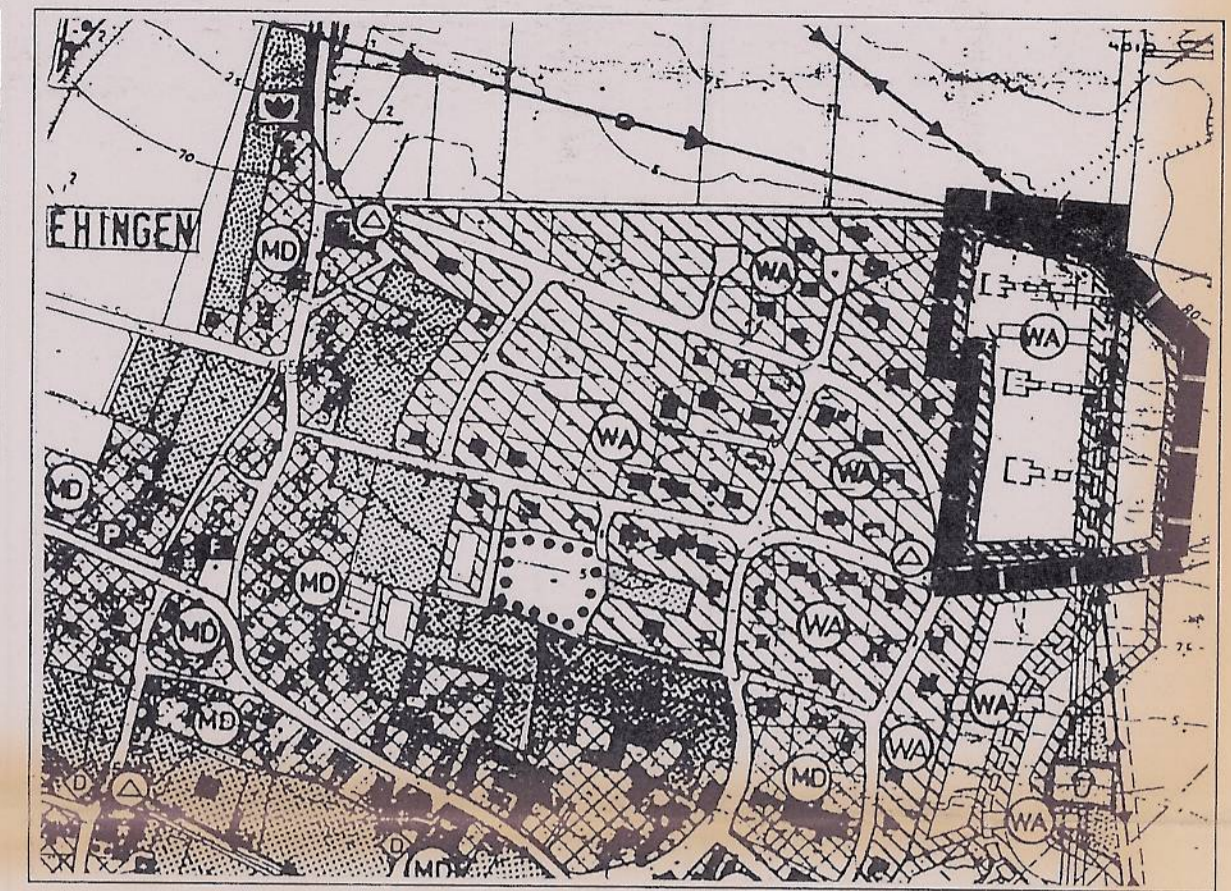


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET, §4 BauNVO
- E + D ERDGESCHOSS UND AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS
- SD 42-48° SATTELDACH, DACHNEIGUNG 42 - 48 GRAD
- GEPLANTES GEBÄUDE MIT HAUPTFIRSTRICHTUNG, ERDGESCHOSS UND AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS, SATTELDACH, DACHNEIGUNG 42-48 GRAD
- GEPLANTE GARAGE MIT HAUPTFIRSTRICHTUNG, SATTELDACH, DACHNEIGUNG MINDESTENS 30 GRAD
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND DEREN ZUFAHRTEN
- BAUGRENZEN, §23 BauNVO
- ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE - VERKEHRSBEREICH
- BEGRENZUNG VON STRASSEN UND SONSTIGEN FLÄCHEN VON BAUTEN, HECKEN U.Ä. MIT EINER HÖHE VON 90 CM ÜBER DER FAHRBAHN FREIZUHALTENDES SICHTFELD
- UNTERIRDISCHE FERNWASSERLEITUNG MIT BEIDSEITIGEN SCHUTZSTREIFEN VON JEWEILS 3 METERN
- OBERIRDISCHE STROMLEITUNG MIT BEIDSEITIGEN SCHUTZSTREIFEN VON JEWEILS 10 METERN
- UNTERIRDISCHE STROMLEITUNG
- UNTERIRDISCHE TELEFONLEITUNG
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- ZU PFLANZENDE BÄUME
- EINGRÜNUNGSMASSNAHMEN ZUR FREIEN LANDSCHAFT IM PRIVATEN GARTENBEREICH
- FLÄCHE FÜR ABFALLSAMLUNG
- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES

HINWEISE:

- BESTEHENDE GEBÄUDE
- FLURSTÜCKSNUMMERN
- HÖHENLINIEN
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- MITTELKRONIGE, HEIMISCHE LAUBBÄUME ALS LOCKERE BEPFLANZUNG IM GESAMTEN BAUGEBIET



BEBAUUNGSPLAN NR. 5 -KOHLPLATTE- GEM. EHINGEN LANDK. ANSBACH

Anzeige-exemplar

DIE GEMEINDE EHINGEN HAT AM 6.8.91... DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5, "KOHLPLATTE" BESCHLOSSEN.
EHINGEN 10.3.91 1. BÜRGERMEISTER... *Jani*

DIE GEMEINDE EHINGEN HAT GEMÄSS BAUGB§3 ABS.1 DIE VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG DURCHFÜHRT.
EHINGEN 15.5.91 1. BÜRGERMEISTER... *Jani*

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. §3 ABS.2 BAUGB VOM 16.2.91 BIS EINSCHL. 16.11.91 ÖFFENTLICH AUSGELEGT. ORT UND ZEIT DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SIND AM 30.2.91 ORTSÜBLICH BEKANNTGEACHT WORDEN.
EHINGEN 16.9.91 1. BÜRGERMEISTER... *Jani*

DIE GEMEINDE EHINGEN HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 14.11.91 DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 10 BAUGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
EHINGEN 15.11.91 1. BÜRGERMEISTER... *Jani*

DIE GEMEINDE EHINGEN HAT GEMÄSS § 11 ABS.1 BAUGB DEM LANDRATSAMT ANSBACH MIT SCHREIBEN VOM 5.12.91 DIE SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5, "KOHLPLATTE" ANGEZEIGT.
EHINGEN 23.3.92 1. BÜRGERMEISTER... *Jani*

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS WURDE AM 19.3.92 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DAMIT IST DER BEBAUUNGSPLAN NR. 5, "KOHLPLATTE" RECHTSVERBINDLICH.
EHINGEN 23.3.92 1. BÜRGERMEISTER... *Jani*

GEZEICHNET: 12.03.1991-MQ 22.07.1991-MQ GEANDERT: 04.11.1991 -MQ	 ARCHITEKTUR STADTPLANUNG	KÖNIGSTRASSE 3 8540 SCHWABACH TEL: 09122 2055
--	---	---



3. Ausf. CRP

DIPL.-ING. VEIT SIPOS ARCHITEKT · KÖNIGSTR. 3 · 8540 SCHWABACH · TELEFON 09122/2055 · TELEFAX 09122/4512

Anzeige-exemplar

Die Gemeinde Ehingen erläßt als Satzung

- aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253),
- aufgrund des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 02.07.1982 (GVBl. I S. 419)
- sowie aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 26.10.1982 (GVBl. I S. 903)

folgenden

B E B A U U N G S P L A N

Für das Baugebiet "Kohlplatte", der Gemeinde Ehingen gilt das von Dipl.-Ing. Veit Sipos, Architektur u. Stadtplanung, Schwabach am 12.3.91..... ausgearbeitete und letztmalig am 4.11.91. geänderte Planblatt, das zusammen mit den weiteren textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen festgesetzt als allgemeines Wohngebiet (WA) i.S.d. § 4 BauNVO.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

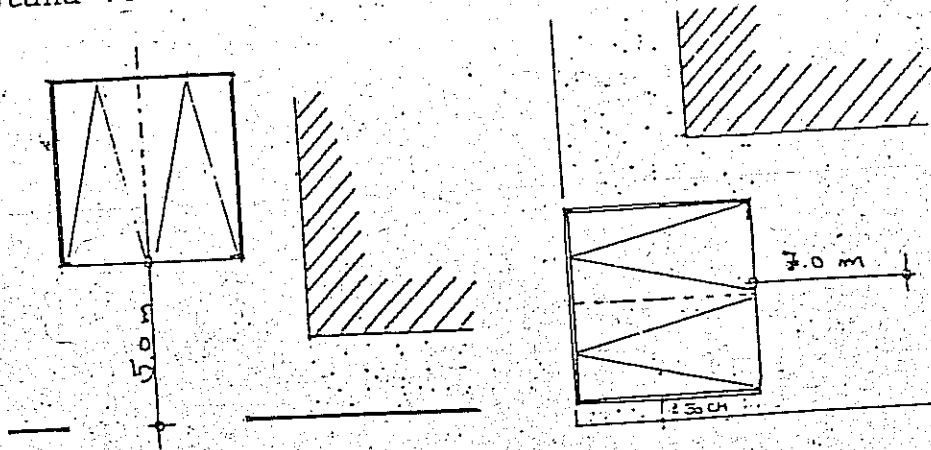
Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die Geschößzahl und die überbaubare Fläche sowie der Größe der Grundstücke im Einzelfall ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

1.3. Bauweise und Abstandsflächen

- 1.3.1. Grundsätzlich gilt für das gesamte Baugebiet die offene Bauweise. Im allgemeinen Wohngebiet sind, wie im Planteil gekennzeichnet, nur Einzelhäuser zulässig.
- 1.3.2. Im gesamten Baugebiet sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten, es sei denn, der Bebauungsplan läßt Unterschreitungen ausdrücklich zu.

1.4. Garagen und Stellplätze

- 1.4.1. Vor neu zu errichtenden Garagen ist ein zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht einzufriedender Stauraum von mind. 5 m auf dem Privatgrundstück einzuhalten. Die Befestigung ist in Schotterrassen auszuführen (in Ausnahmefällen Pflaster mit mind. 2 cm Rasenfuge). Zu den zu öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Grundstücksgrenzen ist zusätzlich ein Mindestabstand von 50 cm als Pflanzstreifen festgesetzt.



- 1.4.2. Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist untersagt. Offene Carports in Massivholzbaumweise sind ersatzweise zulässig.
- 1.4.3. Die Errichtung von Garagen außerhalb der festgesetzten Flächen ist unzulässig.
- 1.4.4. Sämtliche Einzel- oder Doppelgaragen sind mit Satteldach auszubilden.
An das Hauptgebäude angebaute Garagen müssen die gleiche Dachneigung aufweisen wie das Hauptgebäude.
Zusammengebaute Doppelgaragen sollen die Firstrichtung parallel zur Straße erhalten. In diesem Fall kann die Giebelhöhe der Grenze höher als 2,75 m sein.
Hinsichtlich der max. Gesamtnutzfläche und der Traufhöhe bleibt Art. 7 Abs. 5 BayBO unberührt.
- Nebeneinanderliegende Garagen benachbarter Grundstücke sind in Baustil und Höhe gleich zu gestalten (gleiche Traufausbildung, gleiche Dachneigung, gleiche Tiefe). Werden neue Garagen an bestehende angebaut, richten sich Höhe und Dachform nach der bestehenden Garage.



DIFL.-ING. VEIT SIPOS ARCHITEKT · KÖNIGSTR. 3 · 8540 SCHWABACH · TELEFON 09122/2055 · TELEFAX 09122/4512

1.5. Anschluß der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsfläche und Einfriedung der Grundstücke

1.5.1. Die Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und den Vorgärten dürfen nur ausgeführt werden als:

- naturbelassene Holzzäune. Die Sockel dürfen eine Höhe von 30 cm nicht überschreiten.
- dichtwachsende, winterharte Hecken mit innenliegendem Spanndraht. Als Sicherung gegen den Gehsteig und Wohnstraße sind Stellplatten mit einer Höhe von 10 cm über Oberkante Gehsteig oder Wohnstraße anzuordnen.
- Mauer mit Abdeckung.

Die Bauhöhe darf hierbei 0,8 m gemessen von Gehsteigoberkante bzw. Straßenoberfläche nicht überschreiten.

1.5.2. Abgrenzung privater Grundstücke untereinander durch Maschendrahtzäune, bis zu 1,0 m möglich, oder wie 1.5.1.

1.6. Anschluß der Grundstücke an land- und forstwirtschaftliche Flächen

1.6.2.1. Bestehende Fahrtrechte bzw. ungeschriebene Fahrtrechte dürfen nicht abgeschnitten werden.

An den Grenzen des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzfläche zu beachten.

1.6.3.2. Stützmauern und Sockel zur freien Landschaft sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 20 cm über Geländeoberfläche zulässig.

1.7. Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen

1.7.1. Die Straßen und Wege im Gebiet sind als Wohn- und Spielstraßen entsprechend ihrer Funktion als verkehrsberuhigte Bereiche mit Pflaster, Platten, Pflanzen u.ä. zu gestalten.

1.7.2. Parkflächen sind in Schotterrasen auszuführen (oder Pflaster mit 2 cm Rasenfuge) und mit Pflasterrinne oder -zeile von der Fahrbahn abzugrenzen.

1.7.3. Beleuchtung:

Keine Peitschenmasten, sondern Mastaufsatzleuchten mit niedriger Lichtpunkthöhe.

1.8. Flächen für Aufschüttungen

Geländeaufschüttungen sind nicht statthaft.

1.9. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

1.9.1. Im Bereich der öffentlichen Straßen und Grünflächen sind mit einem Pflanzgebot Bäume aus heimischen mittelkronigen Laubgehölzen zu pflanzen. Mindestqualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm, wie im Planteil festgesetzt (i.S.d. § 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB).

Arten s. 1.9.5.

In diesem Bereich entfallen die Abstandsvorschriften der §§ 47-50 AG BGB.

1.9.2. Baumscheiben sind vor Überfahren zu sichern.

1.9.3. Im privaten Gartenbereich entlang des öffentlichen Straßenraumes sind ebenfalls einheimische Laubgehölze zu verwenden, (s. 1.9.5.).

1.9.4. Im sonstigen privaten Gartenbereich werden keine Pflanzarten vorgeschrieben, sie sollen jedoch möglichst aus heimischen Gehölzen, Sträuchern und Obstbäumen bestehen. Die erforderliche Mindestpflanzdichte beträgt ein Baum je angefangene 200 m² Grundstücksfläche. Die außenliegenden Grundstücksränder des Baugebietes sind, wie im Planteil festgesetzt, vorwiegend mit nachfolgenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (s. 1.9.5.).

An den Grenzen (äußere Grundstücke) des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Pflanzordnung auf eine natürliche Bepflanzung als Siedlungsrand zu achten, im besonderen ist dabei zu berücksichtigen:

- mindestens 2/3 der äußeren Grundstücksgrenzen sind mit Sträuchern unterschiedlicher Höhe in Gruppen zu bepflanzen,
- an einer äußeren Grundstücksgrenze muß mindestens ein Baum gepflanzt werden,
- für die Rändbepflanzung dürfen nur heimische Strauch- und Baumarten verwendet werden (s. 1.9.5.).



DIPL.-ING. VEIT SIPOS ARCHITEKT · KÖNIGSTR. 3 · 8540 SCHWABACH · TELEFON 09122/2055 · TELEFAX 09122/4512

1.9.5. zu verwendende Pflanzen

Bäume (S = auch für Straßenraum)

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn (S)
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Alnus incana	- Grauerle
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Corylus colurna	- Baumhasel (S)
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche (S)
Prunus avium	- Vogelkirsche (S)
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche (S)
Quercus robur	- Stieleiche (S)
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche (S)
Tilia cordata	- Winterlinde (S)
Ulmus laevis	- Ulme

Obstbäume

Apfel z.B. Berlepsch, Landberger Renette
Birne z.B. Gute Graue, Gute Luise
Zwetschge z.B. Fränkische Hauszwetschge

Sträucher, auch für freiwachsende Hecken

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Cytisus scoparius	- Besenginster
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Gem. Heckenkirsche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- gem. Schneeball



DIPL.-ING. VEIT SIPOS ARCHITEKT · KÖNIGSTR. 3 · 8540 SCHWABACH · TELEFON 09122/2055 · TELEFAX 09122/4512

**Sträucher für niedrige, geschnittene Hecken
(lt. 1.5.1.)**

Carpinus betulus	- Hainbuche
Ligustrum vulgare "Atrovirens"	- Liguster
Prunus laurocerasus "Herbergii"	- Kirschlorbeer
Ribes alpinum "Schmidt"	- Alpenjohannisbeere
Taxus baccata	- Eibe

- 1.9.6. Bei der Neuverlegung von Fernmeldeanlagen der Bundespost elektrischen Versorgungsleitungen o. ä. ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Bei der Pflanzung von Bäumen im Bereich vorhandener Fernmeldeanlagen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu den Leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung im Einzelfall sind entsprechende Schutzmaßnahmen auszuführen.

1.10. Bauliche Nebenanlagen, Gartenhäuschen

- 1.10.1. Untergeordnete bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO sind außer in den besonders gekennzeichneten Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind (z.B. Sichtdreiecke), zulässig.
- 1.10.2. Die Nebengebäude dürfen eine Grundfläche von max. 2,50 x 3,00 m haben.
Der Abstand zur hinteren Grundstücksgrenze muß mind. 2,00 m betragen.
Die Dachneigung wird auf mind. 30 Grad festgesetzt (in Ausnahmefällen sind begrünte Flachdächer zulässig.
- 1.10.4. Mit dem Nachbarn zusammengebaute Nebengebäude sind in Baustil, Höhe und Dachneigung gleich zu gestalten.
- 1.10.5. Nebengebäude, die an das Wohnhaus angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach haben.
- 1.10.6. Die Traufhöhe wird einheitlich mit 2,00 m festgesetzt, Dachvorsprünge bis höchstens 20 cm sind zulässig.
- 1.10.7. Als Konstruktion ist eine Holzkonstruktion vorgeschrieben. Die Außenwände sind mit senkrecht oder waagrecht angeordnet Holzbrettern zu errichten.



DIPL.-ING. VEIT SIPOS ARCHITEKT · KÖNIGSTR. 3 · 8540 SCHWABACH · TELEFON 09122/2055 · TELEFAX 09122/4512

1.11. Abwasserbeseitigung

- 1.11.1. Das Baugebiet ist an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.
- 1.11.2. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Dachaufbauten ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen (Regenrückhalteschachtanlagen) und/oder Gartenteichen auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen muß mindestens 3 m³ pro Einfamilienhaus betragen. Der Überlauf erfolgt in den vorhandenen Regenwasser- bzw. Abwasserkanal.

1.12. Ver- und Entsorgungsleitungen

Für Ver- und Entsorgungsleitungen ist in privaten Grundstücken Leitungsrecht einzuräumen.

1.13. Emissionen/Immissionen

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden auch künftig landwirtschaftlich genutzt. Emissionen aus dieser landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere Geruchsemissionen, sind zu erwarten und hinzunehmen. Die Nutzer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ohne Einschränkung zu dulden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

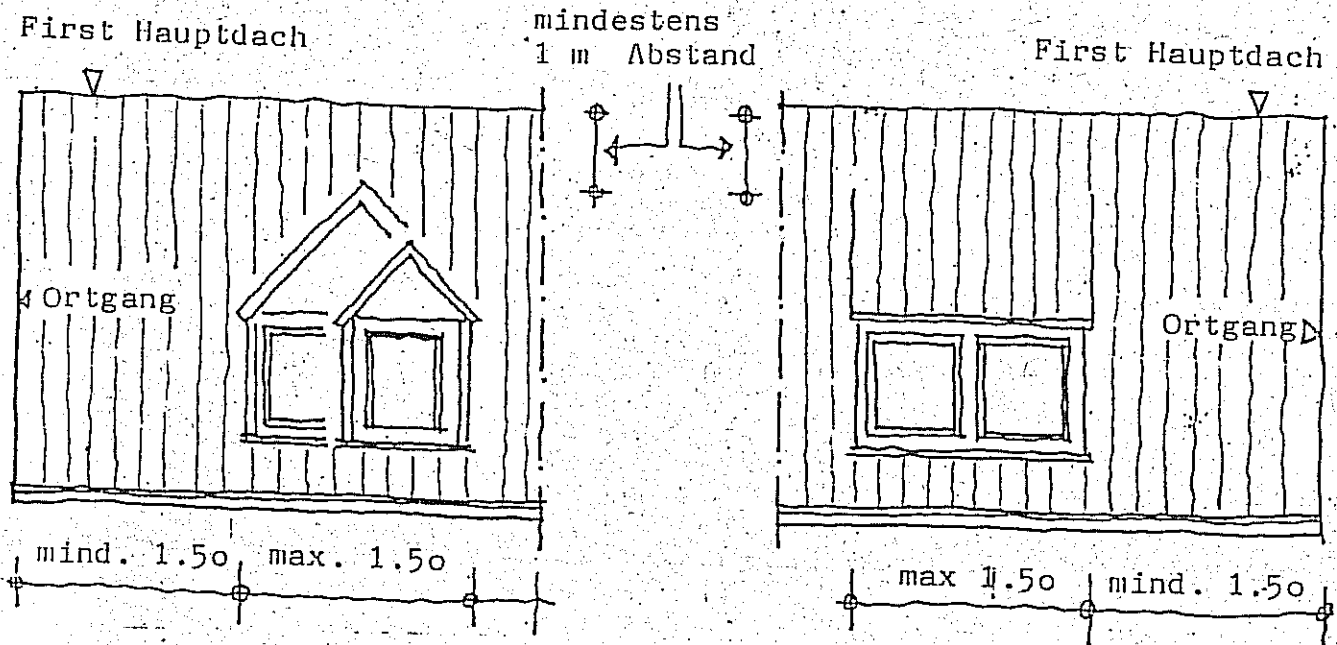
2.1. Dächer

- 2.1.1. Die Dachneigung der Hauptgebäude im allgemeinen Wohngebiet kann in der in den planrechtlichen Festsetzungen angegebenen Spanne 42 - 48 Grad bewegt werden.
- 2.1.2. Die Kniestockhöhe entspricht im Maximum 50 cm. Freiauskragende sichtbare und verschaltete Pfetten und Sparren am Ortsgang dürfen max. 30 cm und an der Traufe 50 cm betragen.

2.1.3. Dachaufbauten sind nur in Form von Schlepp- bzw. Satteldachgauben zulässig. Die Satteldachgauben müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach besitzen. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 1/2 der Traußlänge (einer Dachseite) aufweisen. Der Abstand vom Ortgang muß mind. 1,50 m betragen. Die Aufbauten als Einzelgaube dürfen eine max. Einzelbreite von 1,50 m, als Doppelgauben von 2,25m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Gauben muß mind. 1,00 m betragen.

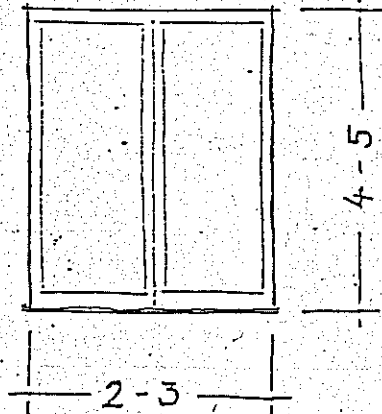
Die Fensterunterteilung muß bei Einzelgauben und zusammengebauten Gauben ein sichtbar stehendes Format aufweisen.

Die Firstoberkante der Satteldachgauben bzw. die Oberkante der Dachfläche von Schleppegauben müssen mind. 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen.



- 2.1.4. Zwerchhäuser/Giebel sind zulässig und sind nicht den Dachaufbauten zuzuzählen. Die Abstandsregelung von Punkt 2.1.3. gilt auch für Punkt 2.1.4.
- 2.1.5. Die Dachflächen der Gebäude, Garagen baulichen Nebenanlagen und Gartenhäuschen sind in rotem Farbton zu gestalten. Dachaufbauten sind mit dem selben Material einzudecken wie das Hauptdach. (Ausnahme Flachdachbegrünung)
- 2.1.6. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 2.1.7. Liegende Belichtungsfenster sind pro Dachseite mit einer Gesamtfläche von max. 1,5 m² zulässig. Solarzellen sind bis zu 1/4 der Dachfläche gestattet. Der Abstand vom Ortgang beträgt mind. 1,50 m für Dachfenster und Solarzellen.
- 2.2. **Fenster**

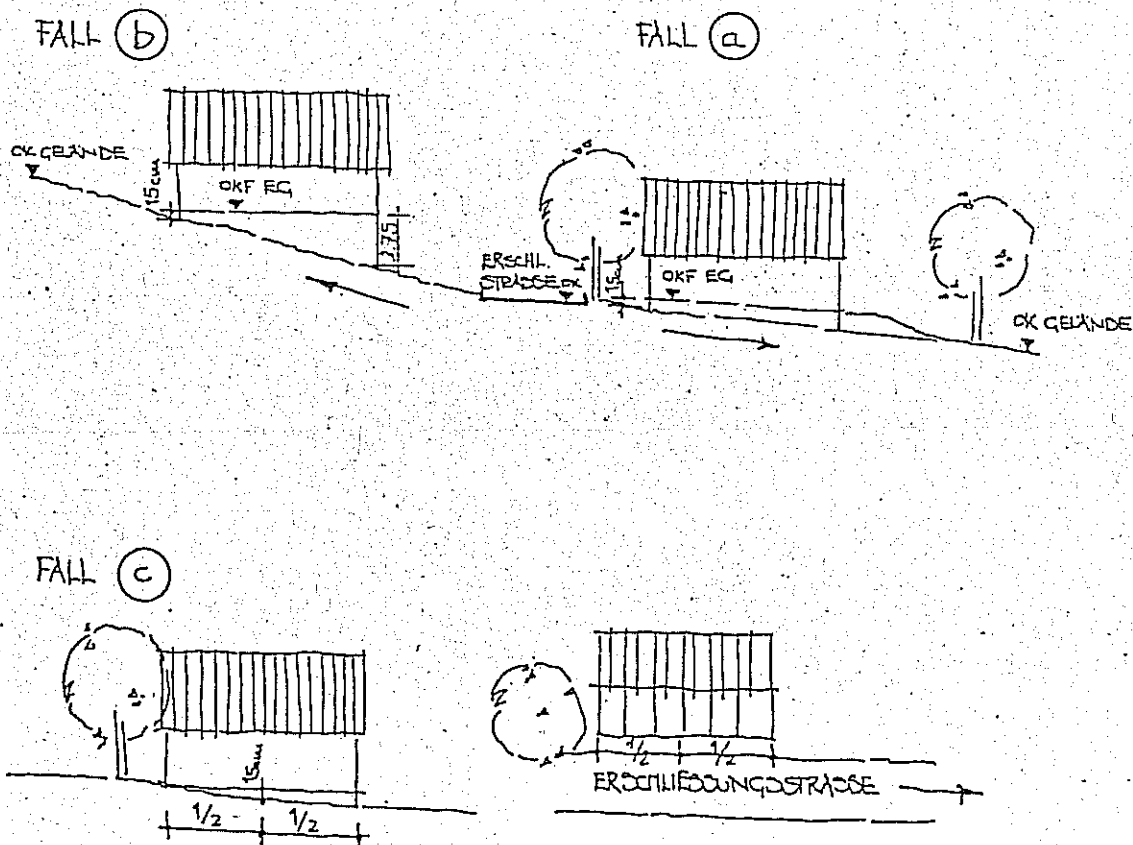
- 2.2.1. Die Fenster müssen immer das Format eines stehenden Rechteckes mit den Seitenverhältnissen, wie dargestellt (2 - 3 zu 4 - 5), aufweisen.



2.3. Fußbodenhöhe

Grundsätzlich sind die von der Baugenehmigungsbehörde angegebenen Fußbodenhöhen maßgebend. Wird keine Höhe angegeben ist folgendes zu beachten:

- Fällt das Gelände von der Erschließungsstraße weg, so darf die Oberkante EG Fußboden 15 bis 25 cm über OKF Erschließungsstraße liegen (siehe Skizze).
- Steigt das Gelände von der Erschließungsstraße aus an, so beziehen sich die 15-25 cm auf den höchsten Schnittpunkt der Oberkante EG Fertigfußboden mit dem natürlichen Gelände (siehe Skizze).
- Steht ein Haus mit der Längsseite an einer fallenden Straße, werden die 15-25 cm auf die straßenseitige Hausmitte bezogen.





DIPL.-ING. VEIT SIPOS ARCHITEKT · KÖNIGSTR. 3 · 8540 SCHWABACH · TELEFON 09122/2055 · TELEFAX 09122/4512

2.4. Stellung der baulichen Anlagen

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen der Hauptgebäude sind zwingend einzuhalten.

2.5. Fassaden

2.5.1. Zur Farbgebung sind helle, warme Erdtöne sowie gebrochenes weiß, jedoch keine reinweißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden.

2.5.2. Fassadenverkleidung mit Asbestzementplatten sind nicht zugelassen. Kunststoffprodukte und Aluminiumfassaden sind unzulässig.

2.5.3. Balkonbrüstungen sind zulässig als:

- vertikale Holzlattung
- gemauerte Brüstungen verputzt
- aus Stahl

2.6. Werbeanlagen und Lagerplätze im allgemeinen Wohngebiet

2.6.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Sie dürfen nur an oder in Verbindung mit Gebäuden angebracht werden und eine Gesamtfläche von 2,0 m² nicht überschreiten. Maximale Oberkante Anbringungshöhe ist die Traufhöhe des Gebäudes.

2.6.2. Leuchtreklamen sind unzulässig. Eine eventuelle Beleuchtung ist blendfrei auszuführen.

2.6.3. Warenautomaten an Einfriedungen und in Vorgärten sind untersagt.

2.6.4. Lagerung von Verpackungen, Bierkästen oder anderen Getränke-kästen sind sichtbar auf dem Grundstück nicht gestattet.

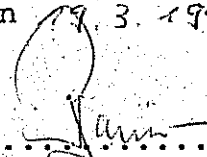
2.7. Solarenergie

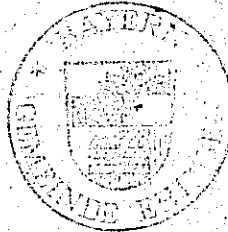
Wintergärten und Glashäuser zur passiven Sonnenenergie-
gewinnung sind gestattet.

INKRAFTTRETEN

Die Bebauungsplansatzung tritt gem. § 12 BauGB mit dem Tage
der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Ehingen,
den 19. 3. 1992


.....
Bürgermeister Bauereisen



aufgestellt:

.....
Dipl.-Ing. Veit Sipos



3. Ausfertigung LRA

DIPL.-ING. VEIT SIPOS ARCHITEKT · KÖNIGSTR. 3 · 8540 SCHWABACH · TELEFON 09122/2055 · TELEFAX 09122/4512

Die Gemeinde Ehingen erläßt als Satzung

- aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253),
- aufgrund des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 02.07.1982 (GVBl. I S. 419)
- sowie aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 26.10.1982 (GVBl. I S. 903)

DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 "KOHLPLATTE"

§ 1

Für das Baugebiet "Kohlplatte", der Gemeinde Ehingen gilt das von Dipl.-Ing. Veit Sipos, Architektur u. Stadtplanung, Schwabach, ausgearbeitete Planblatt vom 07.07.1992 mit den weiteren textlichen Festsetzungen.

§ 2

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen festgesetzt als allgemeines Wohngebiet (WA) i.S.d. § 4 BauNVO.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die Geschößzahl und die überbaubare Fläche sowie der Größe der Grundstücke im Einzelfall ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

1.3. Bauweise und Abstandsflächen

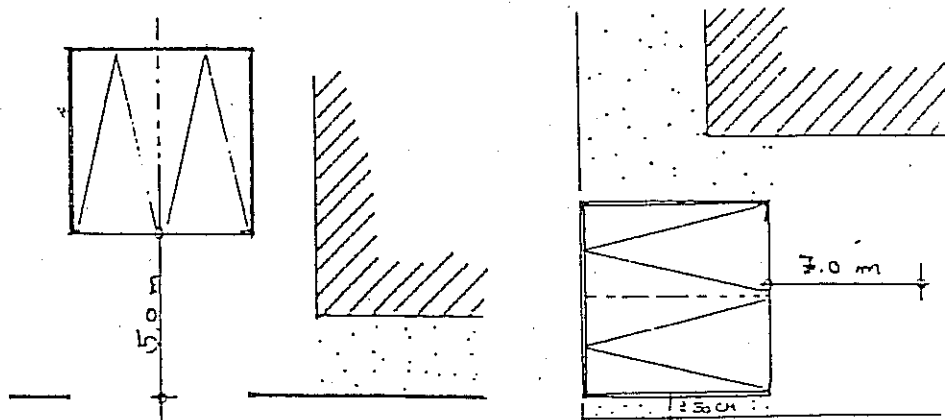
- 1.3.1. Grundsätzlich gilt für das gesamte Baugebiet die offene Bauweise. Im allgemeinen Wohngebiet sind, wie im Planteil gekennzeichnet, nur Einzelhäuser zulässig.

- 1.3.2. Im gesamten Baugebiet sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten, es sei denn, der Bebauungsplan läßt Unterschreitungen ausdrücklich zu.

Anzeige-exemplar

1.4. Garagen und Stellplätze

- 1.4.1. Vor neu zu errichtenden Garagen ist ein zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht einzufriedender Stauraum von mind. 5 m auf dem Privatgrundstück einzuhalten. Die Befestigung ist in Schotterrassen auszuführen (in Ausnahmefällen Pflaster mit mind. 2 cm Rasenfuge). Zu den zu öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Grundstücksgrenzen ist zusätzlich ein Mindestabstand von 50 cm als Pflanzstreifen festgesetzt.



- 1.4.2. Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist untersagt. Offene Carports in Massivholzbauweise sind ersatzweise zulässig.
- 1.4.3. Die Errichtung von Garagen außerhalb der festgesetzten Flächen ist unzulässig.
- 1.4.4. Sämtliche Einzel- oder Doppelgaragen sind mit Satteldach auszubilden.
 An das Hauptgebäude angebaute Garagen müssen die gleiche Dachneigung aufweisen wie das Hauptgebäude.
 Zusammengebaute Doppelgaragen sollen die Firstrichtung parallel zur Straße erhalten. In diesem Fall kann die Giebelfläche der Grenze höher als 2,75 m sein.
 Hinsichtlich der max. Gesamtnutzfläche und der Traufhöhe bleibt Art. 7 Abs. 5 BayBO unberührt.

Nebeneinanderliegende Garagen benachbarter Grundstücke sind in Baustil und Höhe gleich zu gestalten (gleiche Traufausbildung, gleiche Dachneigung, gleiche Tiefe). Werden neue Garagen an bestehende angebaut, richten sich Höhe und Dachform nach der bestehenden Garage.



DIPL.-ING. VEIT SIPOS ARCHITEKT · KÖNIGSTR. 3 · 8540 SCHWABACH · TELEFON 09122/2055 · TELEFAX 09122/4512

1.5. Anschluß der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsfläche und Einfriedung der Grundstücke

1.5.1. Die Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und den Vorgärten dürfen nur ausgeführt werden als:

- naturbelassene Holzzäune. Die Sockel dürfen eine Höhe von 30 cm nicht überschreiten.
- dichtwachsende, winterharte Hecken mit innenliegendem Spanndraht. Als Sicherung gegen den Gehsteig und Wohnstraße sind Stellplatten mit einer Höhe von 10 cm über Oberkante Gehsteig oder Wohnstraße anzuordnen.
- Mauer mit Abdeckung.

Die Bauhöhe darf hierbei 0,8 m gemessen von Gehsteigoberkante bzw. Straßenoberfläche nicht überschreiten.

1.5.2. Abgrenzung privater Grundstücke untereinander durch Maschendrahtzäune, bis zu 1,0 m möglich, oder wie 1.5.1.

1.6. Anschluß der Grundstücke an land- und forstwirtschaftliche Flächen

1.6.2.1. Bestehende Fahrtrechte bzw. ungeschriebene Fahrtrechte dürfen nicht abgeschnitten werden.

An den Grenzen des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzfläche zu beachten.

1.6.3.2. Stützmauern und Sockel zur freien Landschaft sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 20 cm über Geländeoberfläche zulässig.

1.7. Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen

1.7.1. Die Straßen und Wege im Gebiet sind als Wohn- und Spielstraßen entsprechend ihrer Funktion als verkehrsberuhigte Bereiche mit Pflaster, Platten, Pflanzen u.ä. zu gestalten.

1.7.2. Parkflächen sind in Schotterrassen auszuführen (oder Pflaster mit 2 cm Rasenfuge) und mit Pflasterterrinne oder -zeile von der Fahrbahn abzugrenzen.

1.7.3. Beleuchtung:

Keine Peitschenmasten, sondern Mastaufsatzleuchten mit niedriger Lichtpunkthöhe.



DIPL.-ING. VEIT SIPOS ARCHITEKT · KÖNIGSTR. 3 · 8540 SCHWABACH · TELEFON 09122/2055 · TELEFAX 09122/4512

1.8. Flächen für Aufschüttungen

Geländeaufschüttungen sind nicht statthaft.

1.9. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

- 1.9.1. Im Bereich der öffentlichen Straßen und Grünflächen sind mit einem Pflanzgebot Bäume aus heimischen mittelkronigen Laubgehölzen zu pflanzen. Mindestqualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm, wie im Planteil festgesetzt (i.S.d. § 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB). Arten s. 1.9.5.
In diesem Bereich entfallen die Abstandsvorschriften der §§ 47-50 AG BGB.
- 1.9.2. Baumscheiben sind vor Überfahren zu sichern.
- 1.9.3. Im privaten Gartenbereich entlang des öffentlichen Straßenraumes sind ebenfalls einheimische Laubgehölze zu verwenden, (s. 1.9.5.).
- 1.9.4. Im sonstigen privaten Gartenbereich werden keine Pflanzarten vorgeschrieben, sie sollen jedoch möglichst aus heimischen Gehölzen, Sträuchern und Obstbäumen bestehen. Die erforderliche Mindestpflanzdichte beträgt ein Baum je angefangene 200 m² Grundstücksfläche. Die außenliegenden Grundstücksränder des Baugebietes sind, wie im Planteil festgesetzt, vorwiegend mit nachfolgenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (s. 1.9.5.).
An den Grenzen (äußere Grundstücke) des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Pflanzordnung auf eine natürliche Bepflanzung als Siedlungsrand zu achten, im besonderen ist dabei zu berücksichtigen:
- mindestens 2/3 der äußeren Grundstücksgrenzen sind mit Sträuchern unterschiedlicher Höhe in Gruppen zu bepflanzen,
 - an einer äußeren Grundstücksgrenze muß mindestens ein Baum gepflanzt werden,
 - für die Randbepflanzung dürfen nur heimische Strauch- und Baumarten verwendet werden (s. 1.9.5.).



DIPL.-ING. VEIT SIPOS ARCHITEKT · KÖNIGSTR. 3 · 8540 SCHWABACH · TELEFON 09122/2055 · TELEFAX 09122/4512

1.9.5. zu verwendende Pflanzen

Bäume (S = auch für Straßenraum)

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn (S)
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Alnus incana	- Grauerle
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Corylus colurna	- Baumhasel (S)
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche (S)
Prunus avium	- Vogelkirsche (S)
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche (S)
Quercus robur	- Stieleiche (S)
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche (S)
Tilia cordata	- Winterlinde (S)
Ulmus laevis	- Ulme

Obstbäume

Apfel z.B. Berlepsch, Landberger Renette
Birne z.B. Gute Graue, Gute Luise
Zwetschge z.B. Fränkische Hauszwetschge

Sträucher, auch für freiwachsende Hecken

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Cytisus scoparius	- Besenginster
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Gem. Heckenkirsche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- gem. Schneeball



DIPL.-ING. VEIT SIPOS ARCHITEKT · KÖNIGSTR. 3 · 8540 SCHWABACH · TELEFON 09122/2055 · TELEFAX 09122/4512

Sträucher für niedrige, geschnittene Hecken (lt. 1.5.1.)

Carpinus betulus	- Hainbuche
Ligustrum vulgare "Atrovirens"	- Liguster
Prunus laurocerasus "Herbergii"	- Kirschlorbeer
Ribes alpinum "Schmidt"	- Alpenjohannisbeere
Taxus baccata	- Eibe

- 1.9.6. Bei der Neuverlegung von Fernmeldeanlagen der Bundespost elektrischen Versorgungsleitungen o. ä. ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Bei der Pflanzung von Bäumen im Bereich vorhandener Fernmeldeanlagen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu den Leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung im Einzelfall sind entsprechende Schutzmaßnahmen auszuführen.

1.10. Bauliche Nebenanlagen, Gartenhäuschen

- 1.10.1. Untergeordnete bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO sind außer in den besonders gekennzeichneten Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind (z.B. Sichtdreiecke), zulässig.
- 1.10.2. Die Nebengebäude dürfen eine Grundfläche von max. 2,50 x 3,00 m haben.
Der Abstand zur hinteren Grundstücksgrenze muß mind. 2,00 m betragen.
Die Dachneigung wird auf mind. 30 Grad festgesetzt (in Ausnahmefällen sind begrünte Flachdächer zulässig.
- 1.10.4. Mit dem Nachbarn zusammengebaute Nebengebäude sind in Baustil, Höhe und Dachneigung gleich zu gestalten.
- 1.10.5. Nebengebäude, die an das Wohnhaus angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach haben.
- 1.10.6. Die Traufhöhe wird einheitlich mit 2,00 m festgesetzt, Dachvorsprünge bis höchstens 20 cm sind zulässig.
- 1.10.7. Als Konstruktion ist eine Holzkonstruktion vorgeschrieben. Die Außenwände sind mit senkrecht oder waagrecht angeordneten Holzbrettern zu errichten.



DIPL.-ING. VEIT SIPOS ARCHITEKT · KÖNIGSTR. 3 · 8540 SCHWABACH · TELEFON 09122/2055 · TELEFAX 09122/4512

1.11. Abwasserbeseitigung

- 1.11.1. Das Baugebiet ist an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.
- 1.11.2. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Dachaufbauten ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen (Regenrückhalteschachtanlagen) und/oder Gartenteichen auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen muß mindestens 3 m³ pro Einfamilienhaus betragen. Der Überlauf erfolgt in den vorhandenen Regenwasser- bzw. Abwasserkanal.

1.12. Ver- und Entsorgungsleitungen

Für Ver- und Entsorgungsleitungen ist in privaten Grundstücken Leitungsrecht einzuräumen.

1.13. Emissionen/Immissionen

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden auch künftig landwirtschaftlich genutzt. Emissionen aus dieser landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere Geruchsemissionen, sind zu erwarten und hinzunehmen. Die Nutzer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ohne Einschränkung zu dulden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

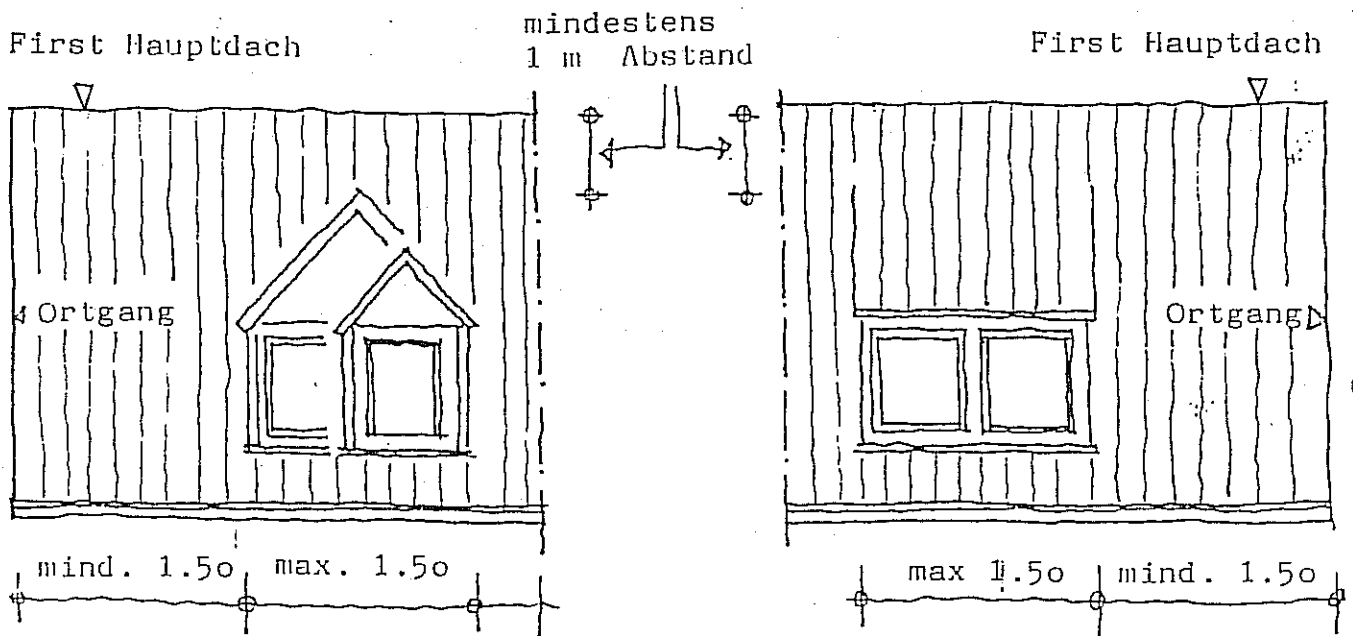
2.1. Dächer

- 2.1.1. Die Dachneigung der Hauptgebäude im allgemeinen Wohngebiet kann in der in den planrechtlichen Festsetzungen angegebenen Spanne 42 - 48 Grad bewegt werden.
- 2.1.2. Die Kniestockhöhe entspricht im Maximum 50 cm. Freiauskragende sichtbare und verschaltete Pfetten und Sparren am Ortsgang dürfen max. 30 cm und an der Traufe 50 cm betragen.

2.1.3. Dachaufbauten sind nur in Form von Schlepp- bzw. Satteldachgauben zulässig. Die Satteldachgauben müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach besitzen. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 1/2 der Trauflänge (einer Dachseite) aufweisen. Der Abstand vom Ortgang muß mind. 1,50 m betragen. Die Aufbauten als Einzelgaube dürfen eine max. Einzelbreite von 1,50 m, als Doppelgauben von 2,25m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Gauben muß mind. 1,00 m betragen.

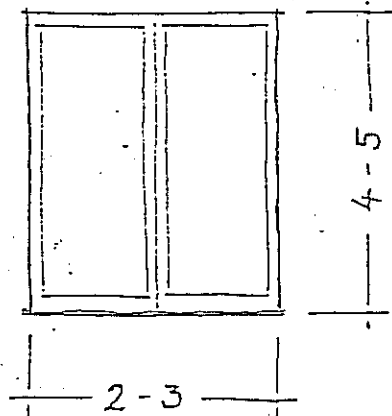
Die Fensterunterteilung muß bei Einzelgauben und zusammengebauten Gauben ein sichtbar stehendes Format aufweisen.

Die Firstoberkante der Satteldachgauben bzw. die Oberkante der Dachfläche von Schleppgauben müssen mind. 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen.



- 2.1.4. Zwerchhäuser/Giebel sind zulässig und sind nicht den Dachaufbauten zuzuzählen. Die Abstandsregelung von Punkt 2.1.3. gilt auch für Punkt 2.1.4.
- 2.1.5. Die Dachflächen der Gebäude, Garagen baulichen Nebenanlagen und Gartenhäuschen sind in rotem Farbton zu gestalten. Dachaufbauten sind mit dem selben Material einzudecken wie das Hauptdach. (Ausnahme Flachdachbegrünung bei Gartenhäuschen).
- 2.1.6. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 2.1.7. Liegende Belichtungsfenster sind pro Dachseite mit einer Gesamtfläche von max. 1,5 m² zulässig. Solarzellen sind bis zu 1/4 der Dachfläche gestattet. Der Abstand vom Ortgang beträgt mind. 1,50 m für Dachfenster und Solarzellen.
- 2.2. Fenster

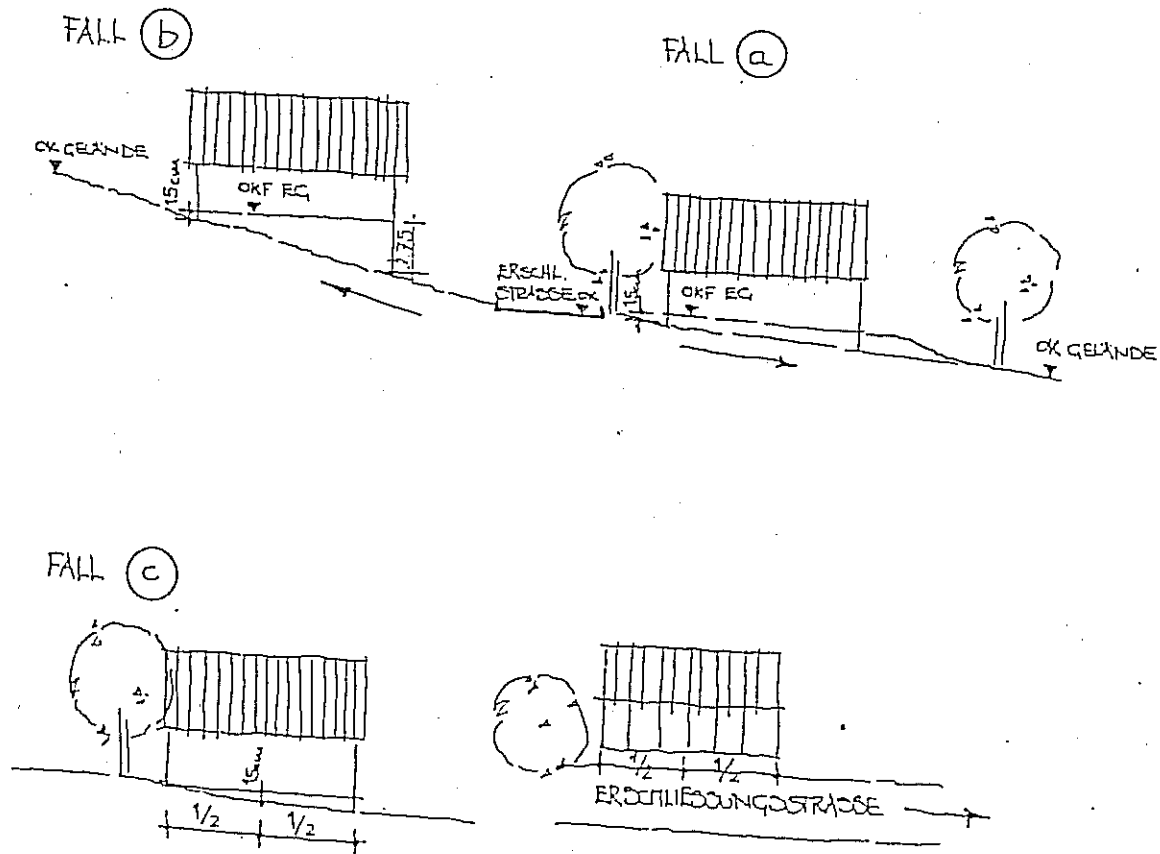
- 2.2.1. Die Fenster müssen immer das Format eines stehenden Rechteckes mit den Seitenverhältnissen, wie dargestellt (2 - 3 zu 4 - 5), aufweisen.



2.3. Fußbodenhöhe

Grundsätzlich sind die von der Baugenehmigungsbehörde angegebenen Fußbodenhöhen maßgebend. Wird keine Höhe angegeben ist folgendes zu beachten:

- a) Fällt das Gelände von der Erschließungsstraße weg, so darf die Oberkante EG Fußboden 15 bis 25 cm über OKF Erschließungsstraße liegen (siehe Skizze).
- b) Steigt das Gelände von der Erschließungsstraße aus an, so beziehen sich die 15-25 cm auf den höchsten Schnittpunkt der Oberkante EG Fertigfußboden mit dem natürlichen Gelände (siehe Skizze).
- c) Steht ein Haus mit der Längsseite an einer fallenden Straße, werden die 15-25 cm auf die straßenseitige Hausmitte bezogen.





DIPL.-ING. VEIT SIPOS ARCHITEKT · KÖNIGSTR. 3 · 8540 SCHWABACH · TELEFON 09122/2055 · TELEFAX 09122/4512

2.4. Stellung der baulichen Anlagen

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen der Hauptgebäude sind zwingend einzuhalten.

2.5. Fassaden

2.5.1. Zur Farbgebung sind helle, warme Erdtöne sowie gebrochenes weiß, jedoch keine reinweißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden.

2.5.2. Fassadenverkleidung mit Asbestzementplatten sind nicht zugelassen. Kunststoffprodukte und Aluminiumfassaden sind unzulässig.

2.5.3. Balkonbrüstungen sind zulässig als:

- vertikale Holzlattung
- gemauerte Brüstungen verputzt
- aus Stahl

2.6. Werbeanlagen und Lagerplätze im allgemeinen Wohngebiet

2.6.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Sie dürfen nur an oder in Verbindung mit Gebäuden angebracht werden und eine Gesamtfläche von 2,0 m² nicht überschreiten. Maximale Oberkante Anbringungshöhe ist die Traufhöhe des Gebäudes.

2.6.2. Leuchtreklamen sind unzulässig. Eine eventuelle Beleuchtung ist blendfrei auszuführen.

2.6.3. Warenautomaten an Einfriedungen und in Vorgärten sind untersagt.

2.6.4. Lagerung von Verpackungen, Bierkästen oder anderen Getränke-kästen sind sichtbar auf dem Grundstück nicht gestattet.



DIPLO.-ING. VEIT SIPOS ARCHITEKT · KÖNIGSTR. 3 · 8540 SCHWABACH · TELEFON 09122/2055 · TELEFAX 09122/4512

2.7. Solarenergie

Wintergärten und Glashäuser zur passiven Sonnenenergiegewinnung sind gestattet.

§ 3

INKRAFTTRETEN

Diese Satzungsänderung tritt gem. § 12 BauGB mit dem Tage der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Ehingen,
den

13.01.93

.....
Bürgermeister Bauereisen

aufgestellt:

.....
Dipl.-Ing. Veit Sipos