

571170010

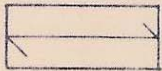
BEBAUUNGSPLAN III
Hesselbergblick
OT. AMMELBRUCH GDE. LANGFURTH

Textliche Festsetzungen

WA allgemeines Wohngebiet lt. § 4 BauNVO

E+D 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze (Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss)
Dachneigung 35 - 42 Grad.

SD Satteldach



geplante Gebäude mit Hauptfirstrichtung



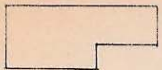
Doppelgarage mit Satteldach, sh. Punkt 1.4 der Satzung



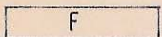
Flächen für Garagen, deren Zufahrten und damit verbundene Nebengebäude



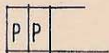
Baugrenzen lt. § 23 Abs. 5 BauNVO



öffentliche Verkehrsfläche



öffentlicher Fussweg



öffentliche Stellplätze



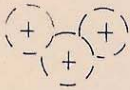
Begrenzung von Strassen und sonstigen öffentlichen Verkehrsflächen



private Grundstücksflächen



Pflanzgebot i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr.25 a
BBauG und der Satzung Pkt. 1.9.1, öffentl. Grün



mittelkronige Laubhölzer aus heimischen
Bäumen als lockere Bepflanzung im gesam-
ten Baugebiet, sh. Punkt 1.9.2 der
Satzung



zu erhaltender Gehölzbestand



Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Bauabschnittsgrenze

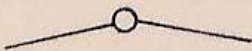
BA

Bauabschnitt



Tagwassergraben

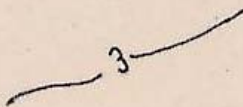
Hinweise



bestehende Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenzen



Höhenlinien

160

Flurnummern



bestehende Gebäude

Die Gemeinde Langfurth hat am 06.10.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes III Ortsteil Ammelbruch beschlossen.

Langfurth, 07. Oktober 1984.



[Signature]
1. Bürgermeister Danner

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom 01.08.1986 bis einschl. 01.09.1986 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 23.07.1986 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.05.87 wurde zum zweiten Mal in der Zeit vom 02.07. bis 04.08.87 öffentlich ausgelegt. Über die Auslegung wurde die Bevölkerung am 24.6.87 hingewiesen.

Langfurth, 05.08.1987.



[Signature]
1. Bürgermeister Danner

Die Gemeinde Langfurth hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 25. Aug. 1987 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

26. Aug. 1987

Langfurth,



[Signature]
1. Bürgermeister Danner

Das ~~Landratsamt~~ hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 10.10.1987 Nr. ~~1987-2/10~~ gem. § 11 ~~BBauG~~ in Verbindung mit § 2 Abs. 1 der Zuständigkeitsverordnung zum BBauG und StBauFG vom 6.7.1982 GVBl. S. 450 genehmigt.

die Vorzüge des Bebauungsplanes
erklärt.
Langfurth, 20.10.1987 (S.)

[Signature]
1. Bürgermeister Danner

Die Genehmigung ist am 26.10.87 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 5 BBauG rechtsverbindlich.

Langfurth, 27.10.1987



[Signature]
1. Bürgermeister Danner

SIPOS

ARCHITEKTUR &
STADTPLANUNG

DIPL.-ING. VEIT SIPOS ARCHITECT KÖNIGSTR. 3 · 8540 SCHWABACH · TELEFON 091 22/2055

Die Gemeinde Langfurth erlässt als Satzung

- aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bek. vom 18.10.1976 (BGBl I.S. 2256), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl I.S. 949).
- sowie aufgrund des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBo) i.d.F. der Bek. vom 2.7.1982 (GVBl S. 419).
- sowie aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 26.10.1982 (GVBl S. 903)

folgenden

B E B A U U N G S P L A N

für das Baugebiet III im Ortsteil Ammelbruch gilt das von Dipl.-Ing. Veit Sipos, Architektur und Stadtplanung, Schwabach am 20.06.1986 ausgearbeitete und letztmalig am 19.05.1987 geänderte Planblatt, das zusammen mit dieser Satzung den Bebauungsplan bildet.

Das Baugebiet ist in 2 Bauabschnitte gegliedert, wobei beide Abschnitte Rechtskraft erlangen sollen. Der 2. Bauabschnitt soll jedoch erst realisiert werden, wenn der 1. Bauabschnitt vollständig bebaut ist.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als "allgemeines Wohngebiet" (WA) i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

1.2. Mass der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Mass der baulichen Nutzung gilt für die Grundflächenzahl der § 17 BauNVO. Der Höchstwert der Geschossflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt.

Genehmigungsexemplar

1.3. Bauweise + Abstandsflächen

- 1.3.1. Grundsätzlich gilt für das gesamte Baugebiet die offene Bauweise.
- 1.3.2. Im gesamten Baugebiet sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.
- 1.3.3. Entlang des öffentlichen Strassenraumes darf max. 0.5 m in das Grundstückinnere von der strassenseitigen (Erschliessungsstrasse) Baugrenze abgewichen werden.

1.4. Garagen und Stellplätze

- 1.4.1. Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind nur auf den im Plan festgesetzten Flächen und an keinen anderen Stellen zulässig. Der Art. 7 Abs. 5 BayBO ist dabei zu beachten.
- 1.4.2. Ausnahmefälle können sich bei Integrierung der Garagen unter das Hauptdach ergeben. Die Prüfung und Entscheidung wird dann im Einzelfall vorgenommen.
- 1.4.3. Vor Garagen ist ein Stauraum von min. 5.0 m auf dem Privatgrundstück einzuhalten. Dieser Bereich darf zur Erschliessungsstrasse nicht eingezäunt werden.
- 1.4.4. Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist untersagt.
- 1.4.5. Sämtliche Einzel- oder Doppelgaragen sind mit Satteldach auszubilden.
Die Dachneigung muss mind. 28 Grad betragen.
Bei Einbeziehung unter das Hauptdach muss mind. die Dachfläche der Strassenseite die gleiche Neigung wie die des Hauptdaches erhalten.
Aneinandergebaute Garagen müssen die gleiche Dachneigung besitzen.



DIPL.-ING. VEIT SIPOS ARCHITEKT · KONIGSTR. 3 · 8540 SCHWABACH · TELEFON 09122/2055

1.5. Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche und Einfriedung der Grundstücke

1.5.1. Abgrenzung privater Gartenflächen zum öffentlichen Strassenraum kann

- ohne Einzäunung
- mit Hecken
- mit vertikalen Holzlattenzäunen
ohne Sockelmauerwerk

erfolgen.

Die Bauhöhe darf hierbei 0,9 m nicht überschreiten.

1.5.2. Abgrenzung privater Grundstücke untereinander durch Maschendrahtzäune oder wie 1.5.1.

1.6. Anschluss der Grundstücke an land- und forstwirtschaftliche Flächen

1.6.1. Bestehende Fahrtrechte bzw. ungeschriebene Fahrtrechte dürfen nicht abgeschnitten werden. An den Grenzen des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzfläche zu beachten.

1.6.2. Stützmauern zur freien Landschaft sind unzulässig.

1.6.3. Der bestehende Gehölzbestand ist zu erhalten und zu schützen. (Schutz nach RSBB-Richtlinien).

1.7. Gestaltung der öffentl. Verkehrsflächen

1.7.1. Die Strassen und Wege im Gebiet sind als Wohn- und Spielstrassen in Mischfunktion auszubauen.
Erschliessungsstrasse: - Fahrbahn und Fussweg geteert (helle Farbe)
- kein Hochbordstein, Gehsteig durch Rinne von Fahrbahn getrennt.



DIPL.-ING. VEIT SIPOS ARCHITEKT, KONIGSTR. 3, 8540 SCHWABACH, TELEFON 091 22/2055

1.7.2. Baumscheiben sind durch weitgefügtes Grosskopfpflaster abzusetzen.

1.7.3. Parkflächen sind entweder mit anderem Material als die Fahrbahn kenntlich zu machen oder mit Pflasterrinne oder -zeile von der Fahrbahn abzugrenzen.

1.7.4. Beleuchtung:

Keine Peitschenmasten, sondern Mastaufsatzleuchten mit niedrigerer Lichtpunkthöhe (max. 3,50 m).

1.8. Flächen für Aufschüttungen

Geländeaufschüttungen sind nicht statthaft.

1.9. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

1.9.1. Im Bereich der öffentlichen Strassen und Grünflächen sind mit einem Pflanzgebot Bäume zu pflanzen aus heimischen, mittelkronigen Laubgehölzen, ~~Stammdurchmesser~~ ~~mind. 15 cm~~ wie im Planteil festgesetzt (i.S.d. § 9 Abs.1 Nr. 25 a BBauG).

1.9.2. In privaten Gartenbereichen werden keine Pflanzarten vorgeschrieben oder verboten, sie sollen jedoch mögl. aus heimischen Gehölzen und Sträuchern bestehen. Die erforderliche Mindestpflanzdichte beträgt ein Baum je 200 qm unbebaute Grundstücksfläche und eine Mindesthöhe von 3,00 m je Baum, Obstbaumarten mind. 1,50 m Höhe. Die aussenliegenden Grundstücksränder sind im Norden und Westen entsprechend 1.9.3. abzapflanzen.

1.9.3. Heimische Pflanzgesellschaften:

Bäume

- | | |
|---------------------|----------------------|
| | - alle Obstbaumarten |
| | - Kastanie |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Tilia cordata | - Winterlinde |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Fragus sylvatica | - Rotbuche |
| Quercus petraea | - Traubeneiche |

Sträucher

- | | |
|-------------------|--------------------|
| Sambucus nigra | - Holunder |
| Crataegus spec. | - Weissdorn |
| Prunus padus | - Traubenkirsche |
| Prunus avium | - Vogelkirsche |
| Crataegus spec. | - Weissdorn |
| Prunus padus | - Traubenkirsche |
| Prunus avium | - Vogelkirsche |
| Acer Campestre | - Feldahorn |
| Coryllus avellana | - Hasel |
| Rubus fruticosus | - Wilde Brombeere |
| Cornus sang. | - roter Hartriegel |
| Humulus lupulus | - Hopfen |
| Hedera helix | - Efeu |

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

2.1. Dächer

2.1.1. Die Dachneigung kann in der in den planrechtlichen Festsetzungen angegebenen Spanne 35 - 42 Grad bewegt werden.

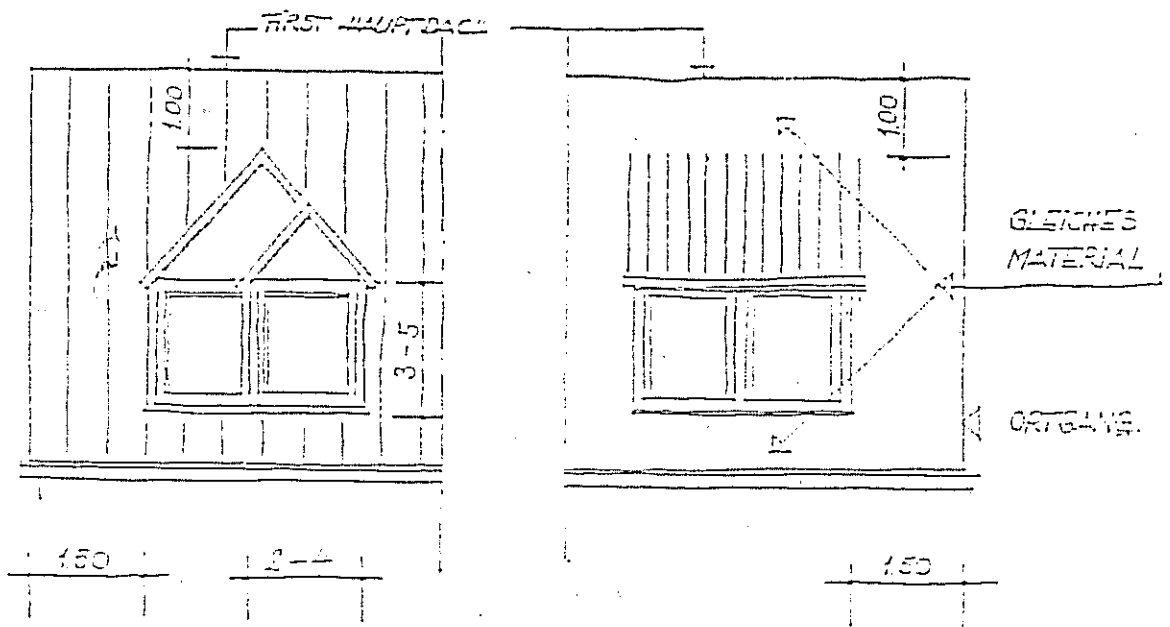
2.1.2. Die max. Kniestockhöhe beträgt bei Gebäuden generell 40 cm. Freiauskragende sichtbare und verschaltete Pfetten und Sparren am Ortsgang dürfen max. 20 cm und an der Traufe 50 cm betragen.

Sichtbare Pfettenköpfe an geschlossenen Giebeln sind nicht zulässig.

- 2.1.3. Dachaufbauten sind nur in Form von Schleppt- bzw. Satteldachgauben zulässig. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. $\frac{1}{3}$ der Trauflänge (einer Dachseite) aufweisen. Der Abstand vom Ortgang muss mind. 1,5 m betragen. Die Aufbauten dürfen eine max. Einzelbreite von 1,50 m nicht überschreiten. Der Abstand untereinander muss mind. 1,0 m betragen.

Die Fensterunterteilung muss bei Einzelgauben und zusammengebauten Gauben ein sichtbar stehendes Format aufweisen.

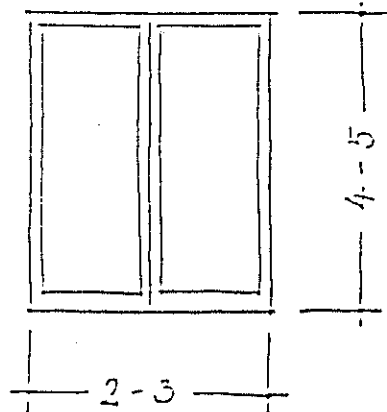
Die Firstoberkante der Satteldachgauben bzw. die Oberkante der Dachfläche von Schlepptgauben müssen mind. 1,0 m tiefer unter dem Hauptfirst liegen.



- 2.1.4. Die Dachflächen der Gebäude und Garagen sind in rotem Farbton zu gestalten.
- 2.1.5. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 2.1.6. Liegende Belichtungsfenster sind pro Dachseite mit einer Gesamtfläche von max. 1,0 m² zulässig. Solarzellen sind bis zu $\frac{1}{4}$ der Dachfläche gestattet. Der Abstand vom Ortgang beträgt mind. 1,50 m für Dachfenster und Solarzellen.

2.2. Fenster

- 2.2.1. Die Fenster müssen immer das Format eines stehenden Rechteckes mit den Seitenverhältnissen wie dargestellt (2 - 3 zu 4 - 5) besitzen.



2.3. Fussbodenhöhe

Grundsätzlich sind die von der Gemeinde angegebenen Fussbodenhöhen massgebend. Wird keine Höhe angegeben, ist folgendes zu beachten:

Die Oberkante EG Fussboden darf bei ebenem und leicht fallendem Gelände nicht höher als 15 cm über Fertigoberkante Erschliessungsstrasse liegen.

Steigt das Grundstück nach innen, also von der Strasse weg, werden die 15 cm auf der Hauptseite von Oberkante Gelände gemessen.

Steht ein Haus mit der Längsseite an einer fallenden Strasse, werden die 15 cm auf die strassenseitige Hausmitte bezogen.

2.4. Stellung der baulichen Anlagen

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen (SD) der Hauptgebäude sind zwingend einzuhalten.

2.5. Fassaden

- 2.5.1. Zur Farbgebung sind helle, warme Erdtöne, jedoch keine reinweissen bzw. primären Farbtöne zu verwenden. Ein Farbspektrum ist bei der Gemeindeverwaltung einzusehen und hieraus die Farbauswahl zu treffen.

2.5.2. Fassadenverkleidung mit Asbestzementplatten sind nicht zugelassen. Kunststoffprodukte und Aluminiumfassaden sind unzulässig.

2.5.3. Folgende Putze sind zu verwenden:

Glatter Reibputz, Spritzputz und Kunststoffputze.

2.5.4. Holzverbretterungen sind zulässig.

2.5.5. Balkonbrüstungen sind zulässig als:

- vertikale und horizontale Holzlattung
- gemauerte Brüstungen verputzt.

2.5.6. Sämtliche Werbeanlagen sind entgegen der BayBO Art. 68 genehmigungspflichtig. Lagerung und Verpackungen, Bierkästen oder andere Getränkekästen sind sichtbar auf dem Grundstück nicht gestattet.

2.6. Solarenergie

Wintergärten und Glashäuser zur passiven Sonnenenergiegewinnung sind gestattet.

2.7. Emissionen / Immissionen

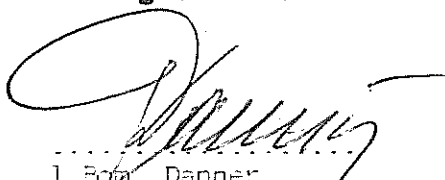
Bauwillige, bzw. Bauherren und zukünftige Bewohner des Bebauungsgebietes haben die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken ausgehenden Emissionen und Immissionen im gesetzlichen Rahmen und entsprechend der Ausführungsvorschriften hinzunehmen.

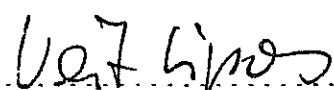
2.8. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gem. § 12 BBauG mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Langfurth
den 24. Juli 1987.

aufgestellt: 10.07.1986
geändert: 23.09.1986
10.10.1986
19.05.1987


I. Egon Danner


SIPOS - Architekten