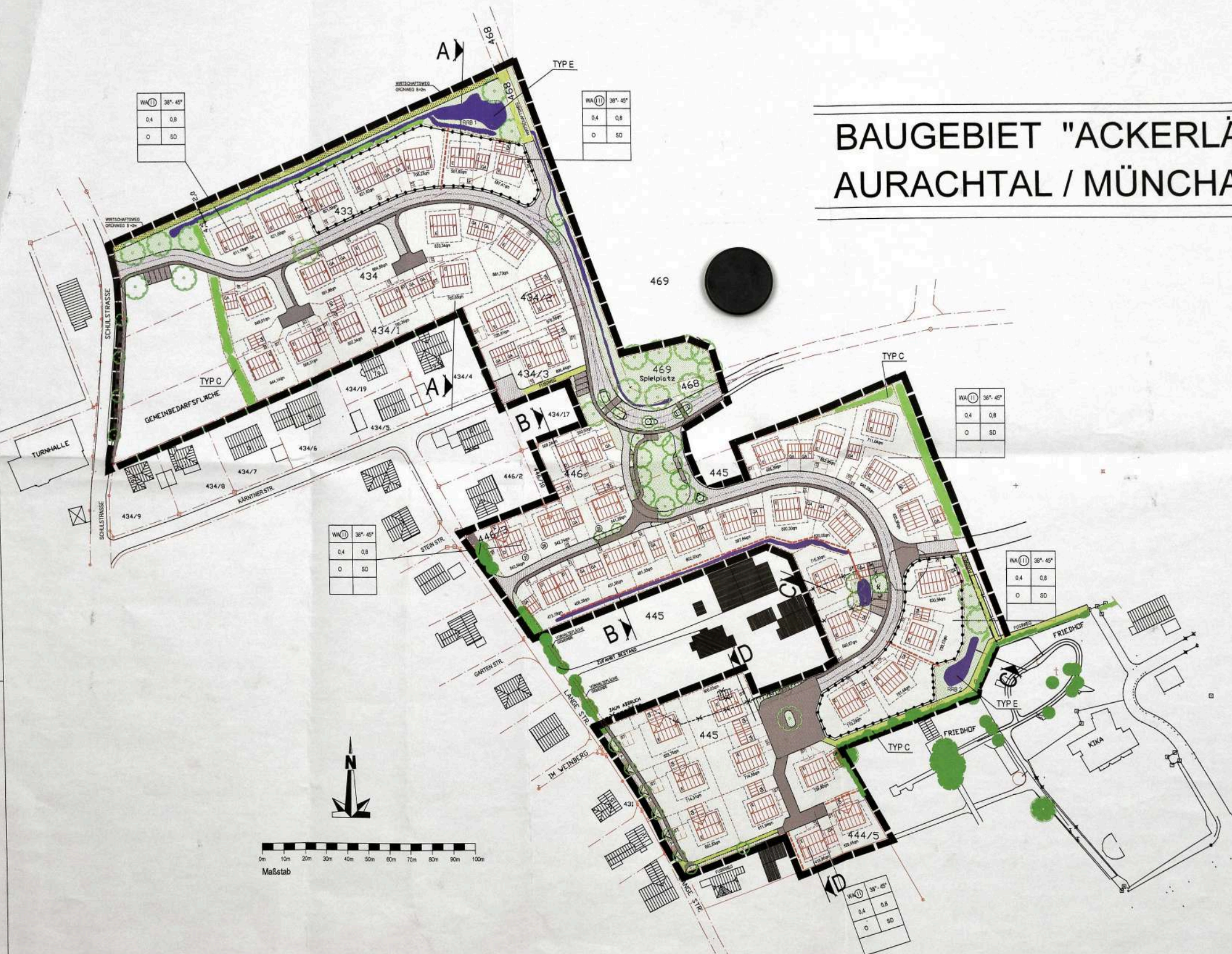


# BAUGEBIET "ACKERLÄNGE" AURACHTAL / MÜNCHAURACH

M = 1:1000



BAUGEBIET "ACKERLÄNGE"  
GEMEINDE AURACHTAL / MÜNCHAURACH



GEMEINDE AURACHTAL

## ENTWURFSVERFASSER

ING. BÜRO HANS EICHLER  
LANGE STRASSE 7  
91086 AURACHTAL  
AURACHTAL, JUNI 2004



# Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

14.0 Bedarfsfläche



EVO



Versorgungsanlage Zweckbestimmung:  
Flüssiggas - Lagerbehälter unterirdisch



GEMEINDE AURACHTAL

## ÄNDERUNG

### **BAUGEBIET "ACKERLÄNGE"**

GEMEINDE AURACHTAL / MÜNCHAURACH

M= 1: 1000

## ENTWURFSVERFASSER

ING. BÜRO HANS EICHLER  
LANGE STRASSE 7  
91086 AURACHTAL

AURACHTAL, JULI 2004



**BAUGEBIET "ACKERLÄNGE"**  
**AURACHTAL / MÜNCHAURACH**

M = 1: 1000



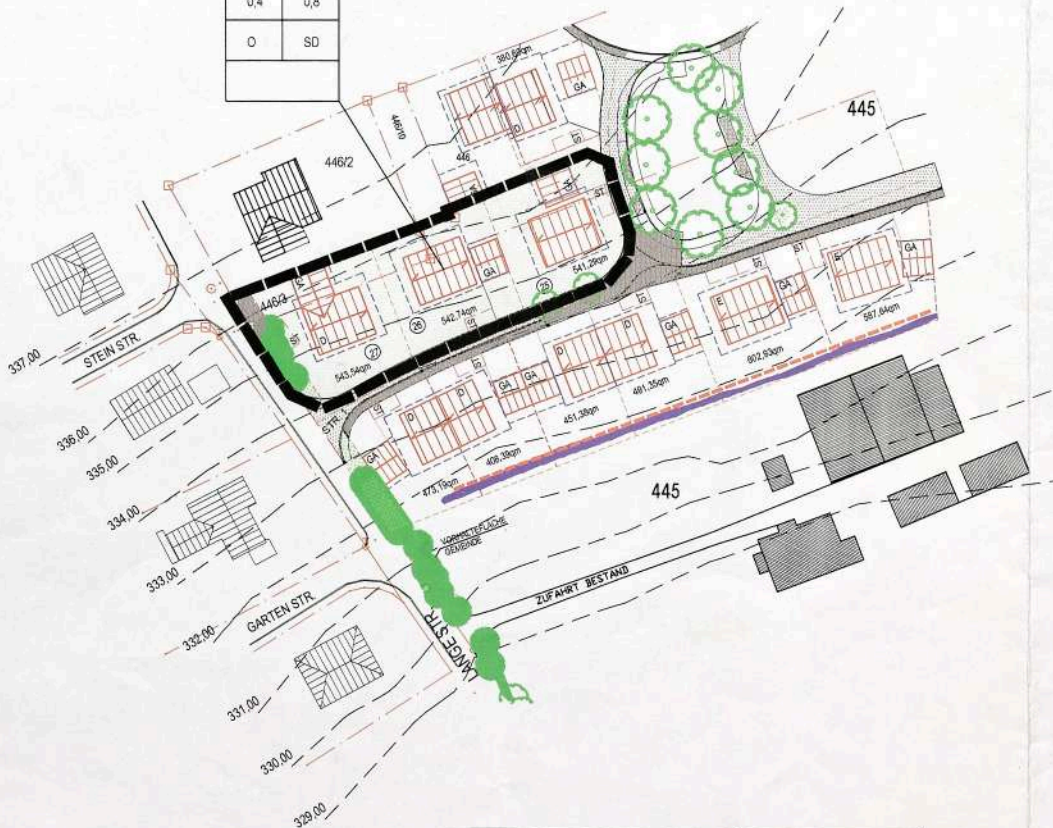
# Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

## 1.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F
G	

- A Art der baulichen Nutzung
- B Dachneigung
- C Grundflächenzahl GRZ
- D Geschossflächenzahl GFZ
- E Bauweise
- F Dachform
- G maximale Firsthöhe

WA (1)	38° - 45°
0,4	0,8
O	SD



BAUGEBIET "ACKERLÄNGE"  
AURACHTAL / MÜNCHAURACH

M = 1: 1000

## Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Aurachtal hat mit Beschluss des Bauausschusses vom ..... beschlossen, für den Bebauungsplan "Ackerlänge" in vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der VG Aurachtal Nr. .... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Aurachtal, den ..... Schopper, 1. Bürgermeister

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der VG Aurachtal Nr. ....

Aurachtal, den ..... Schopper, 1. Bürgermeister

Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....

Aurachtal, den ..... Schopper, 1. Bürgermeister

Der Bauausschuss der Gemeinde Aurachtal hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen, sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB am ..... geprüft.

Aurachtal, den ..... Schopper, 1. Bürgermeister

Der Bauausschuss der Gemeinde Aurachtal hat die Änderung des Bebauungsplanes "Ackerlänge", bestehend aus der Planzeichnung, durch Beschluss vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Aurachtal, den ..... Schopper, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes "Ackerlänge" der Gemeinde Aurachtal wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB im Amtsblatt der VG Aurachtal ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Ackerlänge" ist damit in Kraft getreten. Jedermann kann den Bebauungsplan im Verwaltungsgebäude der VG Aurachtal während der allgemeinen Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Aurachtal, den ..... Schopper, 1. Bürgermeister

BAUGEBIET "ACKERLÄNGE"  
GEMEINDE AURACHTAL / MÜNCHAURACH

M = 1: 1000

ENTWURFSVERFASSER

ING. BÜRO HANS EICHLER  
LANGE STRASSE 7  
91086 AURACHTAL

AURACHTAL, MÄRZ 2004



GEMEINDE AURACHTAL



# Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

## 1.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F
G	

A Art der baulichen Nutzung  
B Dachneigung  
C Grundflächenzahl GRZ  
D Geschossflächenzahl GFZ  
E Bauweise  
F Dachform  
G maximale Firsthöhe

## 2.0 Abgrenzung des Geltungsbereiches

xxxx Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB  
xxxx Neue Grundstücksgrenzen als mögl. Teilung  
xxxx Grenze Bestand

## 3.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

## 4.0 Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB §§ 16/17 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO  
0,8 Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

## Textliche Festlegungen siehe Teil "B"

### Geplante bauliche Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung  
Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet WA" gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.  
Die unter § 4 Abs. 3 (1-5) aufgeführten Ausnahmen sind im Baugebiet nicht zulässig.  
Demzufolge soll der Wohncharakter des geplanten Baugebietes gestärkt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung  
Soweit sich aus dem Bebauungsplan keine geringeren Werte ergeben,  
gilt die Werte GRZ 0,4 und GFZ 0,8.

2.1 Im Planungsgebiet gilt, soweit im Einzelfall nicht anders bestimmt, die offene  
Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser, mit Ausnahme der für Doppelhausbebauung  
gekennzeichneten Grundstücke.  
Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt II (Erdgeschoss, Dachgeschoss E + D).  
Außer in den gekennzeichneten Bereich (Erdgeschoss und Dachgeschoss + Kellergeschoss E + D + KG).  
In diesem Bereich beträgt die Anzahl der Vollgeschosse III.

2.2 Die Zahl der Wohnungen ist auf maximal drei beschränkt.

2.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO müssen eingehalten werden.

2.4 Werden Wohngebäude, Garagen oder Carports an den Grundstücksgrenzen  
zusammengebaut, sind sich diese gestaltnach (Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe)  
anzugleichen.

2.5 Bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbauten  
Grundstücksflächen nicht zulässig, mit Ausnahme von Garten- und Geräthäusern.

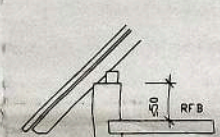
2.6 Die Eintragung der Firstrichtung im Bebauungsplan ist zwingend.

2.7 Lage der Baukörper - bauliche Gestaltung  
Die überbauten Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Mit dieser  
Festsetzung soll eine Einfassung des Bauräumens erreicht werden. Es wird  
außerdem versucht, durch die Stellung der baulichen Anlagen eine Raumbildung  
zu erreichen und eine monotone Aufreihung zu verhindern. Fenster müssen stehend  
angeordnet werden (Ausnahme Dachflächenfenster).

Jedem Bauantrag muss ein Geländeelement beigelegt werden.

### 3.1 Gebäude / Dachneigung

Die Dächer der Gebäude können als Sattel-, Krüppelwalddachform ausgebildet werden.  
Die Dachneigung wird von 38 - 45 Grad festgelegt.  
Doppelhäuser sind mit angelegenen Dachneigungen, Trauf- und Firsthöhen auszuführen.  
Maßgeblich ist die erste zuglängliche Planung.  
Der Kniestock wird mit 50 cm von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußplatte  
gemessen festgelegt (siehe Abbildung).  
Der Dachüberstand am Ortsgang darf maximal 0,6 m betragen.

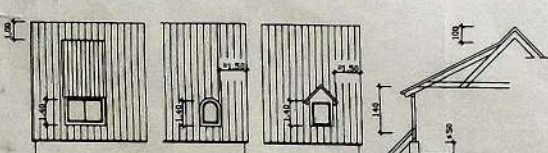


### 3.2 Dachbedeckung

Zur Dachbedeckung sind schwarzrot-, rotgrüne bis braune sowie  
antrazitgrüne Materialien zulässig.  
Eine Schieferdeckung wird ebenfalls zugelassen.

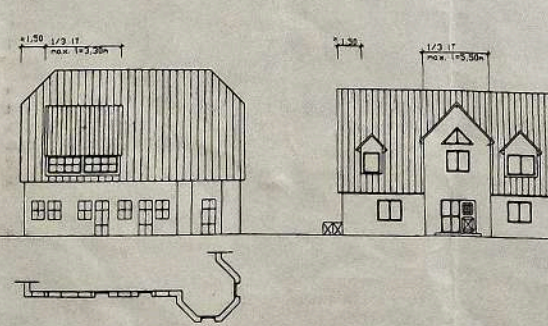
### 3.3 Dachgauben, Vorrispe

Dachgauben  
Die Errichtung von Dachgauben (Dachker) aller Art ist zulässig. Die Dachneigung richtet sich  
im Verhältnis zum Hauptdach (siehe Skizze).  
Die Gesamtlänge aller Gauben darf maximal 1/3 der Traufhöhe betragen,  
wobei die maximale Breite von 3,30 m für eine Einzelgaube als Höchstmaß angesehen wird.  
Der Abstand bei Zusammenstoßen der Gauben mit dem Hauptdach beträgt 1,00 m bis First.  
Die Höhe der Gaube ab Ausstreifen zum Hauptdach wird auf 1,40 m begrenzt.  
Vom Ortsgang wird ein Abstand von 1,50 m als zwingend vorgeschrieben. Zugelassen werden  
auch Rundgauben, die als Flachdachgauben ausgebildet werden.



### Vorrispe, Vordach, Turmgestaltungen

Vordach, Vordach, Turmgestaltungen  
Vordach, Turmgestaltungen und Ständergiebel sind gestalterisch zugelassen, solange keine  
Einzelbauten dadurch entstehen können (siehe Skizze). Die Lage ist gestalterisch frei.  
Das Maß der Ständergiebel wird auf 1/3 der Traufhöhe bzw. auf 5,50 m beschränkt.  
Bei Turmbauten ist auch ein Zeltdach sowie ein als Balkon gestaltetes Dach gestattet.



## 5.0 Bauweise

O Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)  
SD Satteldach  
FD Flachdach nur Carport  
38-45 Grad Dachneigung

## 6.0 Überbaute Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)  
Grenze zwischen Gebieten  
unterschiedlicher Nutzung

## 7.0 Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen Straßen  
Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung  
Straßenbezeichnung  
Straßenausbauschritt  
Grünwege offenporig  
Fußwege

## 8.0 Geländeneigung

Höhenlinie  
RRB Regenrückhaltebecken Naturnahe Gestaltung

## 9.0 Freiflächen

FL-Nr. 446  
Flurstücksnummer  
offene Gräben als Mulde  
Leitungsrecht

## 10.0 Grünanlagen

Hecke  
Einzelbaum Bestand  
Einzelbaum NEU  
öffentliche Grünfläche

## 11.0 Vorhandene Leitungen

RRB Regenrückhaltebecken  
Erdbecken  
Naturnahe Erdbecken mit  
Bepflanzung

## 12.0 Einfriedungen

Zaun  
EVO

## 13.0 Bedarfsfläche

EVO

## 14.0 Abstand Traufhöhe

Die Traufhöhe, gemessen von Oberkante Gelände bis Schnittpunkt Dach (siehe Skizze)  
darf 4,00m nicht überschreiten (gemessen Mitte Gebäude).  
Höhenlage FFB über Gelände Erdgeschoss

Die Höhenlage der Erdgeschosse (bezogen auf OR/Rohdecke Keller) wird auf maximal  
0,5 m über Oberkante natürliches Gelände begrenzt, gemessen Mitte Gebäude, festgelegt  
Tafelsteg ist eine Höhe von 0,30m über Straßenoberkante erlaubt. (Siehe Schnittdarstellung)  
Skizze:

3.5 Farbgestaltung  
Fassadenfarben sind in Naturtönen zulässig.

4. Garagen, Carport und Stellplätze  
Die Dachform wird wie unter Punkt 4.3. beschrieben, beibehalten.  
Bei einzelstehenden Garagen kann die Dachneigung, soweit es gestalterisch möglich ist,  
auch gegenüber dem Gebäude mit kleineren Dachneigungen variieren.  
Bei Anbauten an das Hauptgebäude ist die gleiche Dachneigung zu wählen.  
Bei Garagenbauten ist auch ein Flachdach oder begrüntes Dach zugelassen.  
Beim Bau von Grenzgaragen ist besonders auf Art. 7 Abs. 4 BayBO zu achten.  
Bei Hangseitig gelegenen Garagen ist die max. Grenzhöhe von 2,75m an der Straßenseite  
einzuhalten.  
Bei Grenzgaragen dürfen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze Garagen und  
Nebengebäude in gleicher Dachform und Dachneigung zusammengebaut  
werden.  
Der zweite Bauwerber muss sich an die bestehende Vorgaben des ersten Bauwerbers  
anpassen.  
Bei Garagen darf die Grundstücksgrenze auch durch einen Dachüberstand nicht  
überbaut werden. Ansonsten gelten die Bestimmungen der BayBO.  
Der Stauraum vor den Garagen wird auf mindestens 6,00m festgelegt.  
Carports und Stellplätze müssen mind. 5,00 m tief sein, und mit ihrer Konstruktion  
mind. 1,0m Abstand zur Straßenseite haben.  
Haupteingänge zum Wohngebäude dürfen gestalterisch auch in die Garage integriert  
werden.  
Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.  
Des weiteren gilt die Stellplatzverteilung der Gemeinde Aurachtal in der jeweiligen gültigen  
Satzung.  
Zulässig sind außerhalb Baugrenzen Geräte- und Lagerräume bis zu einer  
Gesamtfläche von 20qm, darüber hinaus gelten ansonsten die Rechtsbestimmungen  
der BayBO für Grenzgebäude außerhalb der Baugrenzen.

5. Einfriedung  
Die Einfriedung darf 1,20m über der Straßenoberkante nicht übersteigen. Die  
dazugehörigen Sockel dürfen nicht höher als 30cm ausgebildet werden. Maschendrahtzäune  
zur Straßenseite sind nicht zulässig. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind  
Drachzäune aus kunststoffummantelten Maschendraht mit maximaler Höhe von 1,20m  
zulässig.  
Einfriedung der Grundstücksgrenzen können Pfosten- oder Leistensteine ebenerdig verlegt  
werden. Kleine Erdwälle bis 50 cm Höhe sind zulässig.  
Mauern, Stachelrand Sichtschutzzäune sind nicht erlaubt.

6. Oberflächenbepflanzung im privaten Bereich  
Die Garagenzufahrten sowie Stellplätze und Wege sind mit  
Rasenrasenpflaster aller Art oder versickerungsfähigem wasserdurchlässigen  
Pflaster zu befestigen.

7. Regenwasserbehandlung auf dem Grundstück  
Eine Einteilung von Fremdwasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.  
Siehe sonst Punkt 10.3 Hinweise

8.0 Grünflächen  
1. Böschungen und Abgrabungen  
Geländeunterschiede sind durch Böschungen auszugleichen. Auffällige steile Böschungen  
und Abgrabungen sind unzulässig.

2. Flächen- und Einzelpflanzgebiete  
DER INTEGRIERTE GRÜNDORDNUNGSPLAN IST BESTANDTEIL DIESES  
PLANS UND ERFOLGT RECHTSVERBUNDLICH.

3. Grünordnung öffentliches Grün  
Entlang der nördlichen Grenze ist ein 5,0m breiter Grünstreifen vorzusehen.  
Integriert in diesen Streifen ist die Grabenmulde für die Abführung des  
Oberflächenwassers.

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB (Wasserfläche mit Grünanteil, Typ E):  
Wasserflächen für die Regelung des Wasserabflusses mit dem Entwicklungsziel einer  
naturnahen Feuchtwiese mit Schilf- und Seggenbewuchs auf ca 20% der Feuchtwiese.  
Extensive Grünlandnutzung ohne Düngung und späte Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes.  
Grünlandentwicklung durch Sukzession mit Initialpflanzungen (Heubehauensaat).  
Pflanzung von standortheimischen (autochthon) domineichen Gehölzen am Rand der  
Grünflächen aus folgender Pflanzliste:

Schlehe, Hundsröschen, Weißdorn  
Röhrichtarten 3 Stöck, Stauden und Gräser 3 Stöck.  
Entwicklungsziel 5 Jahre nach Fertigstellung.

8.5 Grünordnung privates Grün  
entfällt

8.6 Neupflanzungen  
Flächendeckend in öffentlichen Bereich  
Baumstrukturen zu pflanzen

8.7 Empfohlene Gehölzarten  
Die Bepflanzung muss sich an der potentiell natürlichen Vegetation richten.

Bäume: 3 x v m B Stammdurchmesser 18-18cm Stäucher 60/100 2 x v 1 Stöckig

Acer platanoides  
Aesculus hippocastanum  
Betula pendula  
Carpinus betulus  
Fagus sylvatica  
Quercus robur  
Sorbus aucuparia  
Tilia cordata

Spilanthem  
Rothkastanie  
Weißbuche  
Rothbuche  
Seieleiche  
Eberesche  
Winterlinde

Acer campestre  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Eunymus europaeus  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa

Kornelkirsche  
Hortensie  
Pfaffenhütchen  
Heckenkirsche  
Schlehe

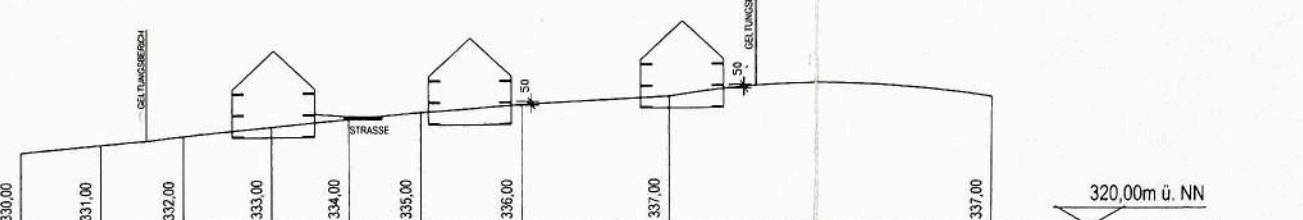
Pflanzgebiete gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes

9. Ausgleichsflächen  
9.1 Ausgleichsfläche FL Nr. 217  
Die vorgesehene Restausgleichsfläche für das Baugebiet Ackerlänge wird auf der FL-Nr. 217  
der Gemarkung Neudorf ausgeführt. Die Ausgleichsfläche ist im Jahr des Beginns der  
Erschließungsmaßnahme für das Wohngebiet fertigzustellen.

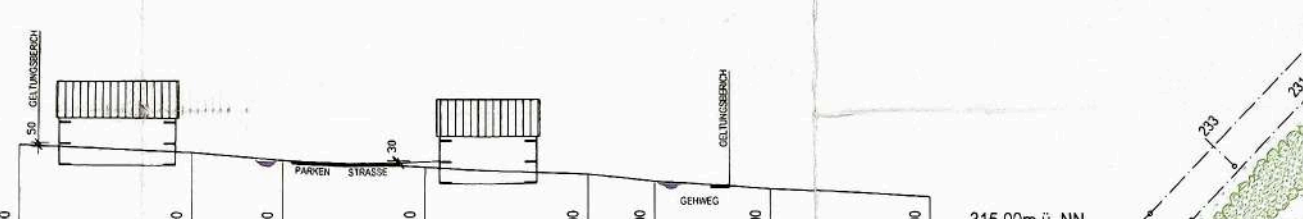
- Anpflanzung von heimischen Obstbäumen - Hochstämme  
- Ansaat mit Landschaftsrasen  
Die Gesamtgröße der FL-Nr. 217 beträgt 22835qm, wobei für die Ausgleichsfläche 12810qm  
benötigt werden. Die Restfläche wird dem Ökolotto zugeführt.

9.2 Gemeinbedarfsfläche  
Die Gemeinbedarfsfläche ist nach der Eingriffsregelung nicht bilanziert und nicht auszugleichen.  
Die Eingriffsregelung ist bei Bebauung anzuwenden.

## SCHNITT A-A M= 1:500



## SCHNITT B-B M= 1:500

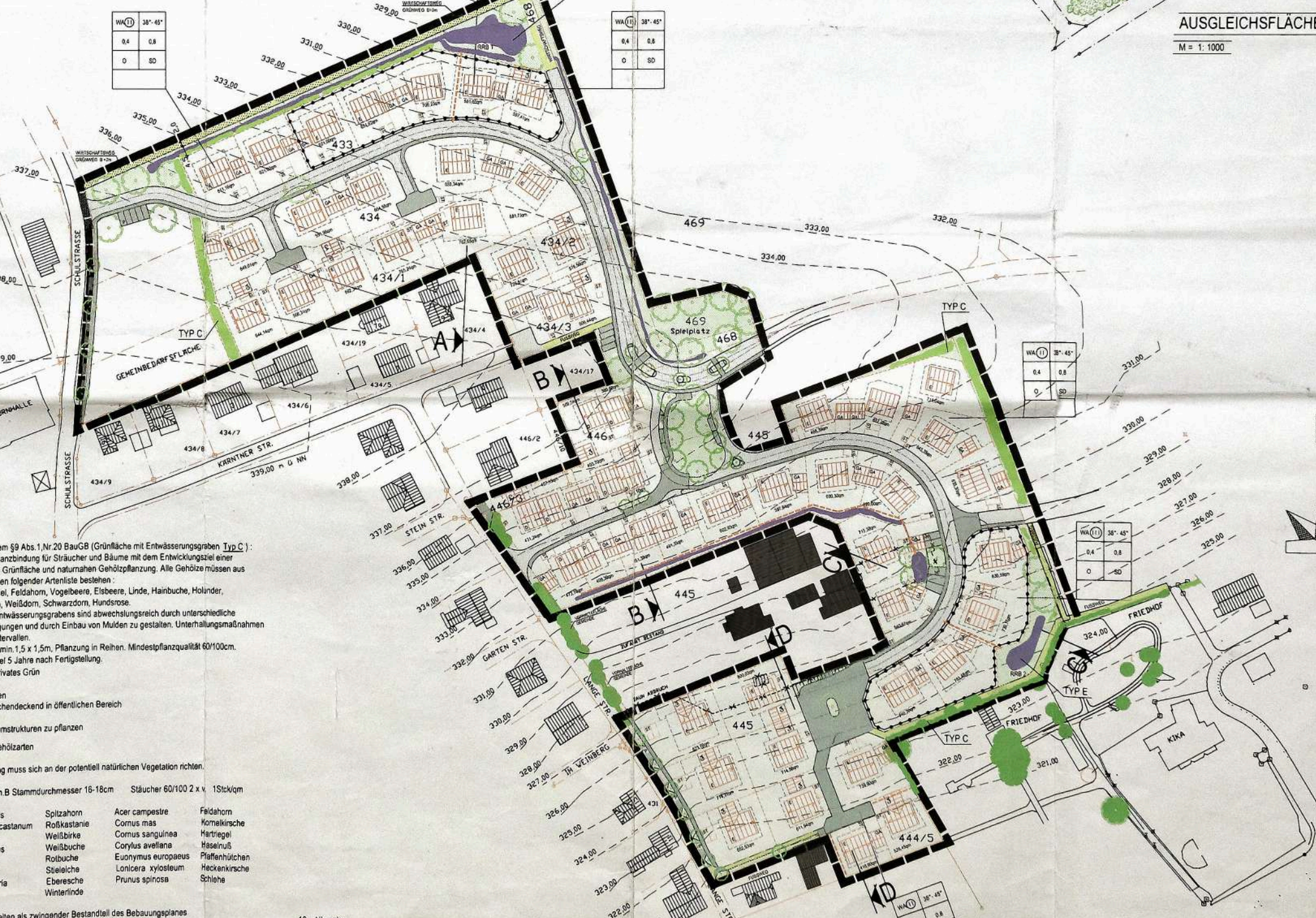


## SCHNITT C-C M= 1:500

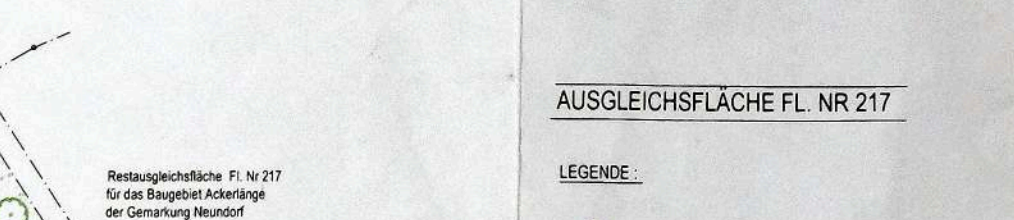


## BAUGEBIET "ACKERLÄNGE" AURACHTAL / MÜNCHAUACH

M= 1:1000



## SCHNITT D-D M= 1:500



## AUSGLEICHSFLÄCHE FL. NR 217

M= 1:1000

## AUSGLEICHSFLÄCHE FL. NR 217

### LEGENDE

- Anpflanzung von heimischen Obstbäumen - Hochstämme
- Anpflanzung von Heckengehölzen in 5 - 8 m räumlicher Breite  
Pflanzabstand 1,5 m (Crataegus monogyna - Weißdorn,  
Prunus spinosa - Schlehe, Rosa canina - Hundrose,  
Rubus fruticosus - Brombeere)
- Ansaat der Flächen mit Landschaftsrasen  
1 malige Mahd, ohne Düngung

### Verfahrensvermerk

Die Gemeinde Aurachtal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ... beschlossen,  
für das Gebiet "Ackerlänge" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss  
wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der VG Aurachtal Nr. 16 vom ...  
ortsüblich bekannt gemacht.

Aurachtal, den ... Schopper, 1. Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB hat vom ...  
bis ... stattgefunden.

Aurachtal, den ... Schopper, 1. Bürgermeister

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit  
vom ... bis ...

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes "Ackerlänge" mit Begründung wurde durch  
den Bauausschuss am ... gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Aurachtal, den ... Schopper, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 in der Zeit  
vom ... bis ... öffentlich ausgestellt.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der VG Aurachtal Nr. ... vom ...

Aurachtal, den ... Schopper, 1. Bürgermeister

Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung gemäß  
§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ...

Aurachtal, den ... Schopper, 1. Bürgermeister

Der Bauausschuss der Gemeinde Aurachtal hat die vorgebrachten Bedenken und  
Anregungen, sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange gemäß  
§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB am ... geprüft.

Aurachtal, den ... Schopper, 1. Bürgermeister

Die Wiederholung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes "Ackerlänge" erfolgte in  
der Zeit vom ... bis ...

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der VG Aurachtal Nr. ... vom ...

Aurachtal, den ... Schopper, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat, sowie der Bauausschuss der Gemeinde Aurachtal haben den  
Bebauungsplan "Ackerlänge", bestehend aus Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen  
und der dazugehörigen Begründung durch Beschluss vom ... gemäß  
§ 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Aurachtal, den ... Schopper, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Ackerlänge" der Gemeinde Aurachtal wurde  
am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB im Amtsblatt der VG Aurachtal  
ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Ackerlänge" ist damit in Kraft getreten.  
Jedermann kann den Bebauungsplan im Verwaltungsgelände der VG Aurachtal während  
der allgemeinen Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Aurachtal, den ... Schopper, 1. Bürgermeister

## BAUGEBIET "ACKERLÄNGE" MIT INTEGRIERTEN GRÜNDORDNUNGSPLAN GEMEINDE AURACHTAL / MÜNCHAUACH



GEMEINDE AURACHTAL

## ENTWURFSVERFASSER

ING. BÜRO HANS EICHLER  
LANGE STRASSE 7  
91086 AURACHTAL

AURACHTAL, APRIL 2003

