

571141008


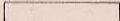


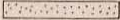
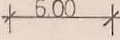








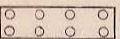

**BEBAUUNGSPLAN NR. 8
„UNTER DEN STÄDELN -
BAUABSCHNITT II“**

**Ortsteil Beyerberg
Gemeinde Ehingen
Landkreis Ansbach**





M 1: 1000

ZEICHENERKLÄRUNG


A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	BAUGRENZE
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
	MASSE IN METERN
	DACHNEIGUNG NACH PLANEINTRAG
	FIRSTRICHTUNG NACH PLANEINTRAG
SD	SATTELDACH
	HÖHENLINIE
P	ÖFFENTL. PARKFLÄCHEN
I+D	2 VOLLGESCHOSSE HÖCHSTGRENZE (=EG + DG)
	EINFAHRTSBEREICH
	PFLANZGEBOT FÜR BÄUME UND STRÄUCHER
Ga	FLÄCHE FÜR GARAGEN
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
	STRASSENLEUCHTE
0,3	GRUNDFLÄCHENZAHL
1,2	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	20 KV - STROM - OBERLEITUNG
	20 KV - STROM - UNTERIRDISCH
	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
	VON BEPFLANZUNG > 1 M FREIZUHALTENDE FLÄCHE

B) FÜR DIE HINWEISE

	BESTEHENDE GRENZEN
	VORSCHLAG ZUR TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE
236	PLANNUMMERN DER GRUNDSTÜCKE
	VORHANDENE WOHNGEBÄUDE
	VORHANDENE NEBENGEBÄUDE

Ausgefertigt: Ehingen, den 11.07.2003


(Engelhard, Bürgermeister)

Feuchtwangen, den 22.06.2001
geändert am 11.09.2001
geändert am 26.03.2003
geändert am 06.06.2003



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Ehingen erläßt als Satzung aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I 1998 S. 137) sowie aufgrund des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. I S. 433) folgenden

Bebauungsplan Nr. 8 „Unter den Städeln - Bauabschnitt II“, Beyerberg

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den Bebauungsplan Nr. 8 „Unter den Städeln - Bauabschnitt II“, Ortsteil Beyerberg, Gemeinde Ehingen gilt der vom Architekturbüro Schmid ausgearbeitete Plan vom 22.06.2001 mit den Änderungen vom 11.09.2001 und 26.03.2003 und mit den weiteren textlichen Festsetzungen. Im Planteil ist der räumliche Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt.

§ 2 Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA) des § 4 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), gemäß § 19 BauNVO, der Zahl der Vollgeschosse (Z) gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und der Geschößflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO. Diese Angaben sind in die Nutzungsschablone im Lageplan eingetragen.

1.3 Bauweise

Grundsätzlich gilt für das gesamte Baugebiet die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.4.2 Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zäune und Stapel etc. dürfen nicht mehr als 1.00 m Höhe über die Fahrbahn reichen.

1.4.3 Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind zulässig.

1.4.4 Die Zulässigkeit der Einrichtungen für die Kleintierhaltung ist gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen.

1.5 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß durch die Eintragungen im Planteil festgesetzt. Maßgebend ist die Zahl der Vollgeschosse Z sowie die Dachneigung und die Bestimmung der Höhenlage der baulichen Anlagen.

Grundsätzlich sind die von der Baugenehmigungsbehörde angegebenen Fußbodenhöhen maßgebend.

1.6 Garagen und Stellplätze

Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Verkehrsflächen

1.7.1 Fahrbahnflächen

Die Breite der Nord-Süd-Straße wird mit 5.00 m festgesetzt, die Breite der beiden Ost-West-Stichstraßen mit 4,75 m.

- 1.7.2 Gehwegflächen
Die Breite der im Plan dargestellten Gehwege entlang den Fahrbahnflächen der Nord-Süd-Straße wird mit 1,50 m festgesetzt.
- 1.8 **Versorgungsflächen**
Erforderliche Versorgungseinrichtungen für Fernsprech- und Stromversorgung innerhalb des Geltungsbereiches sind unauffällig in das Gelände einzufügen oder in Verbindung mit Garagen in gleicher Gestaltung zu errichten.

1.9 **Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern**

Innerhalb des Baugebietes ist die im Plan dargestellte Begrünung der Grundstücke mit heimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Die Pflanzung eines einheimischen, laubtragenden Großbaumes im Vorgarten eines jeden Baugrundstückes wird festgesetzt.

Bei den an die freie Landschaft angrenzenden Grundstücksgrenzen im Westen und Süden des Geltungsbereiches sind frei wachsende, artenreiche, mindestens einreihige Feldhecken aus Laubgehölzen zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind die unten aufgeführten Arten zu verwenden. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Rasen und bodenständigen Gehölzen gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Stellplätze benötigt werden.

Bestehende Baumbepflanzungen außerhalb der überbauten Flächen sind möglichst zu erhalten. Die im Bebauungsplan eingezeichneten Standorte von Neupflanzungen im Bereich der öffentlichen Straßen und Grünflächen sind einzuhalten und die Bäume als heimisch, mittelkronige Laubgehölze zu pflanzen.

Bei Baumpflanzungen im Bereich von Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom, von elektrischen Versorgungsleitungen o. ä. ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten bzw. entsprechende Schutzmaßnahmen auszuführen.

Gehölzarten zur Begrünung

A. Großbäume	B. Kleinbäume	C. Sträucher
Linde	Feldahorn	Hainbuche
Spitzahorn	Birke	Kornelkirsche
Bergahorn	Vogelkirsche	Hartriegel
Ulme	Vogelbeere	Hasel
Stieleiche	Zitterpappel	Weißdorn
Roßkastanie	Obst-Hochstämme	Pfaffenhütchen
Esche		Steinweichsel
Schwarzerle		Traubenkirsche
		Schlehe
		Kreuzdorn
		Faulbaum
		Weiden:

- 1.10 **Abwasserbeseitigung**
Für das Baugebiet ist eine Abwasseranlage als Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Oberflächenwasser einschließlich der Dachflächen sowie Dachaufbauten ist über ein getrenntes System abzuleiten.

- 1.11 **Emissionen/Immissionen**
Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden auch künftig landwirtschaftlich genutzt. Emissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung, insbesondere Geruchs- und Schallemissionen, sind zu erwarten und hinzunehmen.
Die Nutzer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ohne Einschränkungen zu dulden.

2. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

2.1 **Dächer**

- 2.1.1 Es wird festgesetzt, dass alle Wohngebäude im Baugebiet mit Satteldach auszubilden sind, dessen Neigung zwischen 35° und 45° liegen muß.
- 2.1.2 Bei allen Hauptgebäuden ist ein Kniestock zulässig. Dieser darf eine Höhe von 50 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis UK Fußpfette, nicht überschreiten.
- 2.1.3 Die Dächer aller Gebäude einschl. eventueller Dachaufbauten sind mit rotem Deckungsmaterial einzudecken; als Material ist ausschließlich eine Ton- oder Betondachziegel-Eindeckung zugelassen.
- 2.1.4 Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen der Hauptgebäude sind einzuhalten.

2.2 Fassaden

- 2.2.1 Außenwände von Einzelbaukörpern sind zur besseren Einfügung in die umgebende Landschaft in gedeckten Farben auszuführen; grelle, leuchtende Farben sind unzulässig.
- 2.2.2 Fassadenverkleidungen mit Asbestzementplatten, Kunststoffprodukten und Aluminiumfassaden sind nicht zulässig. Holzhäuser mit Holz- bzw. Putzfassaden sind zulässig, ebenso ganzflächige Holzschalungen an gemauerten Gebäuden.

2.3 Garagen und Stellplätze

- 2.3.1 Vor neu zu errichtenden Garagen ist ein zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht einzufriedender Stauraum von mind. 5 m auf dem Privatgrundstück einzuhalten.
- 2.3.2 Garagen als Grenz- und Einzelbauten sind in Bauweise, Höhe, Dachneigung, Dachdeckung und Farbwahl aufeinander abzustimmen.
- 2.3.3 Sämtliche Garagen sind mit Satteldach auszubilden, das eine Dachneigung von 35° - 45° aufweist und der des Hauptdachs entspricht.
- 2.3.4 Garagen, die nicht unter gemeinsamen Dach mit dem Hauptgebäude liegen, sind mit einem Satteldach auszubilden, dessen First in gleicher Richtung wie der des Haupthauses liegt und dessen Traufhöhe gegenüber dem Nachbargrundstück 2,75 m i.M. ab Geländeoberkante nicht übersteigt.

2.4 Einfriedungen der Grundstücke

Die Abgrenzung der Grundstücke gegenüber öffentlicher Flächen oder der freien Flur oder auch untereinander darf nur mit niederen, max. 1,00 m hohen Einfriedungen, wie Hecken oder lose gruppierten Bepflanzungen vorgenommen werden. Unauffällige Zäune sind zulässig. Damit soll der Charakter einer Parksiedlung erreicht werden. Sockelmauern bis 0,40 m sind zulässig.

2.5 Solarenergie


Solaranlagen, Wintergärten und Glashäuser zu passiven Sonnenenergiegewinnung sind gestattet.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich

Gemeinde Ehingen, den ...11.07.2003...

aufgestellt:


.....
(Engelhard, Bürgermeister)



.....
(Schmid, Architektin)

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 09.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.06.2001 hat in der Zeit vom 10.09.2001 bis 10.10.2001 stattgefunden.
- c) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.09.2001 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 21.11.2001 bis 07.01.2002 beteiligt.
- d) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.03.2003 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.2003 bis 02.05.2003 öffentlich ausgelegt.
- e) Die Gemeinde Ehingen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 03.07.2003 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB Abs. 1 in der Fassung vom 06.06.2003 als Satzung beschlossen.
- f) Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Ehingen wurde am 10.07.2003 amtlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Ehingen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Ehingen, den 11.07.2003




(Engelhard, 1. Bürgermeister)