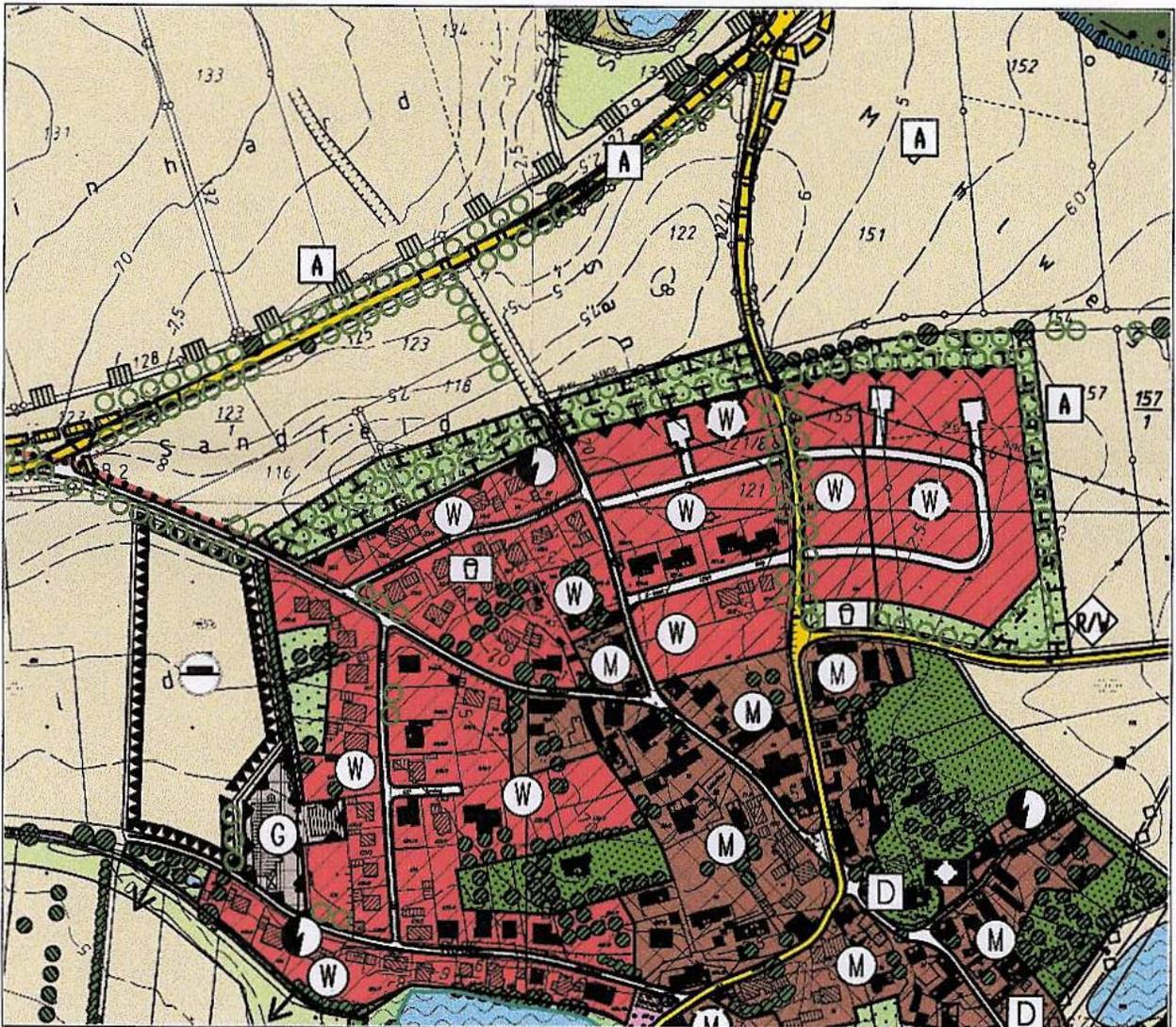
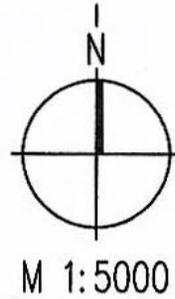


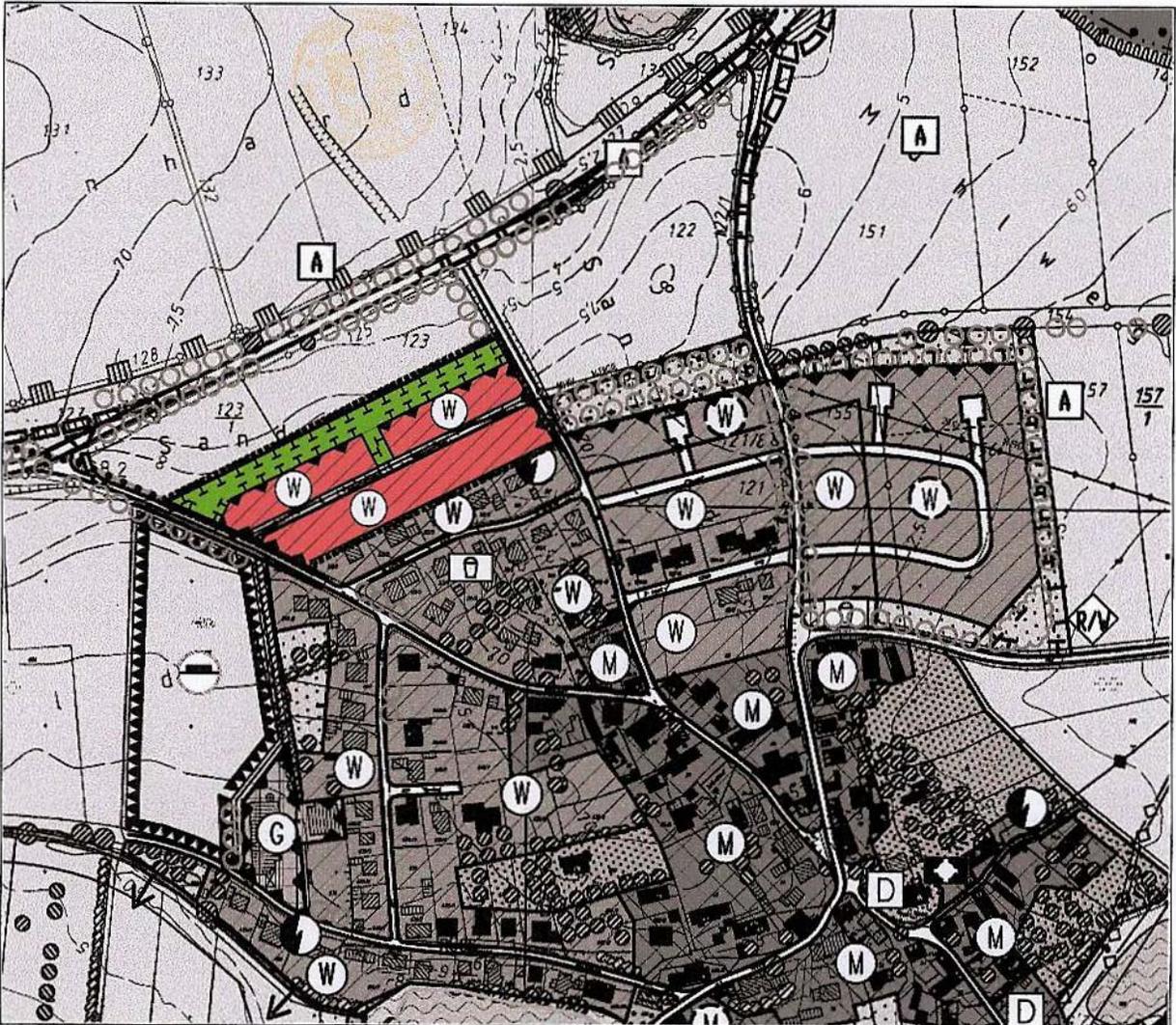
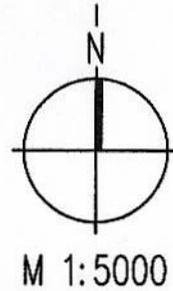
571139013

**MARKT DÜRRWANGEN  
HALSBACH  
BEBAUUNGSPLAN "SANDFELD II"  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

# RECHTSVERBINDLICHE FASSUNG DES FLÄCHEN- NUTZUNGSPLANES / LANDSCHAFTSPLANES DER MARKTGEMEINDE DÜRRWANGEN VOM 30.07.2004



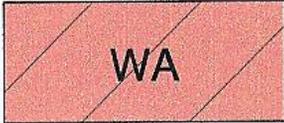
# 1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES / LANDSCHAFTSPLANES DER MARKTGEMEINDE DÜRRWANGEN



## 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

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 Satteldacheinschiffung

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

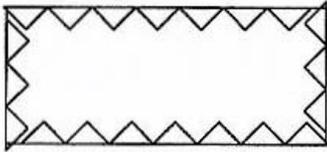


Fläche für private Stellplätze, Carports, Garagen, Grundstückszufahrten und sonstige zugelassene Nebenanlagen

Ga

Garage

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen  
(§ 9 (1) 10 mit (6) BauGB)



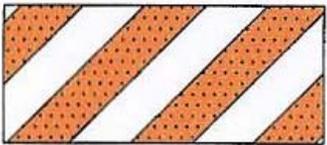
freizuhaltendes Sichtfeld (Anfahrtsicht)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Ergänzung Textteil Ziff. 1.7



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



Öffentliche Parkierungsfläche



Ein- bzw. Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 5 (2) 4 und § 4 BauGB)

Ergänzung Textteil Ziff. 1.6



unterirdische elektrischen Leitung geplant



alte 20 KV-Leitung, wird abgebaut

## Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

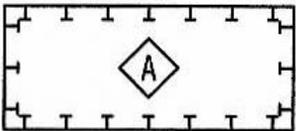
Ergänzung Textteil Ziff. 1.7.1 und 1.7.2



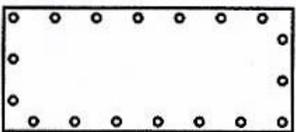
Öffentliche Grünfläche

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ergänzung Textteil Ziff. 1.8.2.1.2

1

Pflanzgebot 1, Ergänzung Textteil Ziff. 1.8.2.1.1

2

Pflanzgebot 2, Ergänzung Textteil Ziff. 1.8.2.1.2

3

Pflanzgebot 3, Ergänzung Textteil Ziff. 1.8.2.1.3

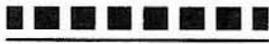


Pflanzgebot für Einzelbäume

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 (2) 6 u. (4) BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen



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



HINWEISE

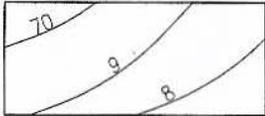
Vorhandene Grundstücksgrenze



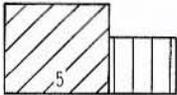
Vorschlag für die neue Grundstücksgrenze

118

Flurstücksnummer



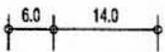
Höhenlinien (Linienabstand 1 m) und Höhenkoten bezogen auf Meereshöhe (+400,00 m für die 10 m-Abstandlinien)



Bestehende Gebäude

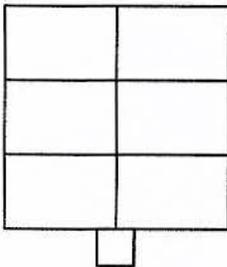


Elektrizität, Trafostation



Maßkette mit Maßangabe in Meter

Füllschema der Nutzungsschablone



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

Pfanzgebot

# **TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN „SANDFELD II“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN, HALSBACH, MARKT DÜRRWANGEN**

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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, 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 „Sandfeld II“ mit integriertem Grünordnungsplan samt textlichen Festsetzungen in Halsbach der Marktgemeinde Dürrwangen, Landkreis Ansbach

### **A. RECHTSGRUNDLAGEN**

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
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) vom 25.03.2002 (BGBl I S. 1193) zuletzt geändert durch Art. 5 Europaanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) v. 24.06.2004 (BGBl S. 1359)
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 04.11.2005.

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 Norden, Osten und Westen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden auch künftig landwirtschaftlich genutzt. Immissionen aus dieser landwirtschaftlichen Nutzung insbesondere Geruchsmissionen 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 jede Baugruppe im Plan festgesetzt sind.
- 1.2.1.3 Die nach § 19 (4) BauNV zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ wird auf 10 v.H. festgesetzt.
- 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 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 m<sup>2</sup> Grundfläche für Garagen bzw. 12,00 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Baugebiet verlaufende 20 KV-Freileitung der N-ergie (FÜW) ist zu entfernen und als Ersatz 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. 1.8.2.1.1 und 1.8.2.1.2).**

### **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 dem speziell zugeordneten Pflanzgebot geregelt (siehe Ziff. 1.8.2.1.3).**

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

#### **1.7.2.3 Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist möglichst oberirdisch in Mulden zu sammeln und über den bewachsenen Oberboden zu versickern.**

## **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**

Die dargestellte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gelten als Ausgleichsfläche im Sinne des § 1a (3) BauGB. Sie sind als extensiv genutzte Streuobstfläche mit Magerwiese zu gestalten und zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dem Pflanzgebot 2 unter Ziff. 1.8.2.1.2 entsprechend vorzunehmen.

Größe der Ausgleichsfläche insgesamt: 4.736 m<sup>2</sup>.

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

#### **1.8.2.1 Gehölzpflanzungen, Pflanzgebote**

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.

1.8.2.1.1 Pflanzgebot 1, mit Standortbindung im öffentlichen Straßenraum, gemäß Plan-  
eintrag

Pflanzungen durch die Gemeinde.

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

1.8.2.1.2 Pflanzgebot 2, ohne Standortbindung auf öffentlichen Grünflächen (Siedlungs-  
randeingrünung)

- 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, Welschisner, 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

1.8.2.1.3 Pflanzgebot 3, ohne Standortbindung auf privaten Baulandflächen

- Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum der nachstehend aufgeführten Arten zu pflanzen.

- Pflanzungen durch die Grundstückseigentümer:

Großbäume:

- Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)
- 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 Charneu, 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 Reneclode, 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 pyraister)      |
| - Hundrose              | (Rosa canina)          |
| - Salweide              | (Salix caprea)         |
| - Hirschholunder        | (Sambucus racemosa)    |

1.8.3 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Leitungen der N-ERGIE und von 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 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)**

Das Baugebiet befindet sich in der geplanten Schutzzone IIIB des künftigen Wasserschutzgebietes Haslach. Um eine nachteilige Veränderung der Trinkwasserqualität auszuschließen, sind bei Bauvorhaben die Festsetzungen der Schutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet Haslach einzuhalten.

## **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 Nebenkörper sind, wo nicht ausdrücklich anders festgesetzt, als Satteldach mit mittigem First auszubilden. Die Dachneigung der Hauptkörper 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 Schleppegauben oder Giebelgauben sind zugelassen; ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamtraufelänge jeweils auf einer Seite des Gebäudes nicht überschreiten. Die maximal zulässige Gaubeneinzelbreite 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**

3.1.1 Die Versickerung von Dachflächenwasser ist nur über die belebte Bodenzone zulässig.

3.1.2 Bohrungen sind verboten. Damit ist die Errichtung privater Brunnen, z.B. zur Gartenbewässerung ausgeschlossen.

3.1.3 Abwasser ist in eine dichte Sammelkanalisation einzuleiten.

3.1.4 Die Gründungssohle baulicher Anlagen muss über dem höchsten Grundwasserstand liegen.

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 beigefügt.

### **4. INKRAFTTRETEN**

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

## VERFAHENSÜBERSICHT

Der Marktgemeinderat von Dürrwangen hat in seiner Sitzung am 07.01.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sandfeld II" mit integriertem Grünordnungsplan und die 1. Änderung des rechts-wirksamen Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 8 (3) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt der Marktgemeinde Dürrwangen vom 30.05.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Scoping-Verfahren zur Umweltprüfung gemäß § 2 (3) und (4) BauGB wurde für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Zeit vom 02.03.2005 bis 12.04.2005 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes samt Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 07.06.2005 bis 08.07.2005 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und die 1. Änderung des Flächen-nutzungsplanes samt Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 07.06.2005 bis 08.07.2005 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und die 1. Änderung des Flächen-nutzungsplanes wurde samt Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 20.09.2005 bis 21.10.2005 öffentlich ausgelegt.

Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Mitteilungsblatt der Marktgemeinde Dürrwangen Nr. 09/05 vom 12.09.2005.

Der Marktgemeinderat Dürrwangen hat mit Beschluss vom 04.11.2005 die 1. Änderung des Flächen-nutzungsplanes festgestellt und den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan samt Begründung und Umweltbericht gemäß § 10 (1) BauGB in der Fassung vom 04.11.2005 als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Ansbach hat mit Schreiben vom <sup>11.1.06</sup> die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 (1) BauGB genehmigt.

Dürrwangen, den <sup>14.2.2006</sup>  
.....  
*Mintz*  
.....  
Erster Bürgermeister F. Winter



Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan "Sandfeld II" mit integriertem Grünordnungsplan vom <sup>4.11.2005</sup> wurde samt Begründung und Zusammenfassender Erklärung nach § 10 (4) BauGB gemäß § 10 (3) BauGB am <sup>14.2.2006</sup> im Mitteilungsblatt der Marktgemeinde Dürrwangen öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Sandfeld II" mit integriertem Grünordnungsplan in Kraft.

Dürrwangen, <sup>14.2.06</sup>  
*Mintz, 1. Zug.*

