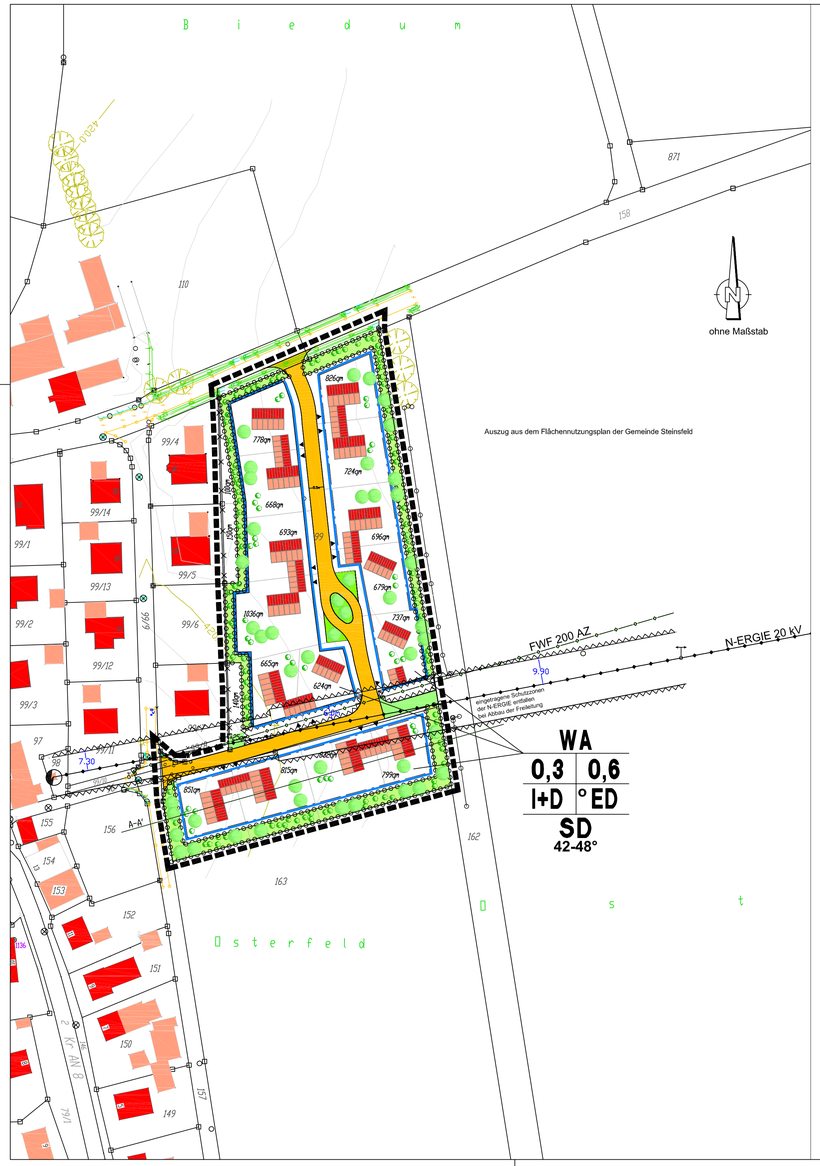

Bebauungsplan Nr. 3 mit integriertem Grünordnungsplan für das Wohnbaugebiet "STEINSFELDER STRASSE II" in Gattenhofen, Gemeinde Steinsfeld

Festsetzungen (Textteil)

1. Art der baulichen Nutzung

WA Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung gemäß § 1, Abs. 2 BauNVO festgesetzt als "Allgemeines Wohngebiet" i.S.d. § 4 BauNVO.
Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt als Höchstgrenze:

0,3 Grundflächenzahl = 0,3 (§ 19 BauNVO)
0,6 Geschossflächenzahl = 0,6 (§ 20 BauNVO)

I+D Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt:
Erd- und Dachgeschoß als Vollgeschoß (Höchstgrenze)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

o Im gesamten Gebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO

ED Entsprechend den Darstellungen im Plantell sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubare Grundstücksflächen sind im Plantell mittels Baugrenzen gemäß § 23, Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenzen nicht überschreiten.

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
Stellplätze, Garagenzufahrten und Garagenhöfe sind mit versickerfähigen Belägen zu versehen (z.B. Pflaster mit Rasen- oder Drainfugen).

4. Gestaltung der Gebäude

4.1 Höhenentwicklung

Bezogen auf das natürliche Gelände dürfen die Erdgeschoß- und Fertigfußböden, gemessen in Gebäudemitte, eine Höhe von 0,50m nicht überschreiten. Dem Bauantrag sind zum Nachweis Geländeschnitte beizufügen.

Die max. Wandhöhe der Gebäude beträgt, gemessen ab OK Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt Außenhaut/Dachhaut, 3,50m.

Von der natürlichen Geländeoberkante gemessen dürfen Abtragungen und Aufschüttungen 0,50m nicht überschreiten.

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,50m zulässig. Gemessen wird dabei von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußschwelle.

4.2 Gestaltung der Dächer

SD Als Dachform sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 42-48° zulässig.

Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind in Form und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Dachneigung mindestens 35°. Offene Carports können auch mit einem Flachdach versehen werden.
Für die Dacheindeckung sind Ton- und Betondachsteine in naturroten Farbtönen vorgeschrieben.

Dachaufbauten sind nur in Form von Schlepp-, Trapez- und Giebelgauben als Einzelgauben zugelassen. Die Gesamtlänge der Gauben darf 1/2 der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortgang und zwischen den Gauben muß mindestens 2,0m betragen. First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muß mind. 50cm unter dem First des Hauptdaches liegen. Bei Giebelgauben ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten. Eindeckungen von Dachaufbauten müssen in der gleichen Farbe wie die umgebende Dachfläche gehalten werden.

4.3 Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebengebäude

Alle Garagen und Carports müssen bis zur Grundstücksgrenze einen Stauraum von mind. 5,00m aufweisen.

Stellplätze für Kfz sind in ausreichender Anzahl auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen und können nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgetragen werden.

Grenzgaragen sind gemäß den Aussagen der BayBO (Bayerische Bauordnung) in der jeweils gültigen Fassung auszuführen. Grenzgaragen sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.
Nebengebäude ohne Feuerstätten bis zu 20m² Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Max. zulässige Gesamthöhe für Nebengebäude = 3,00m.

5. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straße und zu öffentlichen Flächen sind als senkrecht gegliederte Holzzäune mit max. 1,00m Höhe auszuführen. Massive Sockel sind bis zu einer Höhe von 30cm über die angrenzende, öffentliche Fläche (Gehweg, Fahrbahn) zulässig.

Zwischen den Grundstücken sind hinterpflanzte Zäune ohne Sockel (Holzzäune oder Maschendrahtzäune) sowie Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig.
Als Einfriedungen nicht zulässig sind:
- Mauern
- Einfriedungen aus Nadelgehölzen

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Strassenbegrenzungslinie

Einfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Trafostation

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

oberirdische Versorgungsleitung

unterirdische Versorgungsleitung

9. Wasserwirtschaft

Anfallendes Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Fußwege, Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen-/Splitfugen oder wassergebundene Decken zu versehen.

Unbelastete Niederschlagswässer (Dach- und Hofflächen) sind über ein getrenntes Leitungssystem Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück zuzuleiten und als Brauch- bzw. Beregnungswasser zu verwenden. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist der Gemeinde mitzuteilen.
Zisternen zur Regenwassernutzung werden notariell in den Kaufverträgen vorgeschrieben.

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

Die Straßenflächen, Garagenzufahrten und Garagenhöfe sind direkt in den Mischwasserkanal zu leiten.

10. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünordnung)

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Auf jedem Grundstück ist je angefangene 200m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Die nach dem Nachbarschaftsrecht erforderlichen Grenzabstände nach Art 47 und 48 des Bayer. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch sind einzuhalten.
- Gehölze bis 2m Höhe: Grenzabstand mindestens 50cm
- Gehölze über 2m Höhe: Grenzabstand mindestens 2,0m

Für Bauflächen mit festgesetzten Pflanzgeboten ist ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen. Dabei sind die Pflanzmaßnahmen darzustellen.

Vorgeschlagene Baumarten im privaten Bereich:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplantanus	Bergahorn
Betula bendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstbäume verschiedene Sorten	

Vorgeschlagene Straucharten im privaten Bereich:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa spec.	Strauchrosen
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeinder Schneeball

Vorgeschlagene Baumarten Im Öffentlichen Bereich:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplantanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Fußwege, Aunthaltsflächen sowie Garagenzufahrten und öffentliche Parkflächen sind mit wassergebundenen Materialien zu befestigen.

Der Oberboden der Baugrundstücke ist vor Baubeginn abzuschieben und zur Wiederverwendung separat zu lagern.

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sollten aus annähernd gleichen Bodenverhältnissen stammen, um problemlosen Anwachsen zu gewährleisten.

11. Schutzzonen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Bäume in mind. 2,50m Entfernung von Femmeldeanlagen und von Kabeltrassen der N-ERGIE gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand Im Einzelfall unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Femmelde- und Versorgungsleitungen zu treffen.

12. Denkmalpflege

Archäologische Bodenfunde während der Bauarbeiten sind nach Art, 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.
Auflagen vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

13. Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Schutzbereich 6m zur FWF-Leitung
Schutzbereich N-ERGIE 7,30m bzw. 9,90m entfällt bei Abbau der Freileitung; Schutzstreifen bei erdverkabelter 20-kV-Leitung beidseitig 1m.

14. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

99/5 Gemarkung - Flurstücksnummer

bestehende Wohngebäude

bestehende Nebengebäude

Vorschlag für neu zu errichtende Gebäude und Garagen
Firstrichtung nicht zwingend vorgeschrieben

Garagenzufahrten

420,0 Zähllinie Abstand 1m

HöhenLinie Abstand 0,25m

Nutzungsschablone:

WA	Art der baulichen Nutzung	
0,4	Grundflächenzahl (GRZ): Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ): Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Grundstücksfläche
0,6		
I+D	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
ED		
SD	Dachform	

Steinsfeld, den .....
Beier, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Steinsfeld erläßt aufgrund
- der §§ 2,9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBL. I.S. 2141), BGBL. III/FNA 213-1,
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL. I:S- 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466) BGBl. III/FNA 213-1-2,
- die Bayerische Bauordnung, In der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997,
- In Verbindung mit Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) - BayRS 2020-1-1-1,

folgenden Bebauungsplan mit Integrierten Grünordnungsplan als

Satzung

Bebauungsplan Nr. 3 mit integriertem Grünordnungsplan für das Wohnbaugebiet "STEINSFELDER STRASSE II" in Gattenhofen, Gemeinde Steinsfeld

§ 1: Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der vom Ing.-Büro Härtfelder, Eisenbahnstraße 1, 91438 Bad WIndsheim, ausgearbeitete Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 06.12.2004 mit den auf diesem vermerkten textlichen Festsetzungen, Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung, den daneben vermerkten textlichen Festsetzungen sowie der Begründung jeweils in der Fassung vom 06.12.2004.

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:
im Süden durch das landwirtschaftliche Flurstück "Osterfeld"mit der FLNr. 163
im Osten durch die Gehölzpflanzung mit der FLNr. 162
im Norden durch die Gemeindeverbindungsstraße Steinsfeld-Gattenhofen mit der FLNr. 158
im Westen durch die Baugrundstücke mit den FLNrn. 99/4, 99/5, 99/6, 99/7 sowie durch Teilflächen der Wege 96, 99/9 und 157

Der Geltungsbereich beinhaltet das landwirtschaftlich genutzte Grundstück mit der FLNr. 99 sowie eine Teilfläche des landwirtschaftlich genutzten Grundstücks mit der FLNr. 163, eine Teilfläche der Gemeindeverbindungsstraße Steinsfeld-Gattenhofen mit der FLNr. 158 und eine Teilfläche des Weges mit der FLNr. 96 der Gemarkung Gattenhofen.

§ 2: Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 06.12.2004 gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Steinsfeld, den .....
Beier, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 3 mit integriertem Grünordnungsplan für das Wohnbaugebiet "STEINSFELDER STRASSE II" in Gattenhofen, Gemeinde Steinsfeld

Verfahrensvermerke

a) Der Gemeinderat Steinsfeld hat In seiner Sitzung am 02.02.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integriertem Grünordnungsplan "Steinsfelder Straße II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.02.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Integriertem Grünordnungsplan In der Fassung vom 02.02.2004 wurde in der Zeit vom 12.02.2004 bis einschließlich 15.03.2004 In Form einer Auslegung durchgeführt.

c) Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 02.02.2004 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1, Satz 1 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 in der Zeit vom 12.02.2004 bis einschließlich 15.03.2004 beteiligt.

d) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 03.05.2004 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2004 bis einschließlich 25.06.2004 öffentlich ausgelegt.

e) Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme über vorgenommene Änderungen des Planentwurfes nach der Öffentlichen Auslegung vom 04.11.2004 bis einschließlich 29.11.2004 gegeben.

f) Die Gemeinde Steinsfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.12.2004 den Bebauungsplan Nr. 7 mit Integriertem Grünordnungsplan für das Wohnbaugebiet "Steinsfelder Straße II" In der Fassung vom 06.12.2004 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Steinsfeld, den .....
Beier, 1. Bürgermeister

g) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 3 mit integriertem Grünordnungsplan für das Wohnbaugebiet "Steinsfelder Straße II" wurde am..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan Nr. 3 mit integriertem Grünordnungsplan für das Wohnbaugebiet "Steinsfelder Straße II" ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Steinsfeld, den .....
Beier, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 3 mit integriertem Grünordnungsplan für das Wohnbaugebiet "STEINSFELDER STRASSE II" in Gattenhofen, Gemeinde Steinsfeld

BAYERN · GEMEINDE STEINSFELD

Fassung vom 06.12.2004
(Satzungsbeschluss)

Vorhabensträger: **Gemeinde Steinsfeld**
Landkreis: **Ansbach**

Steinsfeld, den

Unterschrift, Siegel

	Datum	Name
entw.	Nov 03	Schlund
gez.	Nov 03	Schlund
gegr.	Nov 03	Härtfelder

HÄRTFELDER-IT GmbH
95555 Feuchtwangen, Ansbacher Strasse 20
Tel.: 09852/90819-0 Fax: 09852/90819-8

91438 Bad Windsheim, Eisenbahnstraße 1
Tel.: 09841/68998-0 Fax: 09841/68998-8