

571170013

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
IV "BIRKENFELD" in DorfKemmathen
Gemeinde Langfurth / Landkreis Ansbach

Zeichnerische Festsetzungen

Bebauung

| Nutzungsart | Zahl der Vollgeschosse |
|-------------|------------------------|
| GFZ | GRZ |
| Bauweise | Dachneigung |

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4, BauNVO).
 MI Mischgebiet (§ 6, BauNVO).
 I/D Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß.
 nur Einzelhäuser zulässig.



Geplantes Wohngebäude.



Garage.

----- Baulinie (§ 23, Abs. 2, BauNVO).

- - - - - Baugrenze (§ 23, Abs. 3, BauNVO).

Verkehr

———— Straßenbegrenzung.

———— Gehwegbegrenzung.



öffentliche Parkfläche.

Grünflächen



privat.



öffentlich.



landwirtschaftlich.

Pflanzgebote



Bepflanzung an der nördl. Geltungsbe-
reichsgrenze



Straßenbegleitpflanzung
der öffentl. Parkflächen



Obstbaumpflanzungen
auf privaten Grünflä-
chen



Bestandssicherung.



Heckenpflanzung Ortsrand.

Hinweise

— · — Bestehende Wasserleitung.

----- Bestehende Flurgrenzen.

———— Geplante Grundstücksgrenzen.

———— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.

●●●●● Grenze unterschiedlicher Nutzung.

842 Grundstücksfläche [m2].

739/8 Flurnummer.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 09. Mai 2000 die Aufstellung des Bebauungsplans IV "BIRKENFELD" in DorfKemmathen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 10. Mai 2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Langfurth, 09.09.2003

(Datum)


.....
(Stumpf, Erste Bürgermeisterin)

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.09.01 hat in der Zeit vom 18. März 2002 bis 19. April 2002 stattgefunden.

Langfurth, 09.09.2003

(Datum)


.....
(Stumpf, Erste Bürgermeisterin)

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Erläuterungsbericht und Begründung in der Fassung vom 17.02.03 wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 11. März 2003 gebilligt.

Langfurth, 09.09.2003

(Datum)


.....
(Stumpf, Erste Bürgermeisterin)

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.02.2003 wurde mit dem Erläuterungsbericht und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14. April 2003 bis 16. Mai 2003 öffentlich ausgelegt.

Langfurth, 09.09.2003

(Datum)


.....
(Stumpf, Erste Bürgermeisterin)

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 17.02.2003 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 14. April 2003 bis 16. Mai 2003 beteiligt.

Langfurth, 09.09.2003

(Datum)


.....
(Stumpf, Erste Bürgermeisterin)

Die Gemeinde Langfurth hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 09. September 2003 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.09.2003 als Satzung beschlossen.

Langfurth, 09.09.2003

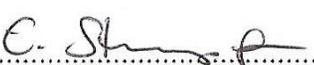
(Datum)


.....
(Stumpf, Erste Bürgermeisterin)

Der Satzungsbeschluß zu dem Bebauungsplan wurde am 06. Febr. 2004 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Langfurth, 10. März 2004

(Datum)


.....
(Stumpf, Erste Bürgermeisterin)

Gemeinde Langfurth
Landkreis Ansbach

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Nr. IV „Birkenfeld“

in DorfKemmathen

Rechtskräftiges Exemplar

Auf Grundlage des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141 mit Berichtigung vom 16.01.1998, BGBl. I S. 137),

sowie aufgrund des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 434 mit Berichtigung von 1998 S. 270), geändert durch Gesetz vom 10.07.1998 (GVBl. S. 389) und Gesetz vom 24.07.1998 (GVBl. S. 439),

sowie aufgrund des § 6 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994)

und aufgrund des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593), geändert durch § 5 des Gesetzes vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532),

erläßt die Gemeinde Langfurth den oben genannten Bebauungsplan mit Grünordnungsplan als

Satzung

Grundlagen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzen die am 11.11.2000 ausgearbeitete und letztmals am 08.09.2003 geänderte Planzeichnung des Ingenieurbüros für Umwelt- und Tiefbautechnik (i.u.t. - Ingenieure, Im Herrmannshof 1, 91595 Burgoberbach) und bilden mit dieser zusammen den Bebauungsplan Nr. IV „Birkenfeld“ in DorfKemmathen.

Das Baugebiet wurde in zwei Bauabschnitte gegliedert, die beide Rechtskraft erlangen sollen. Die Umsetzung des 2. Bauabschnittes soll jedoch erst realisiert werden, wenn der 1. Abschnitt vollständig bebaut ist, beziehungsweise ein Bedarf hierfür unmittelbar erkennbar wird.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Eintragungen im Planblatt wird der überwiegende Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als allgemeines Wohnbaugebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) festgesetzt. Für § 4 BauNVO Abs. (2) und (3) werden folgende Einschränkungen getroffen:

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften;
- Anlagen für sportliche Zwecke;
- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen;

Für den nordöstlichen Teil des zweiten Bauabschnittes wird ein Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) festgesetzt. Hierbei werden folgende Einschränkungen getroffen:

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen;
- Grundsätzlich alle Vergnügungsstätten;

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die in der Planzeichnung dargestellten Grundstücke folgendermaßen festgelegt:

Gemäß § 16 BauNVO Abs. (2) und (3) und § 17 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) wie folgt festgelegt:

GRZ: 0,20 GFZ: 0,40

Einschließlich evtl. vorhandener Einliegerwohnungen sind max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

1.3 Bauweise und Abstandsflächen

Für das gesamte Baugebiet wird grundsätzlich die offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. (2) BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen sind nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 6 einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind nur Garagen, für die Grenzbebauung festgesetzt wurde (siehe hierzu auch Punkt 1.6).

1.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die in der Planzeichnung eingetragenen Firstrichtungen der Hauptgebäude dürfen nur um volle 90° gedreht werden.

1.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Baulinien und – grenzen wurden in der Planzeichnung festgesetzt. Es sind die Vorgaben, die sich aus Pkt. 1.3 ergeben, einzuhalten (s. § 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO).

1.6 Stellplätze und Garagen

Allgemeines Wohngebiet (WA):

1.6.1 Garagen werden unbeschadet der Vorschrift des Art. 7 Abs. (5) BayBO abweichend von der offenen Bauweise an den seitlichen Grundstücksgrenzen zugelassen. Die Errichtung von Garagen außerhalb der festgesetzten Flächen ist unzulässig.

1.6.2 Ausnahmefälle können sich bei der Integration der Garagen unter das Hauptdach ergeben. Hierbei wird im Einzelfall eine Prüfung und Entscheidung stattfinden.

- 1.6.3 Grundsätzlich sind alle Garagen mit Satteldach auszubilden. Die Dachneigung muß hierbei mindestens 28° betragen. Bei Einbeziehung der Garage unter das Hauptdach muß zumindest die der Straßenseite zugewandte Dachfläche die gleiche Neigung wie das Hauptdach erhalten. Bei Grenzbebauung der Garagen ist zum Nachbargrundstück ein Dachüberstand von maximal 20,0 cm zulässig.
- 1.6.4 Aneinander beziehungsweise nebeneinander zu bauende Garagen müssen den gleichen Baustil und die gleiche Höhe erhalten. Insbesondere gilt dies für Firstrichtung (eine Firstlinie über beide Garagen), Dachneigung, Traufausbildung und Tiefe.
- 1.6.5 Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder ähnlicher Materialien ist nicht zulässig. Offene Carports in massiver Holz- oder Holzständerbauweise sind gestattet.
- 1.6.6 Für jede neu geschaffene Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- 1.6.7 Vor Garagen und Carports ist ein zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht einzufriedender Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe einzuhalten. Die Flächenbefestigung ist in Pflaster (Verbund- oder Naturstein) mit Rasenfuge oder als Schotterrasen auszubilden. Eine Überbauung dieser Fläche für eine andere Nutzung ist nicht zulässig.

Mischgebiet (MI):

- 1.6.8 Die Errichtung von Garagen darf nur innerhalb der Baugrenze erfolgen. Eine Anordnung an der Grundstücksgrenze ist in diesem Bereich nicht zulässig. Die Punkte 1.6.2 bis 1.6.6 gelten sinngemäß. Punkt 1.6.7 entfällt für das Mischgebiet. Der Ausfahrtbereich ist auf eine Tiefe von 10,0 m ab Grundstücksgrenze mit Pflaster- oder Asphaltbelag zu befestigen.

1.7 Bauliche Nebenanlagen

- 1.7.1 Lagerschuppen und Gartenhäuschen dürfen als einzelnstehende, als mit dem Nachbarn zusammengebaute (nicht MI) oder als an das Hauptgebäude bzw. die Garage angebaute bauliche Nebenanlagen errichtet werden. Sie dürfen der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen.
- 1.7.2 Weitere Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen nur ausnahmsweise und nur nach Absprache mit der Gemeinde errichtet werden.
- 1.7.3 Die Nebengebäude dürfen eine Grundfläche von maximal 10,0 m² nicht überschreiten, wobei als Grundriß vorzugsweise ein Quadrat zu wählen ist.
- 1.7.4 Die Traufhöhe wird generell mit 2,00 m über dem angrenzenden Gelände festgesetzt. Dachvorsprünge sind bis 20,0 cm zulässig.
- 1.7.5 An das Hauptgebäude oder die Garage angebaute Nebengebäude, müssen die gleiche Dachneigung wie das maßgebende Dach aufweisen.

- 1.7.6 Für mit dem Nachbarn angebaute oder nebeneinander gebaute Nebengebäude gilt Punkt 1.6.4 sinngemäß.

1.8 Verkehrsflächen

- 1.8.1 Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt über öffentliche Straßen und Wege. Diese sind als verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrszeichen 325/326) in Mischfunktion auszubauen. Im nordwestlichen und nordöstlichen Bereich des zweiten Bauabschnittes dienen die Erschließungsstraßen auch der Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen.
- 1.8.2 Der Straßenraum gliedert sich wie folgt:
- 0,50 m öffentlicher Grünstreifen einschließlich Tiefbord zur Fahrbahn;
 - 4,50 m asphaltierte Fahrbahn einschließlich niveaugleicher 3 – Zeiler – Rinne zum Gehweg;
 - 1,25 m gepflasterter Fuß- und Radweg;
- 1.8.3 Die Einfassung zwischen Gehweg und den Grundstücken erfolgt mittels Abschlußstein auf Beton. Eine bauliche Einfassung zwischen Grünstreifen und den Grundstücken entfällt.
- 1.8.4 Öffentliche Parkflächen sind in Pflaster (Verbund- oder Naturstein) mit Rasenfuge oder als Schotterrasen auszubilden. Letztere sind von der Fahrbahn durch Tiefborde zu trennen.
- 1.8.5 Die im Bereich der öffentlichen Parkflächen anzuordnenden Baumpflanzungen sind durch weitgefügtes Großkopfpflaster von der Fahrbahn und den Parkflächen zu trennen.

1.9 Versorgungsflächen

- 1.9.1 Die unter Punkt 1.8 beschriebenen und in der Planzeichnung dargestellten Flächen dienen weiterhin der Aufnahme der Ver- und Entsorgungsleitungen.
- 1.9.2 Bei der baulichen Berührung oder durch Anpflanzung verursachte Berührung von Leitungs- und Kabeltrassen, die sich im Eigentum der Gemeinde oder anderer Versorgungsträger befinden, sind vom Bauwerber die gemäß DIN 1898 abverlangten Mindestabstände einzuhalten oder entsprechende Schutzvorkehrungen für diese Trassen zu treffen (siehe auch Arbeitsblatt DVGW GW 125).
- 1.9.3 Die derzeit noch durch den zweiten Bauabschnitt verlaufende Fernleitungstrasse der Ringleitung Beyerberg GG 200 (BA VII/2; Langfurth – Bernhardswend) der Fernwasserversorgung Franken wird bis zum beabsichtigten Erschließungsbeginn aus dem Geltungsbereich gelegt.

1.10 Entwässerung

- 1.10.1 Das geplante Baugebiet wird vollständig im Trennsystem entwässert werden. Für die Erstellung der ordnungsgemäßen Grundstücksentwässerungsanlage ist der jeweilige Eigentümer verantwortlich. Die Zustimmung seitens der Gemeinde wird insbesondere davon abhängig gemacht, daß seitens des vom Grundstückseigentümer beauftragten Unternehmers eine Bestätigung über die Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit der jeweiligen Anlage gemäß der geltenden Vorschriften vorgelegt wird.
- 1.10.2 Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die von ihm zu unterhaltenden Grundstücksentwässerungsanlagen in Abständen von zehn Jahren durch einen Fachkundigen auf Bauzustand, insbesondere Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit untersuchen und festgestellte Mängel beseitigen zu lassen. Über die durchgeführten Untersuchungen und über die Mängelbeseitigung ist der Gemeinde eine Bestätigung des damit beauftragten Unternehmers vorzulegen. Die Gemeinde kann darüber hinaus jederzeit verlangen, daß die vom Grundstückseigentümer zu unterhaltenden Anlagen in einen Zustand gebracht werden, der Störungen anderer Einleiter, Beeinträchtigungen der öffentlichen Entwässerungsanlage und Gewässerverunreinigungen ausschließt.

Zusätzlich wird auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde verwiesen.

- 1.10.3 Die im privaten Bereich anfallenden Schmutzwässer sind über den öffentlichen Schmutzwasserkanal gesammelt der Kläranlage zuzuführen. Der Grundstückseigentümer hat seine Grundstücksentwässerungsanlage so zu erstellen, daß kein Schaden durch Rückstau möglich ist. Hierbei ist die vorgegebene Rückstauebene (Straßenoberkante) zu berücksichtigen.
- 1.10.4 Anfallendes Oberflächenwasser von privaten Stellflächen ist an den Grundstücksgrenzen abzufangen. Eine oberflächige Ableitung auf öffentlichen Grund ist nicht zulässig. Aufgrund der vorhandenen Geologie wird soweit möglich die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken zumindest empfohlen.
- 1.10.5 Für die Gartenbewässerung wird weiterhin empfohlen, eine Zisterne mit einer Mindestkapazität vom 3,0 m³ vorzuhalten, die aus nicht kontaminiertem Regenwasser (z.B. Dachflächenwasser) gespeist wird. Die Überläufe aus diesen Behältnissen sind an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Auf die Anzeigepflicht von Regenwassernutzungsanlagen oder Hausbrunnenanlagen beim zuständigen Gesundheitsamt, soweit sie im Haushalt installiert sind (z.B. Brauchwasser für Toilettenspülung), wird hingewiesen.

- 1.10.6 Drainagewässer sind ausschließlich an den Regenwasserkanal anzuschließen. Hierbei ist auf die Höhenlage des Regenwasserkanals zu achten. Grund- und Quellwasser dürfen nicht in das öffentliche Kanalsystem eingeleitet werden. Notwendige Wasserhaltungsmaßnahmen im Rahmen der Bauausführung und die damit verbundene vorübergehende Einleitung dieser Wässer in das öffentliche Kanalnetz bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Gemeinde.

1.11 Höhenlagen der baulichen Anlagen

Allgemeines Wohngebiet (WA):

- 1.11.1 Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG (OKFFB EG) darf nicht höher als 0,30 m über der Achshöhe der Erschließungsstraße liegen. Nach § 18 Abs. (1) BauNVO wird die Achshöhe der Erschließungsstraße in Verlängerung mit der jeweiligen Achse der Grundstückszufahrt als Höhenbezugspunkt festgelegt.
- 1.11.2 Die Höhe der baulichen Anlage wird nach § 16 Abs. (4) BauNVO wie folgt festgesetzt:
Die Geschosshöhe von Hauptgebäuden beträgt max. 3,50 m, bei Garagen 3,00 m.
- 1.11.3 Die max. Firsthöhe darf 10,50 m, gemessen ab dem festgesetzten Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.
- 1.11.4 Aufschüttungen sind in dem Maße zugelassen, die erforderlich sind, um ein ordnungsgemäßes Errichten der Gebäude zu gewährleisten. Der Übergang zum Nachbargrundstück ist unter Berücksichtigung der dort endgültigen Höhen geländegleich herzustellen. Muldenbildungen im Grenzbereich sind nicht zulässig.
- 1.11.5 Terrassierte Stützmauern als Trockenmauern aus Natursteinen sind an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches zugelassen, jedoch sind diese von der Gemeinde zu genehmigen. Die max. Stützmauerhöhe wird mit 0,70 m festgesetzt. Sie hat aus mindestens vier Lagen zu bestehen.

Mischgebiet (MI):

- 1.11.6 Die max. Firsthöhe darf 12,00 m, gemessen ab dem festgesetzten Höhenbezugspunkt nicht überschreiten. Die Punkte 1.11.1 bis 1.11.2 und 1.11.4 bis 1.11.5 gelten sinngemäß.

1.12 Anschluß und Einfriedung der Grundstücke

- 1.12.1 Die Abgrenzung der privaten Gartenflächen hin zum öffentlichen Straßenraum darf nur mit Hecken, mit Hecken vor Maschendrahtzäunen (Anordnung der Hecke straßenseitig, höher als Maschendrahtzaun), mit vertikalen Holzlattenzäunen ohne Sockelmauer oder ganz ohne Einzäunung erfolgen.
- 1.12.2 Die Zaunhöhe darf hierbei 1,00 m, gemessen ab Gehweg- beziehungsweise Straßenoberkante nicht übersteigen.
- 1.12.3 Als Hecken können freiwachsende oder auch geschnittene Hecken ausschließlich aus Laubgehölzen gepflanzt werden (siehe auch Abschnitt 3.)
- 1.12.4 Die Abgrenzung der privaten Grundstücke untereinander und zur freien Landschaft darf nur mit Maschendrahtzäunen oder entsprechend Punkt 1.12.1 erfolgen. Punkt 1.12.2 gilt dann sinngemäß.

1.12.5 Zusammenhängende Einfriedungen sind so zu gestalten, daß sie in Material, Höhe und Farbe aufeinander abgestimmt sind. Grellfarbige Einfriedungen sind unzulässig.

1.12.6 Die Einfriedung des Mischgebietes erfolgt in Abstimmung mit der Gemeinde.

1.13 Emissionen und Immission

Auf den bestehenden Friedhof am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs (FlurNr. 121) und die hierfür vorgehaltene Erweiterungsfläche (FlurNr. 121/2) wird hingewiesen. Hieraus auftretende Emissionen, insbesondere der zeitweise Verkehrslärm, sind von den Bauwerbern beziehungsweise den zukünftigen Anliegern hinzunehmen.

Gleiches gilt für Emissionen, insbesondere Geruchsbelästigungen, ausgehend von den landwirtschaftlichen Grundstücken. Diese Beeinträchtigungen sind vom Bewerber zu dulden.

Für die Geltungsbereichsgrenze der als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen werden gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. DIN 18005 folgende Orientierungswerte festgesetzt:

Tags (06.00 bis 22.00 Uhr): 60 dB;
Nachts(22.00 bis 06.00 Uhr): 45 dB;

Es wird den Bauwerbern empfohlen geeignete bauliche Vorkehrungen zum ausreichenden beziehungsweise weitergehenden Immissionsschutz zu treffen.

1.14 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß mit archäologischen Funden gerechnet werden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstückes sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel.: 0911 / 23 58 50, Fax.: 0911 / 23 58 528) mitgeteilt werden.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

nach § 9 Abs. (4) BauGB i.V. mit Art. 91 BayBO

2.1 Baustil

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Mittelfranken befindet wird empfohlen sich an dem mittelfränkischen Baustil zu orientieren.

2.2 Dachform

- 2.2.1 Das Dach ist als Satteldach mit beidseitig gleicher Dachneigung und mittigem First auszubilden. Die Dachneigung kann dabei zwischen 42° und 48° liegen.
- 2.2.2 Krüppelwalm an den Giebelseiten der Hauptdächer sind zulässig. Sie sind mit der gleichen Dachneigung wie das Hauptdach auszubilden. Ihre vertikal gemessene Höhe soll 2/5 der Höhe des Hauptdaches, gemessen von OK First bis zur Traufe betragen.
- 2.2.3 Der Dachüberstand am Ortgang beträgt max. 20 cm. Die Traufe darf einen maximalen Überstand von 50 cm aufweisen. Im Bereich des Eingangs kann auf eine Breite von 2,50 m der Traufüberstand auf 0,70 m erhöht werden.
- 2.2.4 Sichtbare Pfettenköpfe an geschlossenen Giebeln sind unzulässig.
- 2.2.5 Ein Kniestock kann bis zu einer Höhe von maximal 65 cm (gemessen ab OK Rohfußboden DG) vorgesehen werden.
- 2.2.6 Die Dachflächen sind mit naturroten Dachsteinen oder Dachziegeln zu decken. Als Ziegelform können entweder Falzziegel oder Bieberschwanz verwendet werden. Dachaufbauten sind mit dem gleichen Material zu decken wie das Hauptdach.

2.3 Dachaufbauten

- 2.3.1 Dachaufbauten in Form von Schleppten beziehungsweise Satteldachgauben sind zulässig. Satteldachgauben sind mit Walm nur dann zulässig, wenn auch das Hauptdach einen Krüppelwalm aufweist. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muß mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite aller Aufbauten je Dachseite darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die Einzelbreite der Aufbauten darf 1,50 m nicht überschreiten. Der Abstand der einzelnen Aufbauten untereinander muß mindestens 1,0 m betragen.
- 2.3.2 Die Firstoberkante von Satteldachgauben beziehungsweise die OK der Dachfläche von Schleppten und allen weiteren Dachaufbauten muß mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.

- 2.3.3 Zwerchhäuser sind traufseitig bis zu einer Länge von $\frac{2}{5}$ der Gebäudelänge zugelassen. Sie müssen die Dachneigung des Hauptdaches aufnehmen. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 1,50 m, vom First mindestens 1,00 m betragen.
- 2.3.4 Auf Dächern von Bauten nach 1.6 und 1.7 dieser Satzung (vgl. § 14 BauNVO), sowie auf Bauten im Mischgebiet sind keine Dachaufbauten zugelassen.
- 2.3.5 Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von $1,00 \text{ m}^2$ je Einzelelement zugelassen (auch MI). Sie sind jedoch nicht in Verbindung mit Dachgauben oder Zwerchhäusern innerhalb einer Dachfläche gestattet und sollten bevorzugt zur Grundstücksinnenseite hin angeordnet werden. Je Dachfläche sind maximal zwei Dachflächenfenster zulässig.
- 2.3.6 Elemente zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarzellen, Sonnenkollektoren, usw.) sind gestattet (auch MI). Ihr Abstand zum Ortgang muß mindestens 1,50 m betragen.
- 2.3.7 Loggien sind bis zu einer Gesamtlänge von $\frac{2}{5}$ der Gebäudelänge erlaubt. In Verbindung mit Dachgauben oder Zwerchdach sind Loggien innerhalb einer Dachfläche nicht gestattet.

2.4 Firstrichtung

Die in der Planzeichnung eingetragenen Firstrichtungen der Hauptgebäude dürfen nur um volle 90° gedreht werden.

2.5 Fassaden

- 2.5.1 Die Außenwände sind als Lochfassade auszubilden.
- 2.5.2 Für den Fassadenschutz sind als Außenputz Spritzputz, glatter Reibputz oder Kunststoffputz zu verwenden. Senkrechte Holzverbretterungen als Fassadenverkleidung sind zulässig. Die zusätzliche Begrünung der Fassaden ist wünschenswert.
- 2.5.3 Großflächige Verblechungen, Klinker, Fliesen oder Kunststoffprodukte an den Außenwänden und den Aufbauten sind nicht gestattet.
- 2.5.4 Als Farbtöne sind helle, warme Erdtöne, sowie gebrochenes Weiß, jedoch keine reinweißen beziehungsweise grellen Farbtöne nach Rücksprache mit der Gemeinde zu verwenden.
Fensterlaibungen dürfen farblich mit 1 bis 2 Farbtönen dunkler als die Gesamtfarbe des Hauses abgehoben werden (Ausgenommen sind hiervon Häuser mit Gesamtholzfassade).
- 2.5.5 Für Balkonbrüstungen sind vertikale und horizontale Holzlattungen sowie gemauerte und verputzte Brüstungen zulässig.

2.6 Fenster und Türen

- 2.6.1 Fensteröffnungen müssen eine größere Höhe als Breite besitzen (stehendes Rechteck). Im Nordbereich des Gebäudes können Fenster kleineren Formates angeordnet werden. Im Süd-, Ost- sowie Westbereich sind Fenster bis Fußbodenniveau zugelassen. Spitzbodenfenster in der Giebelwand können ausnahmsweise rund oder rautenförmig ausgebildet werden.
- 2.6.2 Zum Sichern bzw. Verdunkeln der Fensteröffnungen sind sowohl Rolläden, als auch Fensterläden zugelassen.
- 2.6.3 Sprossenfenster und Türen sind zugelassen, sofern nicht mehr als 6 Felder/m² angeordnet werden.

2.7 Balkone und Vorbauten

Balkone sind in das Gebäude zu integrieren. Erker und Wintergärten werden zugelassen, sofern sie den Baustil nicht verändern. Dächer von Erkern sind im gleichen Material wie das Hauptdach zu decken.

2.8 Werbeanlagen

- 2.8.1 Sämtliche Werbeanlagen sind entgegen des Art. 63 BayBO genehmigungspflichtig. Ihre Anbringung darf nur an der Stätte ihrer Leistung an oder in Verbindung mit Gebäuden unterhalb der Brüstungshöhe des 1. OG erfolgen.
- 2.8.2 Die Gesamtfläche von Werbeanlagen darf je Anlage 1,00 m² nicht überschreiten.
- 2.8.3 Werbeanlagen dürfen nicht an Einfriedungen, an Türen, Toren oder an Fensterläden angebracht werden (außer MI).
- 2.8.4 Die Lagerung von Verpackungen und sonstigen Gebinden ist sichtbar nicht gestattet (außer MI).

2.9 Planungsunterlagen und Ausnahmen

Den erforderlichen Planungsunterlagen sind Schnittzeichnung mit Höhenangaben in m ü. NN des natürlichen und geplanten Geländes beizugeben.

Darüber hinaus sind sämtlich Höhenkoten in m ü. NN anzugeben.

Ausnahmen zu den oben genannten Vorgaben sind nur in enger Abstimmung mit der Gemeinde möglich, sofern diese außergewöhnlich gute gestalterische und entwicklungsfördernde Bau- und Bepflanzungslösungen darstellen.

3. Festsetzungen zur Grünordnungsplanung

3.1 Grundlagen

§ 8a Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Im vorliegenden Planungsfall findet das vereinfachte Vorgehen Anwendung. Gegenüber dem Bestand soll nach Abschluß aller Maßnahmen eine Aufwertung erfolgt sein.

3.2 Grünflächen und Pflanzgebote

Grünflächen und Pflanzgebote werden gemäß der Planzeichnung festgesetzt. Die tatsächliche Lage der Flächen ist letztlich von der Anordnung der Grundstückszufahrten abhängig und kann entsprechend angeglichen werden.

3.3 Pflanzgebote

Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Größe, Gestaltung und Arten zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu erhalten. Das Pflanzgut muß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

3.3.1 Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen

3.3.1.1 Straßenbegleitpflanzung im Bereich der öffentlichen Parkflächen

Baumarten:

Tilia cordata - Linde H, 3 x v, 14/16 StU

Unterpflanzung: Landschaftsrasen
Stauden

3.3.1.2 Straßenbegleitpflanzung in den Erschließungsstraßen (öffentlicher Grünstreifen)

Landschaftsrasen
Stauden

3.3.1.3 Bepflanzung am nördlichen Rand des Geltungsbereichs

Artenauswahl wie unter Punkt 3.3.2.2.

3.3.2 Pflanzgebote auf privaten Grünflächen

3.3.2.1 Festsetzungen auf privaten Grünflächen an der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze

Obstbaum – Hochstämme

Die Pflanzung erfolgt auf den dafür festgesetzten privaten Grundstücken. Der Aufwand für die Erstpflanzung ist Bestandteil der Erschließungskosten. Das Pflanzgut wird von der Gemeinde bereitgestellt. Auf den Flächen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des Grundstückseigentümers. Die Pflanzung hat spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung und Bezug zu erfolgen.

Zur Verwendung kommen standortheimische Sorten in Absprache mit dem Kreisfachberater.

Artenauswahl:

Äpfel:

Blenheimer Renette, Brettacher, Geheimrat Oldenburg, Danziger Kantapfel, Goldparmäne, Hauxapfel, Jakob Lebel, Schöner von Boskoop, Zabergäu Renette

Birnen:

Alexander Lukas, Clapps Liebling, Conference, Gellerts Butterbirne

Kirschen:

Burlat, Kassins Frühe, Große schwarze Knorpelkirsche, Dönissens gelbe Knorpelkirsche

Zwetschen / Pflaumen:

Hauszwetsche, Bühlers Frühzwetsche, Wangenheimer Frühzwetsche, Zimmers Frühzwetsche, Ontariopflaume, The Czar

Walnuß

3.3.2.2 Festsetzungen auf privaten Grünflächen im Bereich der an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Privatgärten sowie im Ortsrandbereich

Die Grünflächen sind grundsätzlich gärtnerisch zu gestalten. Standort- bzw. landschaftsraum-untypische Koniferen sind unzulässig. Die Auswahl aus der nachfolgenden Gehölzliste ist frei.

Artenauswahl:

Baumarten:

| | | |
|------------------|---|----------------|
| Acer campestre | - | Feldahorn |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Malus sylvestris | - | Wildapfel |
| Prunus avium | - | Wildkirsche |
| Prunus padus | - | Traubenkirsche |

| | | |
|----------------------------------|---|-------------|
| <i>Pyrus pyraister</i> | - | Wildbirne |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | - | Eberesche |
| <i>Sorbus domestica</i> | - | Speierling |
| <i>Tilia cordata</i> | - | Winterlinde |
| Obstbäume i. Sorten (Hochstämme) | | |

Sträucher:

| | | |
|--------------------------------|---|-------------------------|
| <i>Amelanchier canadensis</i> | - | Felsenbirne |
| <i>Berberis vulgaris</i> | - | Berberitze |
| <i>Corylus avellana</i> | - | Hasel |
| <i>Cornus mas</i> | - | Kornelkirsche |
| <i>Cornus sanguinea</i> | - | Hartriegel |
| <i>Euonymus europaeus</i> | - | Pfaffenhütchen |
| <i>Frangula alnus</i> | - | Faulbaum |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | - | Liguster |
| <i>Philadelphus coronarius</i> | - | Pfeifenstrauch |
| <i>Prunus spinosa</i> | - | Schlehe |
| <i>Ribes nigrum</i> | - | schwarze Johannisbeere |
| <i>Ribes rubrum</i> | - | rote Johannisbeere |
| <i>Rosa spec.</i> | - | Wildrosen in Sorten |
| <i>Salix caprea</i> | - | Salweide |
| <i>Sambucus nigra</i> | - | Schwarzer Holunder |
| <i>Sambucus racemosa</i> | - | Traubenholunder |
| <i>Syringa vulgaris</i> | - | Flieder |
| <i>Viburnum opulus</i> | - | Gewöhnlicher Schneeball |

3.3.2.3 Mindestpflanzgebot auf Privatgrundstücken

Die Grünflächen sind grundsätzlich gärtnerisch zu gestalten. Je Privatgrundstück ist mindestens 1 Obstbaum - Hochstamm zu pflanzen. Für Grundstücke in Ortsrandlage ist die Festsetzung unter 3.3.2.1 zu beachten.

3.4 Bestandssicherung

Die im Westen des Geltungsbereiches vorhandene Streuobstwiese (siehe Planzeichnung: landwirtschaftliche Grünfläche) ist zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten.

3.5 Empfehlung der Grünordnung

Fassadenbegrünung

Für großflächige, ungegliederte Fassadenbereiche der Haupt- und Nebengebäude (größer 20m²) wird eine Begrünung mit Rank- und Kletterpflanzen empfohlen.

4. Ver- und Entsorgung

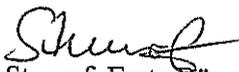
Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde über einen Anschluß an des Fernleitungsnetz der Fernwasserversorgung Franken. Die elektrische Versorgung des Baugebietes ist durch die Erweiterung des bestehenden 0,4 kV – Netzes gewährleistet. Sie erfolgt durch die Energie AG. Die Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsdienstleistungen erfolgt durch die Deutsche Telekom. Die Müllbeseitigung obliegt dem Landkreis Ansbach. Die Abwasserbeseitigung befindet sich im Hoheitsbereich der Gemeinde.

5. Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. (3) BauGB rechtsverbindlich.

aufgestellt,
Langfurth, September 2003

Burgoberbach, September 2003


Stumpf, Erste Bürgermeisterin
Gemeinde Langfurth


Volker Oley
i.u.t. – Ingenieure