

I. PRÄMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage
-des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
-des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
-zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. vom 15.09.2021
-der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2021 (BGBl. I S. 3786),
-zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. vom 23.06.2021
-Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2131-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
-die Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990
-IBGBL 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)

II. ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsschablone

Table with 2 columns (A, B) and 2 rows (C, D) and 2 columns (E, F) and 2 rows (G, H) defining building types and floor counts.

2. Abgrenzung nach § 9 Abs. 7 BauGB



3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MWD Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)
Ausnahmen nach § 5a (3) BauNVO werden nicht zugelassen.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Table defining building height (GRZ, GFZ) and floor count (Anzahl der Vollgeschosse) for different areas.

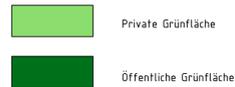
5. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



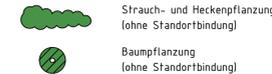
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)



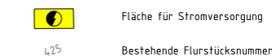
8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



9. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



10. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Bestehende Flurstücksgrenzen



III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,42 ha.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Hohenwart" wird gemäß § 5a BauNVO als Dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21a BauNVO)

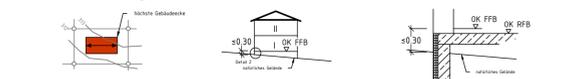
Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgelegt:

Bereich 1: Grundsätzlich sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Diese bestehen aus: Erdgeschoss und Obergeschoss oder Erdgeschoss und Dachgeschoss.

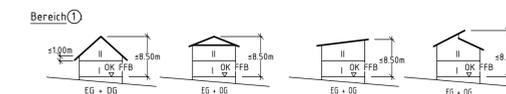
Bereich 2: Im Bereich 2 sind 1 Doppelhaus, 4 Einfamilienhäuser, 2 Tiny-Häuser, ein Gemeinschaftsgebäude und ein gemeinschaftlich genutztes Gebäude zur Unterbringung der Müllsammelbehälter mit separatem Teil zur Fahrrad- und Kinderwagenunterbringung zulässig.

4. Höhenfestsetzung

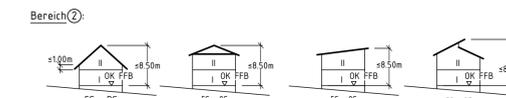
Festgesetzt wird für alle Bereiche die Höhe OK Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB) bergseitig (siehe Abbildung) max. 30cm über dem natürlichen Gelände, gemessen an der höchstgelegenen Gebäudeecke des natürlichen oder geplanten Geländeverlaufes.



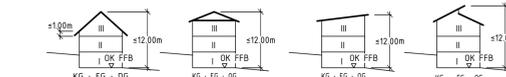
Die max. zulässigen Traufpunkte der einzelnen Bereiche werden in den nachfolgenden System-schnitten festgelegt. (Die Traufe bezeichnet den Schnittpunkt der Außenwand mit der jeweiligen Dacheindeckung.)



Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich 1 auf 8,50m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.



Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich 2 für Einzelhäuser, sowie Doppelhaus auf 8,50m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.



Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich 2 für das Gemeinschaftshaus falseitig auf 12,00m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich 2 für die Tiny-Häuser auf 5,20m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Geländemodellierung Bereich 2



5. Bauweise

Das Baugebiet ist in offener Bauweise zu bebauen. Als Bauformen sind in allen Bereichen zugelassen: Einzelhäuser und Doppelhäuser

Anzahl Vollgeschosse ist abhängig von der jeweiligen Nutzungsschablone (siehe Pkt. 3).

6. Führung von Versorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

7. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2; 4 und 11 BauGB, § 23 BauNVO)

Bauliche Anlagen im Sinne von Art. 2 Abs. 1 BayBO sind allgemein nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

8.1 Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind aus nicht glänzenden und einheitlich farbigen Ziegeln oder Dachverkleidungen in ortsüblichen Farben zulässig. Für Flachdächer (FD), Putzdächer (PD) und versetzte Putzdächer (VPD) wird zur Schonung und nachhaltigen Nutzung von Niederschlagswasser eine begrünzte Aufbauten empfohlen.

8.2 Fassaden

Als Fassadenausführung sind Sichtbetonflächen, Putzfassaden, Natursteinflächen, Klinker- oder Holzver-schalungen, sowie Metallverkleidungen in Holzoptik oder in gedeckten ortsüblichen Farben zulässig.

8.3 Garagen

Garagen, sowie offene und überdachte Stellplätze (Carports) sind im ausgewiesenen Einfahrtsbereich zulässig. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze bzw. Garagen/ überdachte Stellplätze (Carports) auf dem Baugrundstück zu errichten.

8.4 Abfallbeseitigung (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

Mülltonnen und andere bewegliche Abfallbehälter müssen vom Straßenraum nicht einsehbar aufbewahrt werden. Ausreichender Sichtschutz durch Bepflanzung ist zulässig.

8.5 Abwasserbeseitigung (Versickerung) (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Bei der Befestigung von Stellplätzen und Wegen ist wasseroffenen Belägen (z. B. Rasenfugenpflaster oder Drainpflaster) der Vorzug zu geben. Bei der Anlage von geschlossenen Befestigungen ist der Niederschlag auf den Grundstücken weitmöglichst zu versickern.

8.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind dem Geländeverlauf anzupassen. Sie dürfen die Sichtverhältnisse an Einmündungen und Einfahrten im Sinne der Straßenverkehrsordnung nicht beeinträchtigen und sind straßenseitig bis 1,0 m Höhe zulässig.

8.7 Maschendraht- und Jägerzäune sind nicht zulässig.

9. Textliche Festsetzung der Grünordnung

9.1 Die nicht überbauten Grundstücksbereiche sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten, Schotter-flächen als Mittel der Gartengestaltung sind nicht zulässig. Bei der Gehölzauswahl ist einheimischen Artenentsprechend der Artenliste (95) der Vorzug zu geben.

9.2 Zur besseren Durchgrünung des Baugebietes sind auf jedem Baugrundstück zwei einheimische Laubbäume II. Ordnung oder 2 Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen. Gehölze die zum Ausgleich oder zur Eingrünung dienen werden nicht angerechnet.

9.3 Die Bepflanzung zur freien Landschaft ist mit einheimischen Gehölzen autochthoner Herkunft zu gestalten. Die Eingrünung erfolgt als freiwachsende, 2-3 reihige Hecke aus unterschiedlichen heimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten entsprechend der Gehölzliste (95).

9.4 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern.

9.5 Gehölzliste:

Table listing tree species (Bäume) and shrubs (Hecke) with their quality and height requirements.

Freiwachsende Hecke Pflanzverband: 1,0 x 1,3m, Heisteranteil 5%

Table listing shrubs (-Heister) and their quality and height requirements.

Table listing trees (-Sträucher) and their quality and height requirements.

10. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

- 10.1 Zum Schutz potentiell vorkommender Bodenbrüter sind die im jeweiligen Jahr zu überbauenden Flächen ab dem 01.03. - 31.08. bzw. bis Baubeginn als Schwarzbrüche zu bewirtschaften...
10.2 Gehölzrodungen erfolgen in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
10.3 Bäume sind vor Fällung auf Spuren dauerhafter Besiedelung wie Höhlenbewohnern oder Vogelhorste durch eine fachkundige Person zu untersuchen.

11. Lärmschutz

Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist auf eine möglichst lärmemissionsarme Ausführung zu achten (Schalleistungspegel LWA < 45 dB(A)), welche einen möglichst geringen Anteil an tieffrequenten Geräuschanteilen emittiert.

IV. HINWEISE

1. Bodenfunde

Art. 8 (1) BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Art. 8 (2) BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Regenwassernutzung

Speicherbecken für die Regenwassernutzung, z. B. Gießen oder Beregnung von Grünanlagen, werden empfohlen. Bei den begrünter Flachdächern wird ein wasserspeichernder Systemaufbau empfohlen.

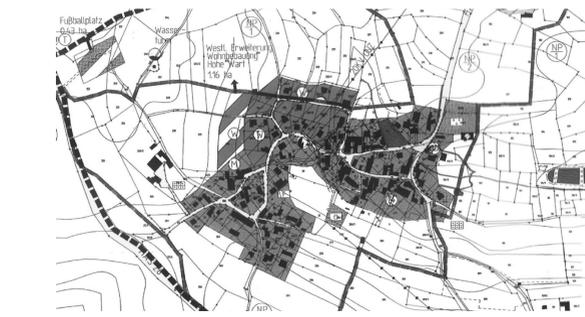
3. Landwirtschaftliche Bewirtschaftung

Durch die Bewirtschaftung der unliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit Lärm, Staub und Geruchsbelästigungen zu rechnen und zu dulden.

4. Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Mischsystem entwässert. Die DIN 1986-100 und die gemeindliche Entwässerungssatzung sind zu beachten.

V. AUSZUG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hohenwart" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.

Die vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.11.2023 hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.

Die vorgezogene Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.11.2023 hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.

Der Gemeinderat hat am ... die Billigung und Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes jeweils in der Fassung vom ... Umweltbericht und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung jeweils in der Fassung vom ... beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung jeweils in der Fassung vom ... Umweltbericht und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung jeweils in der Fassung vom ... wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung jeweils in der Fassung vom ... Umweltbericht und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung jeweils in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.

Die Gemeinde Oberaurach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ... den Bebauungs-plan gem. § 10 Abs. 1 BauGB mit dem Planentwurf in der Fassung vom ... und der Begründung in der Fassung vom ... sowie dem Umweltbericht und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung jeweils jeweils in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

Die Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ... ausgefertigt. Der Satzungsbeschluss wurde am ... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Begründung, Umweltbericht und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden und wird seitdem zu den allgemeinen Dienststunden im Bauamt der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44. und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Oberaurach, den ...

Sechser, 1. Bürgermeister



Table with project details including changes (Änderungen), name (Bebauungsplan "Hohenwart"), date (03/2024/170), and contact information for the technical office (TBW).