

571170004

BEBAUUNGSPLAN NR. 4
"OBERE HAARDT"
GEM. LANGFURTH

SE-17 MN

Dieser Bebauungsplan besteht aus diesem Planblatt und der Satzung

WA

E + D

SD



A. Festsetzungen

allgemeines Wohngebiet lt. § 4 BauNVO

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze (Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss) Dachneigung 42 - 48 Grad

Satteldach

geplante Gebäude mit Hauptfirstrichtung

Doppelgaragen mit Satteldach

Flächen für Garagen, deren Zufahrten und damit verbundene Nebengebäude

Baugrenzen

öffentliche Fusswege und Radwege

öffentliche Verkehrsflächen

öffentliche Stellplätze

Begrenzung von Strassen und sonstigen öffentlichen Verkehrsflächen

Trafostation

unterirdische Entsorgungs- und Versorgungsleitungen mit Bauverbotszone

oberirdische Versorgungs- (Hochspannungs-, Frei-)leitungen mit Bauverbotszone

private Grundstücksfläche

öffentliche Grünfläche

zu erhaltende Bäume, Obstbäume

Pflanzgebot lt. Satzung Pkt. 1.9.3

mittelhohe Laubgehölze aus heimischen Baumarten und/oder Obstbäume als lockere Bepflanzung im gesamten Baugebiet lt. Satzung Pkt. 1.9.2 und 1.9.3

zweireihige Hecke aus heimischen Laubgehölzen lt. Satzung Pkt. 1.9.2, Pflanzabstand 1 m

Waldrand

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Lärmschutzwall, Höhe 2 m

B. Für Hinweise

bestehende Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

Flurnummern

Die Gemeinde Langfurth erlässt als Satzung

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 91 Abs. 1 und 4 BayBO in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Langfurth folgende

S A T Z U N G

zum Bebauungsplan Nr. 4 "Obere Haardt", Gemeinde Langfurth, Landkreis Ansbach

Für das Gebiet "Obere Haardt" gilt das vom Büro Sipos Architektur + Stadtplanung Schwabach am ausgearbeitete und am letztmalig geänderte Planblatt, das zusammen mit dieser Satzung den Bebauungsplan bildet.

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

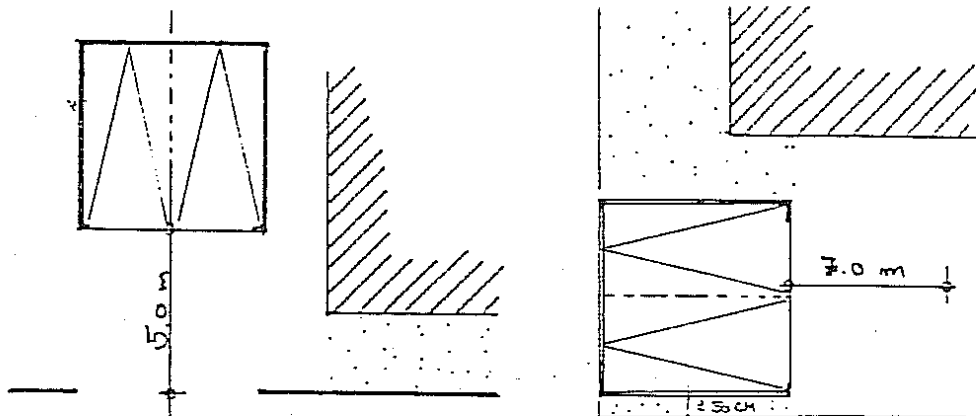
Als höchstzulässiges Mass der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die Geschosszahl und die überbaubare Fläche, sowie der Grösse der Grundstücke im Einzelfall ein geringeres Mass baulicher Nutzung ergibt.

1.3. Bauweise

- 1.3.1. Grundsätzlich gilt für das gesamte Baugebiet die offene Bauweise.
- 1.3.2. Entlang des öffentlichen Strassenraumes darf max. 1,5 m in das Grundstücksinne von der strassenseitigen (Erschliessungsstrasse) Baugrenze abgewichen werden.

1.4. Garagen und Stellplätze

- 1.4.1. Vor neu zu errichtenden Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m bzw. 7 m auf dem Privatgrundstück einzuhalten. Zu der zur Strasse liegenden Grundstücksgrenze ist zusätzlich ein Mindestabstand von 50 cm als Pflanzstreifen festgesetzt.



- 1.4.2. 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. 30 Grad betragen.
Bei Einbeziehung unter das Hauptdach muss mind. die Dachfläche der Strassenseite die gleiche Neigung wie die des Hauptdaches erhalten. Zusammengebaute Doppelgaragen sollen die Firstrichtung parallel zur Strasse erhalten.

Hinsichtlich der max. Gesamtnutzfläche und der Traufhöhe bleibt Art. 7 Abs. 5 BayBO unberührt.

Nebeneinanderliegende Garagen benachbarter Grundstücke sowie Sammelgaragen sind in Baustil und Höhe gleich zu gestalten (gleiche Traufenausbildung, gleiche Dachneigung, bei Sammelgaragen gleiche Tiefe). Werden neue Garagen an bestehende angebaut, richtet sich die Höhe und Dachform nach der bestehenden Garage. Bei ansteigendem Gelände können die nebeneinanderliegenden Garagen auch entsprechend dem Gelände gestaffelt werden.

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 öffentlichen Verkehrsflächen

1.7.1. Die Strassen und Wege im Gebiet sind als Wohn- und Spielstrassen in Mischfunktion auszubauen und entsprechend ihrer Funktion als verkehrsberuhigte Bereiche mit Platten, Pflanzen u. ä. zu gestalten.

- 1.7.2. Baumscheiben sind vor Überfahren zu sichern.
- 1.7.3. Parkflächen sind entweder mit anderem Material als die Fahrbahn kenntlich zu machen oder mit Pflasterlinie 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, Mindestqualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm, wie im Planteil festgesetzt (i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a (BauGB)).
- 1.9.2. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmassnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost erforderlich.
- 1.9.3. 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. Die vorhandenen Obstbäume im Bereich der Fläche für die gärtnerische Nutzung sind zu erhalten. (i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a (BauGB)). Soweit sie abgängig sind, sind sie durch neue zu ersetzen. Die aussenliegenden Grundstücksränder am Ostrand des Baugebietes sind wie im Planteil festgesetzt ausschl. mit nachfolgenden Sträuchern zu bepflanzen.

1.9.4. zu verwendende Pflanzen

Bäume (S = auch für Strassenraum)

Carpinus betulus	- Hainbuche
Tilia cordata	- Winterlinde (S)
Quercus petraea	- Traubeneiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche (S)
Corylus colurna	- Baumhasel (S)
Betula pendula	- Birke
Prunus avium	- Vogelkirsche (S)
Acer platanoides	- Spitzahorn

Obstbäume

Apfel z. B. Berlepsch, Landsberger Renette
Birne z. B. Gute Graue, Gute Luise
Zwetschge z. B. Fränkische Hauszwetschge

Sträucher insb. für freiwachsende Hecke (s. 1.9.2)

Sambucus nigra	- Holunder
Lonicera xylosteum	- Gem. Heckenkirsche
Crataegus monogyna	- Weissdorn
Corylus avellana	- Haselnuss
Cornus sanguinea	- roter Hartriegel
Frangula alnus	- Faulbaum
Cornus mas	- Kornelkirsche
Sarothamnus scoparius	- Besenginster
Ligustrum vulgare	- Liguster
Rosa canina	- Hundrose
Malus sylvestris	- Holzapfel

Sträucher für niedrige, geschnittene Hecken (lt. 1.5.1)

Carpinus betulus	- Hainbuche
Ligustrum vulgare "Atrovirens"	- Liguster
Prunus laurocerasus "Herbergii"	- Kirschlorbeer
Ribes alpinum "Schmidt"	- Alpenjohannisbeere
Taxus baccata	- Eibe

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

2.1. Dächer

2.1.1. Die Dachneigung muss in der in den planrechtlichen Festsetzungen angegebenen Spanne 42 - 48 Grad bewegt werden.

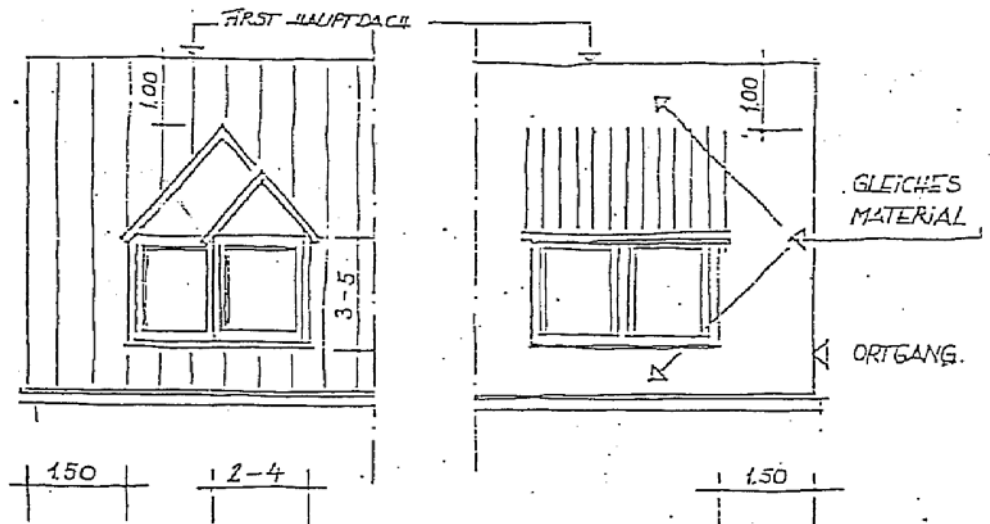
2.1.2. Die Kniestockhöhe beträgt bei Gebäuden max. 50 cm. Freiauskragende sichtbare und verschalte Pfetten und Sparren am Ortgang dürfen max. 20 cm und an der Traufe 50 cm betragen.

Sichtbare Pfettenköpfe an geschlossenen Giebeln sind nicht zulässig.

- 2.1.3. Dachaufbauten sind nur in Form von Schlepp- bzw. Satteldachgauben zulässig. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. $\frac{2}{3}$ 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.

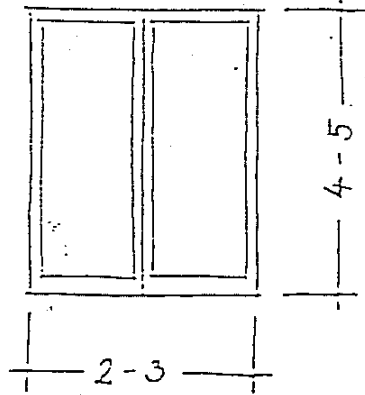
Die Firstoberkante der Satteldachgauben bzw. die Oberkante der Dachfläche von Schleppgauben müssen mind. 1,0 m tiefer unter dem Hauptfirst liegen.



- 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. 1,5 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 der Hauptgebäude sind zwingend einzuhalten.

2.5. Fassaden

- 2.5.1. Zur Farbgebung sind helle, warme Erdtöne, sowie gebrochenes weiss, 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:
Glatte Reibeputz, Spritzputz und Kunststoffputze.
- 2.5.4. Holzverbretterungen sind zulässig.
- 2.5.5. Balkonbrüstungen sind zulässig als:
- vertikale und horizontale Holzlattung
- gemauerte Brüstungen verputzt.
- aus Stahl
- 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 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Langfurth
den 31. Mai 1988

aufgestellt:

.....
1. Bürgermeister Danner

.....
SIPOS - ARCHITEKTEN

A Die Gemeinde Langfurth hat am 20.07.1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Obere Haardt" beschlossen.

31. Mai 1988

Langfurth, Bürgermeister Danner



[Handwritten signature]

B Die Gemeinde Langfurth hat mit Beschluss BauGB § 3 Abs. 1 die vorgezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Langfurth, 01.06.1988 Bürgermeister Danner



[Handwritten signature]

C Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.06.88... bis einschl. 22.07.1988 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10.06.1988 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Langfurth, 23.07.1988 Bürgermeister Danner



[Handwritten signature]

D Die Gemeinde Langfurth hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.11.1988 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Langfurth, 17.11.1988 Bürgermeister Danner



[Handwritten signature]

E Die Gemeinde Langfurth hat mit Beschluss § 11 Abs. 1 BauGB dem Landratsamt Ansbach mit Schreiben vom 17.11.1988 die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Obere Haardt" angezeigt.

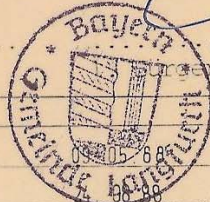
Langfurth, 17.11.1988 Bürgermeister Danner



[Handwritten signature]

F Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 16.12.1988 ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan Nr. 4 "Obere Haardt" rechtsverbindlich.

Langfurth, 17.12.1988 Bürgermeister Danner



[Handwritten signature]

SIPOS

ARCHITEKTUR & STADTPLANUNG
DIPL.-ING. VEIT SIPOS

GEZEICHNET OP.
GEÄNDERT OP.
GEÄNDERT

DIESER PLAN
IST DIE
AUSFERTIGUNG

Genehmigungsexemplar