



#### Zeichenerklärung für Festsetzungen

|               |   |
|---------------|---|
|               | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes     |
| <b>WA</b>     | Allgemeines Wohngebiet  |
| <b>U+H+DG</b> | Zahl der Vollgeschosse jedoch max. 2 Vollgeschosse nach Bay. BO |
|               | Einzel- und Doppelhäuser zulässig                               |
|               | Baugrenze   |
| <b>0,4</b>    | Grundflächenzahl  |
| <b>0,6</b>    | Geschoßflächenzahl  |
| <b>SD</b>     | Satteldach  |

|                |   |
|----------------|---|
| <b>32°-42°</b> | Dachneigung                                 |
|                | Gebäudestellung mit Hauptfirstrichtung      |
|                | öffentliche Verkehrsfläche                  |
|                | Flurweg                                     |
|                | Pflanzgebot öffentliches bzw. privates Grün |
|                | Pflanzgebot Großbaum                        |
|                | zu erhaltende Pflanzen                      |
|                | Leitungsrecht                               |

|                               |                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| <b>ST</b>                     | Stellplätze, zusätzliche Stellplätze |
| Zeichenerklärung für Hinweise |                                      |
|                               | bestehende Grundstücksgrenze         |
|                               | Flurstücknummer                      |
|                               | geplante Grundstücksgrenze           |
|                               | Höhenlinien                          |
|                               | Maßlinien                            |
|                               | bestehende Gebäude                   |

#### Textliche Festsetzungen

##### 1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt: Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO, Fassung vom 22. 04. 1998, BGBl. I S. 466

##### 2.0. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die im Plan festgesetzten Höchstwerte, soweit sich nicht aus den Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse und die überbaubare Grundstücksfläche im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.

2.2. Vorrangig gelten die Abstandsflächenregelungen nach § 6 BayBO.

##### 3.0. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen

3.1. Im Planungsgebiet gilt, soweit im Einzelfall nicht anders bestimmt, die offene Bauweise; zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

3.2. Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 2 pro Grundstück begrenzt.

3.3. Werden Wohngebäude an den Grundstücksgrenzen zusammengebaut, sind sich diese gestalterisch (Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe) anzulegen.

3.4. Garagen mit Nebenräumen sind nach Art. 7 Abs. 4 Bay BO innerhalb der Baugrenzen an Grundstücksgrenzen zulässig, und zwar auch dann, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden werden.

3.5. Aneinandergebaute Garagen sind sich gestalterisch (Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe) anzulegen.

3.6. Bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNV sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

3.6. Die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.

##### 4.0. Höhenlagen der baulichen Anlagen

4.1. Die Traufhöhen der Gebäude dürfen zur Erschließungsstraße hin im Mittel 4,0 m nicht überschreiten. Maßgebend ist die Oberkante fertiger Belag in der Mitte der zugeordneten Erschließungsstraße.

##### 5.0. Garagen und Stellplätze

5.1. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

5.2. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

5.3. Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mind. 5 m, Stellplätze eine Tiefe von mind. 6 m haben. Stauraum und Stellplätze dürfen zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.

5.4. Stauräume vor Garagen, die auf benachbarten Grundstücken an der Grenze aneinander gebaut sind, müssen höhenmäßig angelegt werden. Auf der gemeinsamen Grundstücksfläche zwischen den Stauräumen sind Zäune, Ketten oder sonstige Abgrenzungen unzulässig.

5.5. Offene Carports, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mind. 2 m haben.

5.6. Garagen aus Wellblech oder ähnlicher leichten Bauweise sind unzulässig.

##### 6.0. Dachform

6.1. Alle Hauptgebäude erhalten Satteldächer, Dachneigung 32°- 42° gemäß der Festsetzung in der Planzeichnung. Krippelwalmdächer sind unzulässig.

6.2. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Länge der Gauben darf max. 1/2 der Firstlänge betragen. Der Abstand zu einander muß mind. 1,00 m, zum Dachrand 1,50 m und zum First 1,00 m betragen. Genommen wird jeweils an der breitesten Stelle der Gaubenanansicht.

6.3. Bei erdgeschossigen Nebengebäuden, Garagen und Carports sind Flachdächer und Satteldächer, Dachneigung 32°- 42°, zulässig.

6.4. Die Eindeckung hat mit Dachziegel oder Dachsteinen, Farbe rot oder braun, ausgenommen Flachdächer, zu erfolgen.

6.5. Ein Kniestock von 50 cm, von Oberkante Rohfußboden DG bis Unterkante Fußpfette, gemessen an der Außenwand, ist zulässig.

##### 7.0. Einfriedung

7.1. Die maximale Höhe der Einfriedung darf 1,20 m über Straßenoberkante oder Gelände nicht übersteigen. Entlang der Grundstücksgrenzen können Pflaster- oder Leistensteine ebenerdig verlegt werden. Sockel sind nicht zugelassen. Zur Straße hin sind senkrechte Holzzäune, an den seitlichen Grundstücksgrenzen auch Maschendrahtzäune zugelassen.

7.2. Mauern und Stacheldraht sind nicht erlaubt.

#### 8.0. Außenanlagen

8.1. Garagenvorplätze sind wasser durchlässig mit Rasengitter- oder Fugensteinen, Fugenanteil mind. 10 %, zusätzliche Stellplätze mit Fugenanteil mind. 30 % oder wasser gebunden herzustellen.

8.3. Nebeneinanderliegende Garagenvorplätze müssen mit gleichfarbenem Material befestigt werden.

8.3. Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die angrenzenden Wege und an die Nachbargrundstücke anzulegen.

8.4. Auffüllungen oder Abragungen dürfen max. 0,50 m an anschließenden Gelände, jeweils gemessen an der höchsten Stelle, nicht überschreiten. Der natürliche Gelände verlauf ist einzuhalten.

8.5. Stützmauern sind unzulässig. Höhenunterschiede im Gelände sind mit Böschungen, nicht steiler als 1 : 2, zu überwinden.

8.6. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zu gestalten, durch Buschgruppen und Einzelbäume zu gliedern und auf Dauer zu unterhalten. Pro 200 m² nicht überbauter Fläche ist ein großkröniger Laubbaum gemäß der Eintragung im Plan zu pflanzen.

8.7. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Pflanzgebot als Abpflanzung mit bodenständigem Strauchwerk sowie Bäumen und Baumgruppen als Sichtschutz zur freien Landschaft hin festgesetzt.

8.8. Das Pflanzgebot muß auf den privaten Grundstücken eine Breite von mind. 2,50 m aufweisen und aus mind. 2 Reihen Bäumen und Sträuchern, im Abstand von max. 1,5 m zueinander gepflanzt, bestehen.

8.8. Alle in den vorhergehenden Festsetzungen genannten Bäume und Sträucher sind der nachfolgenden Pflanzliste zu entnehmen.

Großkronige Bäume, Stammumfang mind. 16-18 cm

Bergahorn (*Acer pseudolatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Ulme (*Ulmus laevis*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Klein kronige Bäume, Stammumfang mind. 12-14 cm

Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus auc.*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Feldulme (*Ulmus minor*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Silberlinde (*Salix alba*)

Obstbäume, Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm.

Großsträucher 125/150

Ashweide (*Salix cinerea*), Kätzchenweide (*S. caprea*), Mandelweide (*S. triandra*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Holunder (*Sambucus nigra*), Feldahorn (*Acer campestre*), Pfaffenbüchsen (*Euonymus europ.*)

##### Sträucher 80/100

Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus oxyac.*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hundsrösle (*Rosa canina*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Kornelkirsche (*Cornus mas*)

8.9. Der Grünstreifen zum Baugebiet östlich der Fürther Straße ist zu erhalten. (Bestandsschutz nach DIN 18 930)

##### 9.0. Nachweis

Die grünordnerischen Maßnahmen auf den Grundstücken sind im Baueingabeplan darzustellen.

##### 10.0. Hinweise

10.1. Straßen und Kanäle sind nach den Vorgaben der Gemeinde Aurachtal herzustellen.

#### Bebauungsplan - Satzung

Die Gemeinde Aurachtal erlässt gemäß §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65) in der jeweils derzeit gültigen Fassung folgende Satzung:

##### § 1

Für das Baugebiet Aurachtal, "Eisgrund II", wird der vom Architekturbüro M. Huppenkothen/S. Mayer, Dr. Dasslerstr. 30, 91074 Herzogenaurach am 09. 12. 1997 ausgearbeitete und letztmals am 25. 05. 1998 geänderte Bebauungsplan aufgestellt.

##### § 2

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt M = 1 : 1000, dem Textteil, integriertem Grünordnungsplan und der Begründung zum Bebauungsplan.

##### § 3

Mit Geldbuße bis zu 1.000.000,- DM kann gemäß Art. 96 Abs. 1 Nr. 17 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer aufgrund dieses Bebauungsplanes normierten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Aurachtal, den .....

Schopper, 1. Bürgermeister

#### Gemeinde Aurachtal

Die Gemeinde Aurachtal hat mit Beschuß vom 13. 11. 1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Eisgrund II" mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.

Der Beschuß wurde am 27. 11. 1997 ortsüblich bekannt gemacht.

Aurachtal, den 03. 12. 1997

Schopper, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Eisgrund II" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom Dezember 1997 und die Begründung wurde durch den Gemeinderat am 18. 12. 1997 gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Aurachtal, den 19. 12. 1997

Schopper, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und die Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 30. 12. 1997 bis 31. 01. 1998 öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Aurachtal Nr. 17 vom 18. 12. 1997.

Aurachtal, den 19. 12. 1997

Schopper, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat Aurachtal hat gem. § 10 BauGB sowie Art. 91 BayBO am 04. 03. 1998 den Bebauungsplan "Eisgrund II" mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text als Satzung beschlossen.

Aurachtal, den 24. Juli 1998

Schopper, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und die Begründung wurde nach Erteilung der Genehmigung mit Begründung ab dem 24. 07.