

1. ZEICHENERKLÄRUNG

=====

1.1 Bauleitplanerische Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Öffentl. Straßenverkehrsfläche mit Breite der Fahrbahn (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-  Öffentl. Straßenverkehrsfläche in Pflasterbauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-  Öffentl. Straßenverkehrsfläche (Erdweg) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Baugrenze
-  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 0 offene Bauweise
- 1+D max. Anzahl der Vollgeschoße eingeschossig mit ausbaufähigem Dachgeschoß
- SD Satteldach
- 38°-48° Dachneigung
- 0.4 Grundflächenzahl
- 0.4 Geschosflächenzahl
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  mit Leitungsrecht zu belastende Fläche



offener Graben

1.2 Festsetzungen für die Grünordnung



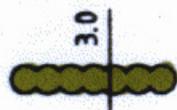
Offentl. Grünfläche (Randeingrünung)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliches Pflanzgebot für eine landschaftliche Heckenpflanzung,
Bindung nach Standort und Massierung gem. Ziff. 3.2.2
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Privates Pflanzgebot für Großbäume I. und II. Ordnung gem. Ziff. 4.1
und 4.2 ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Privates Pflanzgebot für 3-reihige landschaftliche Heckenpflanzungen
ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.3 Für die Hinweise



Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke



Vorh. Wohngebäude



Bestehende
Grundstücksgrenzen



Vorh. Nebengebäude

1420

Flurstücksnummern



Höhenschichtlinien

1.4 Für die nachrichtlichen Übernahmen

- 1.4.1 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim LRA Bad Kissingen oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art.8 Abs.1 und 2 BayDSchG).
- 1.4.2 Das Ableiten von Grund- und Quellwasser - hierzu gehört auch Drainagewasser - in die Kanalisation ist nicht zulässig. Falls die Kellersohle unter dem Grundwasserstand liegt, sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszuführen.
- 1.4.3 Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, sollte unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächwasser, versickert werden. Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.
- 1.4.4 Bei Ableiten von Wasser, das durch ölhaltige Stoffe verunreinigt ist (z.B. von Waschplätzen), ist ein Leichtflüssigkeitsabscheider vor Einleitung in die Kanalisation einzubauen.
- 1.4.5 Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Feldflur kann eine zeitweise Emissionsbelastung (z.B. Geruch, Staub, usw.) für die angrenzende Wohnbebauung nicht ausgeschlossen werden.
- 1.4.6 Bauanträge, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.
- 1.4.7 Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7,00 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern.

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE BAULEITPLANUNG

=====

- 2.1 Das Bauland ist festgesetzt als:
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- 2.2 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.3 Die geplanten Wohngebäude sind so in das Gelände einzufügen, daß die Oberkante der Kellerdecke nicht höher als 0,70 m über dem natürlichen Gelände liegt.

- 2.4 Die Traufhöhe der eingeschossigen Wohngebäude darf 3,50 m nicht überschreiten.
- 2.5 Evtl. sich im Dachgeschoß ergebende Vollgeschosse i.S.d. Art. 2 Abs. 5 BayBO bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- 2.6 Hauptbaukörper müssen eindeutig erkennbar sein. Angegliederte Nebenbaukörper sind baulich abzusetzen. Die Firsthöhe des Nebenbaukörpers darf $\frac{2}{3}$ der Firsthöhe des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.
- 2.7 Der Dachvorsprung im Bereich der Traufe wird mit max. 60 cm, der Dachvorsprung am Ortgang mit 20 bis 40 cm festgesetzt. Balkonüberdachungen sind zulässig.
- 2.8 Auf den geplanten Gebäuden sind nur Satteldachgauben und Schleppgauben zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf nicht größer sein als $\frac{1}{3}$ der Trauflänge. Der Firstpunkt der Gaube muß mind. 1,00 m unter der Hauptfirsthöhe sein.
- 2.9 Für die Dacheindeckung der geplanten Haupt- und Nebengebäude werden naturrote Dachziegel bzw. Befondachpfannen zugelassen.
- 2.10 Konstruktive Widerlager dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- 2.11 Alle in einem Wohngebäude geplanten Fenster sind gestalterisch aufeinander abzustimmen. Dabei ist darauf zu achten, daß die Seitenlängen der Fenster bzw. Fensterflügel im gleichen Verhältnis sind.
- 2.12 Starke Ornamentierungen für Balkongeländer, Haustüren, Ortgangbretter o.ä. sowie Schnitzereien sind nicht gestattet. Diese Gebäudeteile sind in zurückhaltender Farbgebung auszuführen.
- 2.13 Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen.
- 2.14 Für alle Wohngebäude sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze bzw. Garagen auf den Grundstücken vorzusehen. Bei der Berechnung der Stellplatz- bzw. Garagenzahl ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.
- 2.15 Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BayBO abweichen, werden die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO festgesetzt. (Art. 7 Abs. 1 BayBO)
- 2.16 Vor sämtl. Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten.
- 2.17 Für die Garagen wird die gleiche Dachform und Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses vorgeschrieben.
- 2.18 Für Garagen oder Nebengebäude, die an der Grundstücksgrenze errichtet werden sollen, ist der Art. 7 Abs. 4 der BayBO gültig, wobei die Länge von max. 8,00 m nicht überschritten werden kann.
- 2.19 Die Einfriedungen dürfen eine gesamte Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

3.1 Privater und öffentlicher Bereich

3.1.1 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915). Bei Lagerzeiten von 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.

3.1.2 Pflanzenauswahl
Die Pflanzgebote für die Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß der Gehölzliste 4. in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation und der realen Vegetation auszuführen.

3.1.3 Pflanzdichte und Qualität bei Landschaftshecken
Die Qualitätsmerkmale der Pflanzen richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen DIN 18916. Die nachfolgend aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben.
Die Pflanzabstände sind im jeweiligen Pflanzschema angegeben.

Heckenpflanzung je 100 qm

2 Großgehölze II. Ordnung

3 x v. STU 12-14 cm Höhe 250-300 cm (Ziff. 4.1)

6 Heister I. und II. Ordnung

2 x v. Höhe 175-200 cm (Ziff. 4.1 u. 4.2)

Leichte Sträucher

1 x v. Höhe 70-90 cm (Ziff. 4.3)

Mindestgrößen für Baumpflanzungen

Hochstamm

3 x v. STU 16-18 cm (Ziff. 4.1 u. 4.2)

Größe der Obstgehölze

Hochstamm

2 x v. STU 8-10 cm (Ziff. 4.4)

3.1.4 Erhaltungsgebot / Neupflanzung

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen (über 10%) kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden.

3.1.5 Flächenbefestigung

Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagwahl für Freiflächen wie z.B. Zufahrten, Hofflächen, etc. hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen - auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, z.B. Pflastersteine (Beton- bzw. Natur-) mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundener Decke auszurichten.

- 3.1.6 **Vollzugsfrist**
Die verbindliche Anpflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen und nachzuweisen.
- 3.2 **Zusätzliche Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen**
 - 3.2.1 **Landschaftliche Grünflächengestaltung**
Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Teile der öffentlichen Grünflächen sind mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen anzusäen, der einer extensiven biotopprägenden Pflege unterliegt.
 - 3.2.2 **Ortsrandeingrünung**
Zur freien Landschaft hin ist das Baugebiet mit einer mind. 5-reihigen Landschaftshecke zu bepflanzen.
- 3.3 **Zusätzliche Festsetzungen für den privaten Bereich**
 - 3.3.1 **Auf den privaten Grundstücken ist je 400 qm unbebauter Fläche ein heimischer Laubbaum (I. oder II. Ordnung) oder zwei Obstgehölze als Hochstamm zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch das Anpflanzen von mind. 30 standortgerechten heimischen Laubsträuchern zu ergänzen.**
- 3.4 **Schutzmaßnahmen**
 - 3.4.1 **Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom erforderlich.**

4. STANDORTGERECHTE GEHÖLZARTEN

=====
Artenauswahl aus dem Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald

4.1 Baumarten I. Ordnung

Fraxinus excelsior	- gemeine Esche
Betula pendula	- Birke
Quercus robur	- Traubeneiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn

4.2 Baumarten II. Ordnung

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

4.3 Straucharten

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus oxyacantha	- Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffentötchen
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
Rosa canina	- Hundrose

4.4 Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch Obstgehölze, z.B.

Kirsche

Birne

Apfel

Walnuß, zulässig.

Je nach Wahl der Obstart ersetzen 2-3 Obstgehölze einen Großbaum.

Die Walnuß (*Juglans regia*) gilt als Großbaum I. Ordnung.

zulässig. Je nach Wahl der Obstart ersetzen 2-3 Obstäume einen Großbaum I. Ordnung.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 12. OKT. 1998 bis 13. NOV. 1998 in den Räumen der Verwaltungsgemeinschaft Euerdorf öffentlich ausgelegt.

Aura, 23. Dez. 1998

X


1. Bürgermeister

Die Gemeinde Aura hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 10. DEZ. 1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Aura, 23. Dez. 1998

X


1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan "Am Hahn IIa" wird hiermit ausgefertigt.

Aura, 23. Dez. 1998

X


1. Bürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat ist am 29. Jan. 1999 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der VGem Euerdorf Nr. 4/1999 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in den Räumen der Verwaltungsgemeinschaft Euerdorf während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan inkraftgetreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB i.V.m. § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB n.F.).

Aura, 29. Jan. 1999


2. Bürgermeister

GEMEINDE A U R A
LANDKREIS BAD KISSINGEN
BBPLAN "AM HAHN IIa" MIT
~~1. AENDERUNG BBPLAN "AM HAHN II"~~
MIT INTEGRIERTER GRUENORDNUNG
IN AURA M. 1:1000

DERLENBACH, 29.05.1998
ÜBERARBEITET, 11.09.1998



DER ARCHITEKT:

architekturbüro
michael pettinella+partner
97712 derlenbach bergstraße 5
telefon 0 97 25 1825