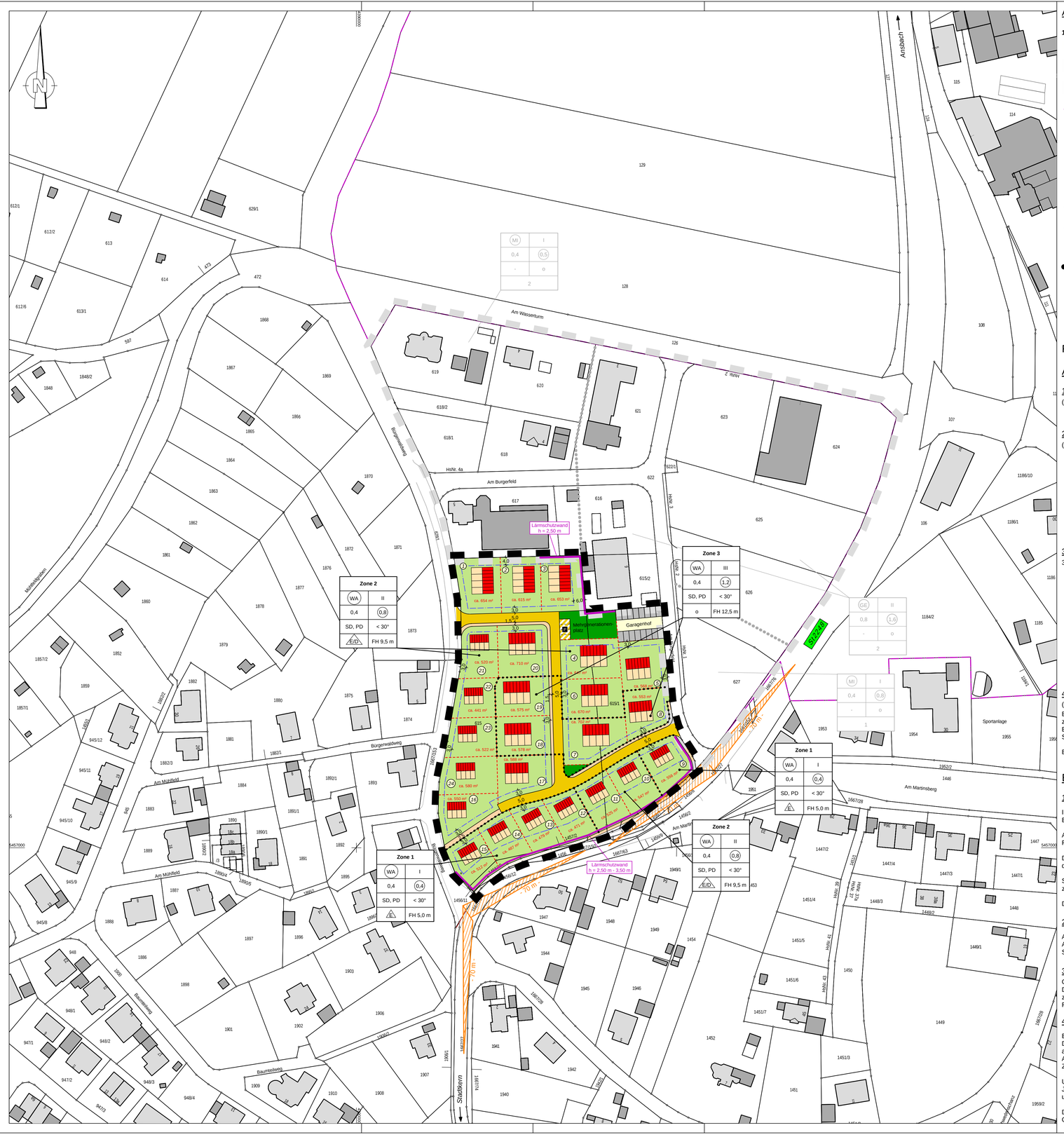

A. PLANZEICHENLEGENDE

1. Festsetzungen

- Straßenverkehrsfläche
- private Grünflächen
- öffentliche Grünfläche
- Lärmschutzwand
- Gehweg
- Parkplätze
- geplante Bepflanzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- mögliche Grundstücksgrenzen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Hinweise

- bestehende Flurstücksgrenzen
- 653/1 Flurstücksnummern
- bestehende Wohn- /Nebengebäude
- Bebauungsvorschlag (Text: E/D; Abgrabg: PD/SD; Firsthöhe: 9,5m)
- Garagen
- 12 mögliche Grundstücksnummern
- ca. 620 m² Grundstücksfläche (ca. -Angabe)
- Sichtdreiecke
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 7
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 7

Zone	
Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
Dachform Hauptgebäude	Dachneigung
Bauweise	max. Firsthöhe

Nutzungsschablonen Zone 1 - 3

(in grau: Nutzungsschablonen aus dem Bebauungsplan Nr. 7)

FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Abs. 1 und 2

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze), zwei Vollgeschosse

z.B. 0,3 Grundflächenzahl

z.B. (0,6) Geschossflächenzahl (Höchstgrenze)

Zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen nach Planschrieb.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 5,00 m für eingeschossige Bebauung, 9,50 m für zweigeschossige Bebauung und 12,50 m für dreigeschossige Bebauung. Diese wird von der Oberkante Rohdecke des Erdgeschoßfußbodens (OKRD EG) gemessen. Die OKRD EG eines Gebäudes darf nicht höher als 0,50 m über der bestehenden oder geplanten Höhe der Straßenachse liegen.

3. Bauweisen

3.1 Bauweise

- E, D, E: zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
- o: offene Bauweise
- PD / SD: Pultdach / Satteldach
- < 30°: Dachneigung

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Abweichend davon ist die Errichtung von Garagen an der Grundstücksgrenze nach Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässig, auch wenn diese mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Seitliche Abstandsflächen von Wohnhauptgebäuden können bis auf 3 m Grenzabstand reduziert werden.

4. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Bäume und Sträucher sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall ist entsprechend Ersatz zu leisten. Es dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden:
Bäume: z.B.: Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Spitzahorn, Obstbäume
Sträucher: z.B.: Hasel, Weißdorn, Schneeball, Hartriegel, Pfaffenhütchen

Bei der Bepflanzung der Gartenflächen ist ein Nadelgehölzanteil von max. 10 % zulässig.

B. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

1. Gestaltung der Dächer

Im allgemeinen Wohngebiet sind Pult- und Satteldächer mit einer Neigung von < 30° zulässig.
Bei Garagen und Nebengebäuden mit einer Höhe von maximal 3m sind Flachdächer zugelassen.

Als Dacheindeckung ist eine Naturrote Ziegeleindeckung und eine Metalldeckung in gleicher Farbgebung zugelassen.

Die Dächer der Garagen und Nebengebäude sind bei eventueller Grenzbebauung mit der Garagengestaltung des Nachbargrundstückes abzustimmen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen.

Dachterrassen sind zugelassen.

2. Gestaltung der Gebäude

Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzfassade in hellem Farbton (außer reinweiß) auszuführen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zulässig. Es sind Flächenfüllungen aus Glas möglich.

3. Garagen, Carports, Stellplätze

Garagengebäude können auch außerhalb der für das Hauptgebäude verbindlichen Baugrenzen liegen.
Die Vorplätze vor den Garagen sind in einer Tiefe von mind. 5.00 m ab Straßenbegrenzungslinie offen zu halten.
Festgesetzt werden 1,5 Stellplätze je Wohneinheit.

4. Gestaltung der Einfriedungen und unbebauten Flächen

Einfriedungen:
Die Grundstücke können zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Metall- oder Maschandrahtzäune abgetrennt werden.
Ansonsten sind Zäune zur Straße hin aus senkrechten Holzlatten oder schlichten Metallzäunen herzustellen:
Zaunhöhe inkl. Sockel 1,20 - 1,50 m, max. Sockelhöhe: 50 cm

Unbebaute Flächen:
Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Eventuell notwendige Geländeveränderungen können nur in Einvernehmen mit der Stadt Herrieden vorgenommen werden.

C. Nachrichtliche Hinweise

1. Grundstücksentwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem.

2. Sicherung unterirdischer Versorgungsleitungen

Bei der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. 2,50 m Entfernung von Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die betroffenen Anlagen erforderlich. (DIN 1998) ist einzuhalten.

3. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bay. Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nbg.) oder der Unteren Denkmalschutzbahörde, gem. Art. 8 DSchG.

4. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist zu dulden. Von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Staub- und Geruchsimmissionen müssen geduldet werden.
Die Bewirtschaftung auch in späteren Abendstunden und zu Erntezeiten muss uneingeschränkt möglich sein.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Herrieden hat in der Sitzung vom __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Wohnen im Burgerfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 "Wohnen im Burgerfeld" in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 "Wohnen im Burgerfeld" in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Herrieden hat mit Beschluss des Stadtrats vom __.__.____ den Bebauungsplan Nr. 17 "Wohnen im Burgerfeld" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

   Stadt Herrieden, den .....

   .....
   1. Bürgermeister, Alfons Brandl

   (Siegel)

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 17 "Wohnen im Burgerfeld" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

   Stadt Herrieden, den .....

   .....
   1. Bürgermeister, Alfons Brandl

   (Siegel)

Stadt Herrieden
Landkreis Ansbach

Bebauungsplan Nr. 17
Bebauungsplan der Innenentwicklung "Wohnen im Burgerfeld"

Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB
- Entwurf -
Planteil: Maßstab 1:1000

2016041/Bebauungsplan1003.PLT

Ingenieurbüro Willi Heller

Schernberg 30, 91567 Herrieden, Tel.: 09825/9296-0, Fax: 09825/9296-50
Internet: www.ib-heller.de, E-Mail: info@ib-heller.de

Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

22.03.2017