

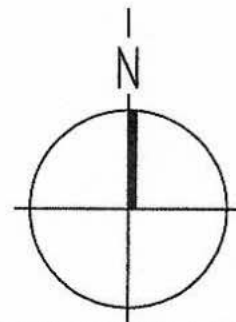
571139014

MARKT DÜRRWANGEN

BEBAUUNGSPLAN "GALGENHOLZ"

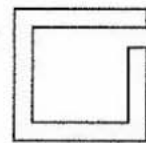
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BP-BESTANDTEIL: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN VOM 02.07.2004
ANLAGE: BEGRÜNDUNG VOM 02.07.2004



GRÜNORDNUNGSPLANUNG

TEAM 4 landschafts+ortsplanung
kaus·bauernschmitt·enders·mehler
Lange Zeile 8, 90419 Nürnberg
Telefon: 0911/393570 Fax: 0911/332470
e-Mail TEAM-4@t-online.de



STÄDTEBAULICHE PLANUNG

RECHTSPLAN
ENDGÜLTIGE FASSUNG

M 1:1000 02.07.2004 752.501

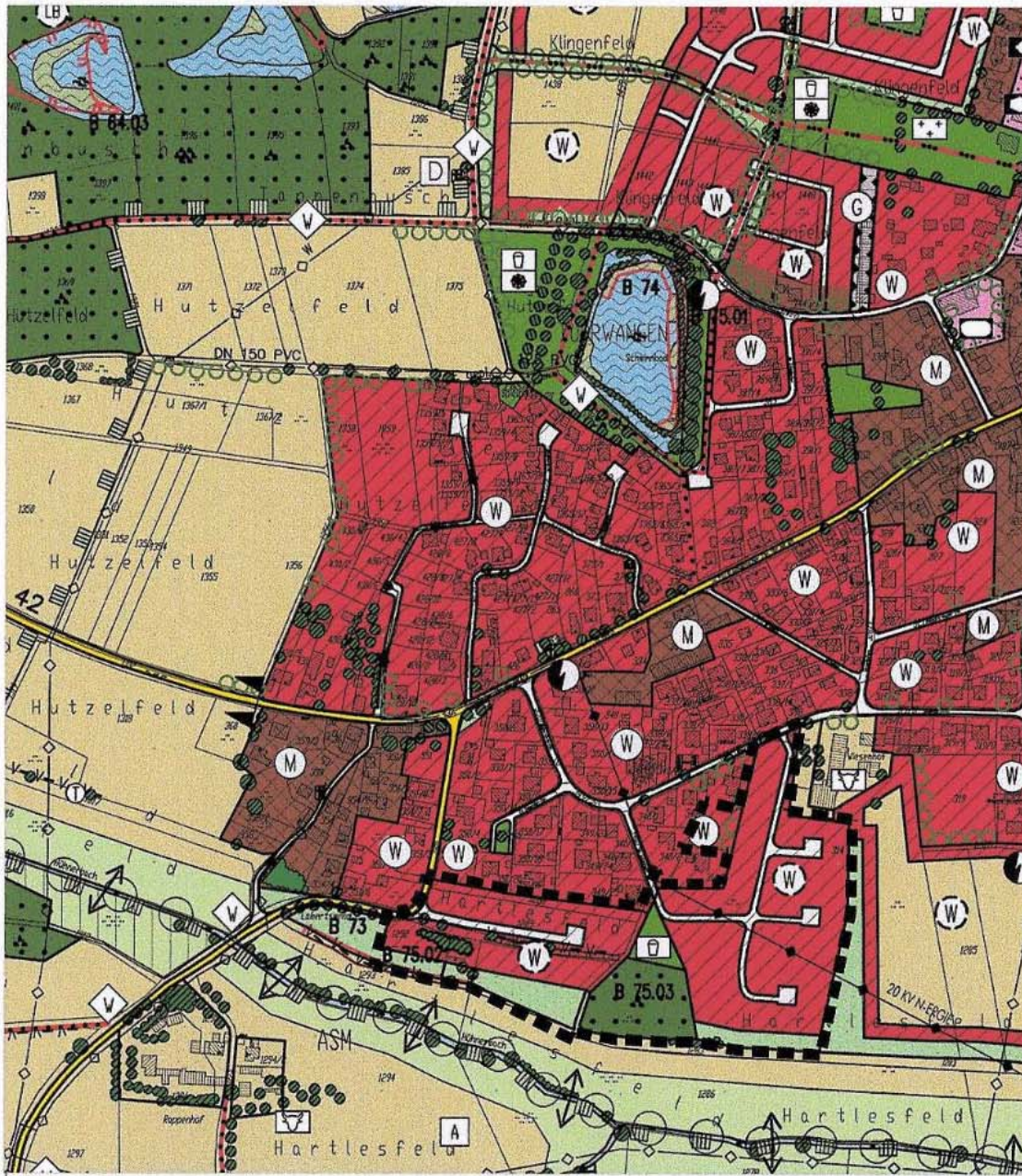
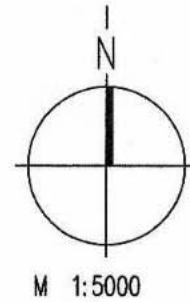
M: \CADSB\752\752.501.dwg

FREIE PLANUNGSGRUPPE 7

BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
CHRISTOPHSTRASSE 40 70180 STUTTGART
TEL 0711/96782-0 FAX 0711/96782-20

HALMBURGER HEUSER LERMANN A.u.J. MAYER-EMING SEEBURGER
BECKMANN PECHLOFF ZEESE DIPL.-ING. FREIE ARCHITEKTEN BDA SRL

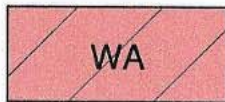
AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT
INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN VOM 16.12.2003
ZUR ORIENTIERUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ergänzung Textteil Ziff. 1.1.1

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB

i.V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)

Ergänzung Textteil Ziff. 1.2

Zahl der Vollgeschosse

II(I+D)

z.B. 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, wobei 1 oberirdisches Vollgeschoss und darüber der Dachausbau in einem Dachgeschoss, das ein Vollgeschoss sein kann aber nicht sein muss, zugelassen ist

II(U+I+D)

z.B. 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, wobei 1 oberirdisches Vollgeschoss und darüber der Dachausbau in einem Dachgeschoss, das ein Vollgeschoss sein kann aber nicht sein muss, zugelassen sind und der Ausbau eines Untergeschosses nur soweit zugelassen ist, dass kein Vollgeschoss entsteht

Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO

sowie Art. 6 und 7 BayBO)

Ergänzung Textteil Ziff. 1.3

o

Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)



Nur Einzelhäuser und/oder Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit §§ 12,14 und 23 BauNVO

sowie Art. 6 (8) und (9) und Art. 7 (1) BayBO)

Ergänzung Textteil Ziff. 1.4



Baugrenze festgesetzt (§23 (3) BauNVO)

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)



Stellung der baulichen Anlage mit Firstrichtung in Pfeilrichtung festgesetzt.



Stellung der baulichen Anlage mit Firstrichtung in den angegebenen Pfeilrichtungen zugelassen

Dachformen, Dachneigung

Ergänzung Textteil Ziff. 2.1

SD

Bei Neubauten nur Satteldach als Dachform zugelassen,
Satteldach auch mit Satteldacheinschiftung

42°–48°

Dachneigung in Altgrad festgesetzt, z.B. 42° bis 48°

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB

i.V. mit §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO)

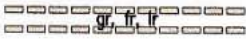
Ergänzung Textteil Ziff. 1.5



Ga

Garage

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) 21 und (6) BauGB)



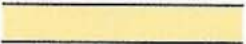
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Ergänzung Textteil Ziff. 1.7



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Straße



Öffentlicher Gehweg



Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

V

Verkehrsberuhigter Bereich

P

Öffentliche Parkierungsfläche



Verkehrsgrünfläche

▲

Ein- bzw. Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 (2) 4 und § 4 BauGB)
Ergänzung Textteil Ziff. 1.6



unterirdische Elektrizitätsleitung



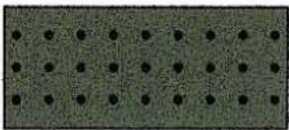
alte 20 KV-Leitung, wird abgebaut

Wasserflächen und Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz
und die Regelung des Hochwasserabflusses
(§ 5 (2) 7 und (4) BauGB)



Wasserflächen/Oberflächenwasserrückhaltung

Flächen für Land- und Forstwirtschaft
(§ 5 (2) 9 und (4) BauGB)



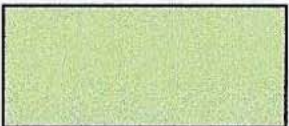
Waldfläche

Öffentliche und private Grünflächen
(§ 9 (1) 15 BauGB)

Ergänzung Textteil Ziff. 1.7.1 und 1.7.2



Öffentliche Grünfläche



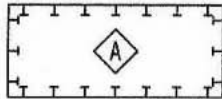
Private Grünfläche



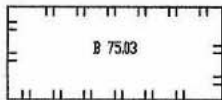
Spielplatz

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 und (6) BauGB)

Ergänzung Textteil Ziff. 1.8



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen), ohne Zäunung zur freien Landschaft



Biotop der Bayerischen Biotopkartierung

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

1

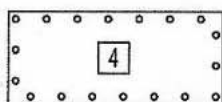
Pflanzgebot 1, Ergänzung Textteil Ziff. 1.8.2.2.1

2

Pflanzgebot 2, Ergänzung Textteil Ziff. 1.8.2.2.2

3

Pflanzgebot 3, Ergänzung Textteil Ziff. 1.8.2.2.3



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Pflanzgebot 4
Ergänzung Textteil Ziff. 1.8.2.2.4



Vorhandene, zu erhaltende Gehölze



Gehölze, beseitigbar



Pflanzgebot für Einzelbäume



Pflanzgebot für Obstbäume



Pflanzgebot für Sträucher/Hecken

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 (1) 24 und (6) BauGB)

Ergänzung Textteil Ziff. 1.9

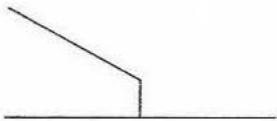


z. B. Waldabstandsfläche



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

HINWEISE



Vorhandene Grundstücksgrenze



Vorschlag für die neue Grundstücksgrenze

1289

Flurstücksnummer



Höhenlinien (Linienabstand 1 m) und Höhenkoten bezogen auf Meereshöhe (+400,00 m für die 10 m-Abstandlinien)



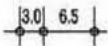
Bestehende Gebäude



Elektrizität, Trafostation

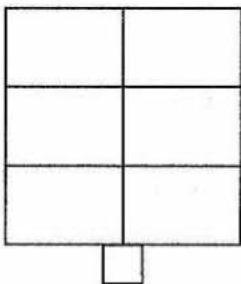


oberirdische 20 KV Elektrizitätsleitung



Maßkette mit Maßangabe in Meter

Füllschema der Nutzungsschablone



Art der baulichen Nutzung	Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform/Dachneigung
Pflanzgebot	

**TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN „GALGENHOLZ“
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN, MARKT DÜRRWANGEN**

STAND 02.07.2004

Die Marktgemeinde Dürrwangen erläßt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - (GO FNBay RS 2020-1-1-I) in Verbindung mit § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Baugesetzbuch - BauGB (Bek. vom 08.12.1986), BGBl. I S. 2253 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ber. BGBl. 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Art. 3 zehntes Euro-Einführungsgesetz v. 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762), sowie Art. 91 und Art. 91 i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Bayerische Bauordnung - BayBO (Bek. v. 04.08.1997, GVBl. S. 433) sowie des § 6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der geänderten Fassung der Bekanntmachung vom 16.07.1986 (GVBl. S. 135) folgende

SATZUNG

für den Bebauungsplan „Galgenholz“ mit integriertem Grünordnungsplan samt textlichen Festsetzungen der Marktgemeinde Dürrwangen, Landkreis Ansbach

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, in der zuletzt geänderten Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762))
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466)
3. Die Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
4. Die Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433 BayRS 2132-1-I)
5. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der geänderten Fassung der Bekanntmachung vom 16.07.1986 (GVBl. S. 135).

B. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB).

Maßgebend ist die Abgrenzung im Lageplan, Maßstab 1:1000, vom 02.07.2004.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie dafür geltende frühere baupolizeiliche Vorschriften der Marktgemeinde Dürrwangen werden aufgehoben.

C. PLANUNGSINHALT

Der Bebauungsplan regelt nach § 30 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben in seinem Geltungsbereich.

Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulich und grünordnerisch gewünschten Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG.
Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert.

D. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen.

Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe für Freiberufler zugelassen werden.

Weitere Ausnahmen gem. § 4 (3) Ziff. 1,3,4 und 5 BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Duldungsfestsetzung für das Allgemeine Wohngebiet:

Die an das Allgemeine Wohngebiet im Süden, Osten und Westen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden auch künftig landwirtschaftlich genutzt. Immissionen aus dieser landwirtschaftlichen Nutzung insbesondere Geruchsimmissionen sind zu erwarten und hinzunehmen. Die Nutzer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen zu dulden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)

1.2.1 Im gesamten Bebauungsplangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt:

1.2.1.1 durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der höchstzulässigen Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sowie

1.2.1.2 die Anzahl der zulässigen Geschosse (Z) gem. § 20 (1) BauNVO, die für jedes Gebäude bzw. für jede Baugruppe im Plan festgesetzt sind.

1.2.2 Die Festsetzung der Zahl der Geschosse (Z) gem. § 20 (1) BauNVO bestimmt bei nachstehenden Angaben folgendes:

1.2.2.1 Die römische Ziffer ohne Umkreisung (z.B. II) gibt die Zahl der zulässigen Vollgeschosse an.

1.2.2.2 Der Buchstabe D ohne Umkreisung in Verbindung mit einer römischen Ziffer, z.B. (I+D), gibt an, dass der Dachausbau in dem ersten Dachgeschoss über dem darunterliegenden Vollgeschoss als Höchstmaß zulässig ist, wobei das Dachgeschoss selbst ein Vollgeschoss sein kann aber nicht sein muss. Aufenthaltsräume in der Ebene über dem 1. Dachgeschoss sind unzulässig.

1.2.2.3 Der Buchstabe U ohne Umkreisung in Verbindung mit einer römischen Ziffer, z.B. (U+I+D), gibt an, dass der Ausbau eines Untergeschosses, unter einem darüber liegenden Vollgeschoss, nur soweit zugelassen ist, dass kein Vollgeschoss entsteht.

1.2.2.4 Höhenfestsetzung

Es wird festgesetzt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude maximal 0,30 m über die Höhenlage der angrenzenden Erschließungsraße betragen darf.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO sowie Art. 6 und 7 BayBO)

1.3.1 Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

1.3.2 Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind innerhalb der offenen Bauweise nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und/oder Doppelhäuser gem. § 22 (2) BauNVO zulässig.

1.3.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen der Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

- 1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 und 4 BauGB i.V. mit §§ 12, 14 und 23 BauNVO sowie Art. 6 (8) und (9) und Art. 7 (1) BayBO)**
- 1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt.
- 1.4.2 Nebenanlagen, mit Ausnahme von Einrichtungen für die Kleintierhaltung, sind gem. § 14 (1) BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen, bis zu einer Größe von 40 m² Grundfläche für Garagen bzw. 12,00 m² Grundfläche für sonstige Nebengebäude zulässig.
- 1.4.2.1 Garten- bzw. Gerätehäuschen sowie Kleingewächshäuser und Wintergärten (Feuerhemmende Ausrüstung, d. h. Feuerwiderstandsklasse F 30 B) sind auf der straßenabgewandten Seite auch außerhalb der Baugrenzen bei Einhaltung eines Abstandes von 3,00 m zur Nachbargrenze zulässig. Ihre überdachte Grundfläche darf je Grundstück und Gebäudeeinheit 12,00 m² nicht überschreiten, ihre Traufhöhe darf max. 2,50 m betragen. Zulässige Materialien sind Holz, Glas und Dachziegel. Feuerstellen sind dort nicht zulässig.
- 1.4.2.2 Pergolen bis zu einer Höhe von 2,30 m im Lichten sind zulässig. Sie dürfen bis zu einer Grundfläche von max. 12,00 m² überdacht werden.
- 1.4.2.3 Bewegliche Abfallbehälter sind in Haupt- oder Nebengebäuden unterzubringen.
- 1.4.2.4 Sichtschutzwände sind als Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder als leichte Holzkonstruktion bis zu einer Höhe von 2,2 m und einer Tiefe von max. 3,00 m gartenseitig zulässig.
- 1.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und zugehörige Nebenflächen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V. mit §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO).**
- 1.5.1 Garagen, überdachte und nicht überdachte Pkw-Stellplätze samt ihren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den im Lageplan dafür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 1.5.2 Der Abstand von Garagen zur angrenzenden öffentlichen Fläche muss bei direkter Zufahrt mindestens 5,00 m betragen.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen mit automatischer Türöffnung.
- 1.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 (2) 4 und (4), § 9 (1) 13 und (6) BauGB)**
- 1.6.1 Die über das südwestliche Baugebiet verlaufende 20 KV-Freileitung der N-ergie (FÜW) ist zu entfernen. Die Leitungsverbindung zur Trafostation auf Fl. Nr. 349/9 ist in öffentlichen Flächen zu verkabeln.
- 1.6.2 Alle der Versorgung des Planungsgebietes dienenden Leitungen und Anlagen sind unterirdisch oder innerhalb der Gebäude zu verlegen bzw. anzuordnen.
- 1.6.3 Ver- und Entsorgungsleitungen sind in mindestens 2,50 m Entfernung von den im Plan festgesetzten Baum- und Gehölzstandorten anzuordnen. Sollte dieser Mindestabstand im Ausnahmefall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen in der jeweiligen Zuständigkeit des Leitungsträgers vorzusehen.

1.7 Öffentliche und private Freiflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen wird wie folgt festgesetzt:

1.7.1 Öffentliche Freiflächen

1.7.1.1 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind als verkehrberuhigte Bereiche zu gestalten.

1.7.1.2 Öffentliche Grünflächen, auch solche in Verbindung mit Verkehrsanlagen bzw. Parkplätzen (Verkehrsgrün), sind als Rasenflächen anzulegen oder mit niederen, bodendeckenden Pflanzen zu bepflanzen. Die Baumbepflanzung öffentlicher Grünflächen ist in den speziell zugeordneten Pflanzgeboten geregelt. (Siehe Ziff. 1.8.2.2)

1.7.2 Private Freiflächen

1.7.2.1 Die privat genutzten Freiflächen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind als naturnah gestaltete Gartenflächen anzulegen und zu pflegen. Dabei sind auf jedem Grundstück mindestens 70 % der nicht überbauten Fläche unversiegelt zu lassen. Baumbepflanzungen sind in den speziell zugeordneten Pflanzgeboten geregelt (siehe Ziff. 1.8.2.2).

1.7.2.2 Zu befestigende Flächen auf privaten Grundstücken sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

1.8 Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) 10 und (4), § 9 (1) 20 und 25 BauGB / Grünordnung).

1.8.1 Ausgleich und Ersatz

1.8.1.1 Die dargestellte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gelten als Teil der Ausgleichsfläche im Sinne des § 8a (1) BNatSchG. Sie sind als extensiv genutzte Streuobstfläche mit Magerwiese zu gestalten und zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dem Pflanzgebot 4 unter Ziff. 1.8.2.2.4 entsprechend vorzunehmen. Folgende Fl.Nrn. gelten als Ersatz- und Ausgleichsflächen (nur Teilbereiche): 1292, 1286/1, 1290, 1289, 314/2 und 314, alle Gemarkung Dürrwangen sowie 1558 (Streuobstwiese beim Seeweiler). Größe insgesamt: 9.143 m²

1.8.1.2 Das auf Fl.Nr. 1493 (Teilbereich), Gemarkung Dürrwangen, dargestellte Storchentop ist den ökologischen Funktionen entsprechend mit Flachgewässern und –mulden zu gestalten und zu bewirtschaften. Größe: 799 m² (Anteil)

1.8.1.3 Die unter Pkt. 1.8.1.1 und 1.8.1.2 festgesetzten Ausgleichsflächen und –maßnahmen werden nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den nachfolgend aufgeführten Eingriffsgrundstücken als Sammelausgleichsflächen und –maßnahmen zugeordnet – insgesamt 0,9942 ha. Eingriffsgrundstücke sind Fl.Nr. 314 (Teil), 314/2 (Teil), 324/3 (Teil), 1283 (Teil), 1286/1 (Teil), 1288, 1289, 1290 (Teil), 1292 (Teil).

1.8.2 Die Begrünung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt festgesetzt:

1.8.2.1 Erhaltung von Gehölzen

Die im Plan gekennzeichneten, vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch rechtzeitige Ersatzpflanzungen an annähernd gleicher Stelle zu ersetzen. Während der Umgestaltung angrenzender Flächen sind die Gehölze gem. DIN 18920 RSBB gegen Beschädigungen zu sichern.

1.8.2.2 Gehölzpflanzungen mit Standortbindung, Pflanzgebote

Die Gehölzartenauswahl erfolgt in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation (Luzulo-Fagetum – ärmere, sandige, trockenere Standorte im Übergang zum Galio-Carpetum luzuletosum – ärmere Ausbildung)

Auf den im Plan eingetragenen Standorten sind Bäume der nachstehend angegebenen Arten zu pflanzen und fachgerecht dauernd zu unterhalten. Das Pflanzgut muss den Gütebestimmungen der FLL entsprechen. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

1.8.2.2.1 Pflanzgebot 1, in öffentlichen Straßenräumen, gemäß Planeintrag

Pflanzungen durch die Gemeinde.

- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Winterlinde (Tilia cordata)

Kleinbäume im Bereich von Parkplätzen:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Mehlbeere (Sorbus aria)

1.8.2.2.2 Pflanzgebot 2, auf öffentlichen Grünflächen, Rodelbahn und Kinderspielplatz gemäß Planeintrag

Pflanzungen durch die Gemeinde:

Großbäume:

- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Stieleiche (Quercus robur)

oder Obstbäume:

- als Hochstämme, bewährte Sorten aus regionalen Baumschulen.
- Sorten: Siehe Pflanzgebot 3 und 4

Heckenpflanzung - Straucharten:

- Hasel	(Corylus avellana)
- Hartriegel	(Cornus sanguinea)
- Zweigriffl. Weissdorn	(Crataegus laevigata)
- Liguster	(Ligustrum vulgare)
- Wildapfel	(Malus communis)
- Schlehe	(Prunus spinosa)
- Wildbirne	(Pyrus pyrausta)
- Hundsrose	(Rosa canina)
- Salweide	(Salix caprea)

1.8.2.2.3 Pflanzgebot 3, auf privaten Baulandflächen (Hanggärten) gemäß Planeintrag

- Pflanzungen durch die Grundstückseigentümer:

Großbäume:

- Roßkastanie	(Aesculus hippocastanum)
- Sandbirke	(Betula verrucosa)
- Hainbuche	(Carpinus betulus)
- Stieleiche	(Quercus robur)
- Winterlinde	(Tilia cordata)

Obstbäume:

- als Hoch- oder Halbstämme, bewährte Sorten aus regionalen Baumschulen, v.a. für Hausgärten geeignete Sorten:

Apfelbäume: Bohnapfel, Winterrambur, Lohrer Rambur, Riesenboiken, Blenheim, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Börtlinger Weinapfel, Klarapfel, Brettacher, Dülmener Rosenapfel, Geflammtter Kardinal, Jakob Lebel, Krügers Dickstiel, Prinz Albrecht, Roter Boskop, Wiltshire, Graue Herbstrenette, Prinzenapfel, Fießers Erstling, Roter Berlepsch, Oldenburg, Roter Eiserapfel, Welschisner, Rote

Sternrenette, Roter Gravensteiner, Wettringer Taubenapfel, Kardinal Bea, Fromms Goldrenette, Landsberger Renette, Grahams Jubiläumsapfel

Birnbäume: Boscs Flaschenbirne, Köstliche aus Carneu, Poiteau, Gräfin von Paris, Supertrevoux, Pastorenbirne, Gute Graue

Süßkirschen: Büttner Rote Knorpel, Dönnisens Gelbe Knorpel, Große Schwarze Knorpel, Hedelfinger Riesen, Kassins Frühe Herzkirsche, Regina, Schneiders Späte Knorpel

Zwetschgenbäume: Fränkische Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche, Königin Victoria, Große Grüne Renecode, Mirabelle von Nancy

Nussbäume; Quitten

Heckenpflanzung - Straucharten:

- Hasel (Corylus avellana)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Zweigriffl. Weissdorn (Crataegus oxyacantha)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Wildapfel (Malus communis)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Wildbirne (Pyrus pyraeaster)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Salweide (Salix caprea)
- Hirschholunder (Sambucus racemosa)

1.8.2.2.4 Pflanzgebot 4 im Bereich öffentlicher oder privater Siedlungsrandeingrünungsflächen, gemäß Planeintrag

- Pflanzung durch die Gemeinde:

Obstbäume:

- als Hochstämme, in der Anordnung als Streuobstwiese, bewährte Sorten aus regionalen Baumschulen

Lokalsorten:

Apfelbäume: Berlepsch, Brettacher, Bohnapfel, Danziger Kantapfel, Dülmener Rosenapfel, Geflammtter Kardinal, Goldrenette von Blenheim, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Prinz Albrecht, Rheinischer Rambur, Roter Boskop, Roter Eiserapfel, Rote Sternrenette, Welchisner, Wettringer

Birnbäume: Bocs Flaschenbirne, Gräfin von Paris, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneu, Mostbirne "Oberösterreicher", Pastorenbirne, Supertrevoux

Kirschbäume: Burlat, Große Prinzessin, Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Regina, Schneiders späte Knorpelkirsche

Walnussbäume, Sämlinge

Fränkische Hauszwetsche

- 1.8.3 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungsanlagen erforderlich.

- 1.8.4 Die Ansaaten im Bereich der Ausgleichsflächen sind mit autochthonem Landschaftsrasen (Glatthaferwiese) durchzuführen.

1.9 Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen (§ 9 (1) 24 und (6) BauGB)

Die im Plan abgegrenzte Schutzfläche bezieht sich auf das Galgenholzwäldchen. Der Schutzabstand von der Waldgrenze beträgt nach außen 25,00 m (Windwurfabstand). Innerhalb dieser Schutzfläche dürfen keine Gebäude errichtet und kein offenes Feuerstellen angelegt werden.

1.10 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)

- 1.10.1 Das Baugebiet befindet sich in der geplanten Schutzzone IIIB des künftigen Wasserschutzgebietes Haslach-Matzmannsdorf. Folgende Auflagen sind deshalb einzuhalten:
- Bohrungen insbesondere zur Herstellung von Hausbrunnen oder thermischen Grundwassernutzungen (Wärmepumpen) sind nicht zulässig
 - Unterirdische Lagerung (Erdtanks) von wassergefährdenden Stoffen ist nicht zulässig
 - Die Dichtheit von Abwasserleitungen (auch Hausanschlüsse) muss vor Inbetriebnahme und wiederkehrend durch Druckprüfung (oder gleichwertiges Verfahren) nachgewiesen werden
 - Die Versickerung von Regenwasser ist nur über die belebte Bodenzone zulässig
 - Die Verwendung von auswaschbaren oder auslaugbaren Baustoffen oder Auffüllmaterial ist nicht zulässig
 - Die Gründungssohle von Bauwerken muss über dem höchsten Grundwasserstand liegen
- 1.10.2 Die neu herzustellenden Wasserflächen sind als Geländemulden möglichst naturnah anzulegen, zu erhalten und zu pflegen

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V. mit Art. 91 BayBO)

2.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (Art. 91 (1) 1 BayBO)

- 2.1.1 Die äußere Gestaltung der Gebäude ist bezüglich ihrer Stellung, Gebäudehöhe, Dachform, Dachneigung und Farbgebung im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild untereinander und aufeinander abzustimmen.
- 2.1.2 Die Haupt- und Nebengebäude sind, wo nicht ausdrücklich anders festgesetzt, als Satteldach mit mittigem First auszubilden. Die Dachneigung der Hauptgebäude ist auf 42°-48° festgesetzt.
- 2.1.3 Geneigte Dächer über 20° Neigung sind mit kleinteiligen Dachplatten in ziegelroter Farbe einzudecken.
- 2.1.4 Dauerhaft glänzende Materialien sind für die Dacheindeckung nicht zugelassen.
- 2.1.5 Von diesen Festsetzungen sind Dächer von eingeschossigen Anbauten wie z. B. Windfänge, Wintergärten, Vordächer u.a. ausgenommen.

- 2.1.6 Garagen und überdachte Stellplätze sind, soweit sie unter das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, mit geneigten Dächern in der Dachneigung des Hauptgebäudes zu erstellen.
- Freistehende oder im seitlichen Grenzabstand zu erstellende Garagen sind mit einem Satteldach zu versehen, dessen Neigung mindestens 30° aufweist. Unmittelbar benachbarte Garagen sind bezüglich ihrer Dachneigung und Dacheindeckung aufeinander abzustimmen.
- 2.1.7 Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben oder Giebelgauben sind zugelassen; ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamttraufelänge jeweils auf einer Seite des Gebäudes nicht überschreiten. Die maximal zulässige Gauben-einzelbreite beträgt 1,40 m.
Der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 0,80 m betragen.
- 2.1.8 Der First bzw. Ansatzpunkt der Dachgauben muss deutlich unter dem First des Hauptdaches liegen. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen.
- 2.1.9 Zwerchgiebel sind zugelassen; ihre Breite darf ein Drittel der Traufelänge des Gebäudes oder max. 4,00 m nicht überschreiten. Der Abstand des Zwerchgiebelfirstes zum First des Hauptdaches muss mindestens 1,00 m und der Abstand der Traufe des Zwerchgiebels zum Ortgang des Hauptdaches mindestens 3,00 m betragen. Die Dachneigung des Zwerchgiebels muss der des Hauptdaches entsprechen.
- 2.1.10 Dachflächenfenster bzw. Dachaufbauten für Solaranlagen sind zulässig.
- 2.1.11 Der Kniestock darf max. 0,50 m betragen.
- 2.1.12 Für Fenster- und Türöffnungen in den Fassaden sind nur hochrechteckige Öffnungsformate zulässig.
- 2.1.13 Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind neben feinkörniger Putzoberfläche auch Holz und Sichtmauerwerk zugelassen.
- 2.1.14 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen, ausgenommen Glas, sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.
- 2.1.15 Die Garagenhöhe von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Traufe darf 2,75 m nicht übersteigen. Garagen als Grenzbau können in das Dach eines eingeschossigen Hauptgebäudes an der Traufeseite einbezogen werden. In diesem ist eine Überschreitung der Garagenhöhe innerhalb des Grenzabstandes möglich.

2.2 Antennenanlagen (Art. 91 (1) 1 und 2 BayBO)

Es ist je Gebäude nur eine aussenliegende Medienempfangseinrichtung zulässig.

Diese ist in Farbe und Größe auf das Gebäude und die angrenzenden Bauteile abzustimmen.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen (Art. 91 (1) 3 BayBO)

- 2.3.1 Im gesamten Baugebiet sind zwischen Nachbargrundstücken untereinander und gegenüber öffentlichen Flächen Einfriedungen bis max. 0,80 m Höhe zulässig. Zu öffentlichen Flächen dürfen diese nur in Form von fränkischen Holzlattenzäunen mit senkrechter Lattung oder als freiwachsende Hecke ausgeführt werden.
Sockelmauern sind nicht zugelassen.
- 2.3.2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets in Richtung Erschließungsstraße offen zu halten. Nicht überdachte KFZ-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster etc.) herzustellen.
- 2.3.3 Das natürliche Gelände darf nur so weit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Erschließung und Errichtung der Gebäude unumgänglich ist. Geländeaufschüttungen von mehr als 1 m Höhe über Gelände sind nicht zulässig.
- 2.3.4 Höhendifferenzen zwischen privaten Grundstücksflächen untereinander sowie zwischen privaten und öffentlichen Flächen sind durch sanfte Geländeverzüge oder Böschungen auszugleichen. Stützmauern sind nicht zugelassen.

2.4 Werbeanlagen (Art. 91 (1) 2 BayBO)

Werbeanlagen aller Art sind nicht zulässig.

3. HINWEISE

3.1 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Regenwasserrückhaltung

Die Grundstücksentwässerungsanlage sollte nach Möglichkeit mit einem Regenrückhaltebecken (Zisterne) mit einem Fassungsvermögen von 30 Liter pro m² überbauter Fläche ausgestattet werden, über welches das anfallende Wasser von Dachflächen selbständig, zeitverzögert der öffentlichen Entwässerungseinrichtung zugeführt wird. Der Ablauf des Regenrückhaltebeckens darf maximal einen Durchmesser von 100 mm haben.

- 3.2 Grundstücke, die an auch künftig landwirtschaftlich genutzte Grundstücke angrenzen, müssen Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 Bayer. Ausführungsgesetz zum BGB einhalten.

- 3.3 Die Begründung zum Bebauungsplan ist als Anlage beigelegt.

4. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan "Galgenholz" der Marktgemeinde Dürrwangen tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der amtlichen Bekanntmachung und zwar am 09.08.04 rechtsverbindlich in Kraft.

VERFAHRENSÜBERSICHT

Der Marktgemeinderat von Dürrwangen hat in seiner Sitzung am 07.02.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Galgenholz“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt der Marktgemeinde Dürrwangen vom 06.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

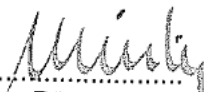
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung zum Vorwurf des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 15.10.2003 bis 17.11.2003 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB zum Vorwurf des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 13.10.2003 bis 17.11.2003 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 27.04.2004 bis 28.05.2004 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Mitteilungsblatt der Marktgemeinde Dürrwangen Nr. 404 vom 16.04.2004.

Die Marktgemeinde Dürrwangen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 02.07.2004 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 10 (1) BauGB in der Fassung vom 02.07.2004 als Satzung beschlossen.

Dürrwangen, den 09.08.04


Erster Bürgermeister



(Siegel)

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Galgenholz“ vom 2.7.04 wurde gemäß § 10 Abs.3 am 09.08.04 im Mitteilungsblatt der Marktgemeinde Dürrwangen öffentlich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in Kraft.

MARKT DÜRRWANGEN BEBAUUNGSPLAN "GALGENHOLZ" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BP-BESTANDTEIL: PLANTEIL VOM 02.07.2004
ANLAGE: BEGRÜNDUNG VOM 02.07.2004

GRÜNORDNUNGSPLAN TEXTTEIL ENDGÜLTIGE FASSUNG			TEAM 4 Büro für Landschafts- und Ortsplanung Lange Zeile 8, 90419 Nürnberg Tel.: 0911/393570, Fax: 0911/332470
BEBAUUNGSPLAN TEXTTEIL ENDGÜLTIGE FASSUNG			FREIE PLANUNGSGRUPPE 7 Büro für Stadtplanung und Architektur Christophstraße 40, 70180 Stuttgart Tel.: 0711/96782-0, Fax: 0711/96782-20
	02.07.2004	764.502	