PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGB1 I, S. 2141, berichtigt BGB1 1998, S. 137).

Die Festsetzungen beruhen auf § 9 BauGB der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB1 I S. 132), Art. 91 Bayer. Bauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVB1 S. 433) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGB1 I 1991 S. 58).

Der Bebauungsplan wurde am 17. Dezember 1999 als Satzung beschlossen.

A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
gem. PlanzV90

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ANBAUVERBOTSZONE

VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDES SICHTDREIECK

BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE

100/1 ALTE FLURNUMMER

HÖHENLINIE

BAUGRENZE

VORGESCHLAGENES GEBÄUDE

VORGESCHRIEBENE FIRSTRICHTUNG

EINFAHRTSBEREICH

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN:

STAATSSTRASSE

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

V ERSCHLIESSUNGSSTRASSE, VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

FLURWEG

F+R FUSSWEG / FUSS- UND RADWEG

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN:

STRASSEN- ODER WEGBEGLEITGRÜN

KINDERSPIELPLATZ

ZU ERHALTENDER BAUM

ANZUPFLANZENDER BAUM, PRIVAT / ÖFFENTLICH

ZU ERHALTENDE UND ZU ERGÄNZENDE HECKE

ZU PFLANZENDE, FREIWACHSENDE HECKE

FLÄCHE ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

B. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet

Nicht zugelassen sind Anlagen für sportliche Zwecke.

Tankstellen sind gem. §4 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ	0,4
max. II (I + D)	Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig (Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß)
3 WE	Die maximale Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden ist auf drei begrenzt.

3. BAUWEISE

O — Offene Bauweise
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen aneinander gebaut werden.

E — Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die im Plan eingetragene Firstrichtung der Hauptgebäude ist zwingend einzuhalten. Garagen, die aneinander gebaut werden, müssen in einer Flucht stehen.

5. NEBENANLAGEN

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. EINFAHRTEN

Einfahrten sind nur innerhalb der gekennzeichneten Bereiche zulässig.

7. GRÜNORDNUNG

Auf privaten Grundstücken ist je 200 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Baum (aufgerundet) zu pflanzen und zu erhalten.
Die Flächen von Einfahrten und Stellplätzen sind unversiegelt anzulegen, nur Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen oder wassergebunde Decken sind zulässig. Regenwasser soll möglichst auf den Grundstücken versickern.
Folgende Baum- und Straucharten sollten verwendet werden:

Stieleiche	quercus robur	Liguster	ligustrum vulgare
Traubeneiche	quercus petraea	Haselnuß	corylus avellana
Winterlinde	tilia cordata	Heckenrose	rosa spec.
Vogelkirsche	prunus avium	Roter Hartriegel	cornus sanguinea
Spitzahorn	acer platanoides	Heckenkirsche	lonicera xylosteum
Buche	fagus sylvatica	Schlehe	prunus spinosa
Apfelbaum	malus ...	Himbeere	rubus idaeus
Gemeine Eberesche	sorbus aucuparia	Holunder	sambucus
Kornelkirsche	cornus mas	Sommerflieder	buddleia daidii
Weißdorn	crataegus prunifolia	Mahonie	mahonia aquifolium
Elsbeere	sorbus torminalis	Vogelbeerbaum	sorbus aucuparia

An der nordwestlichen Grenze des Baugebietes ist die bestehende Hecke auf eine Tiefe von 5.00 m zu erhalten, zu ergänzen und zu pflegen.

8. REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Die gekennzeichneten Flächen dienen als Retentionsflächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser.

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
gem. Art. 91 BayBO

1. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 - 48°.
Ein Kniestock bis 50 cm ist nur bei einer Dachneigung unter 45° erlaubt.
Die Dachüberstände sollten an der Traufe 40 cm und am Ortgang 30 cm nicht überschreiten.
Dacheinschnitte und Dachbalkone sind nicht zulässig.
Dachgauben dürfen in ihrer gesamten Breite die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Gaube muß unter 2,50 m liegen.
Als Dachdeckung sind naturrote bis braune Ziegel oder Dachsteine zwingend vorgeschrieben.

2. EINFRIEDUNGEN

Die Höhe von Einfriedungen muß 90 - 120 cm betragen. Zum öffentlichen Straßenraum sind diese in Holz mit senkrechter Lattung, mit oder ohne Steinsockel (h = max. 30 cm), auszuführen.

3. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Es sind entweder Aufschüttungen oder Abgrabungen bis 1,20 m zulässig.

4. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur in zurückhaltender Form an Gebäuden angebracht werden. Die Maße des Werbeschildes dürfen 80 x 100 cm nicht überschreiten.

5. ANTENNEN

Funkantennen sind nicht zugelassen. Ausnahmsweise können auf Antrag und Absprache mit dem Landratsamt Haßberge und der Gemeinde Oberaurach Antennen bis zu einer Gesamthöhe von 5 m zugelassen werden. Die Höhe von 5 m wird von Oberkante Gelände bis zur Antennenspitze festgelegt. Pro Grundstück wird nur eine Parabolantenne zugelassen.

D. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. ANBAUVERBOTSZONE

Gemäß § 23 Abs. 1 Bayer. Straßen- und Wegegesetz dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 20 m von einer Staatsstraße nicht errichtet werden (Anbauverbotszone).
Entlang der Staatsstraße sind Einfriedungen ohne Eingänge vorzusehen

2. FREIHALTEN VON SICHTDREIECKEN

In den Sichtdreiecken zur Staatsstraße dürfen Pflanzungen (Bäume, Hecken, Sträucher), Zäune (nur Maschendraht ohne Eingänge), genehmigungs- und anzeigefreie Bauten die Straßenoberfläche der St 2276 nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso dürfen dort weder Gegenstände gelagert noch Erdaufschüttungen vorgenommen werden, die die Straßenoberfläche um mehr als 0,80 m überragen.

3. EMISSIONEN

Von den bestehenden Betrieben und der Landwirtschaft können Emissionen (Lärm und Geruch) ausgehen. Sie sind zu dulden.
Schlafräume und Kinderzimmer sollen auf der lärmabgewandten Hausseite (Süden) liegen. Anders angeordnete Schlaf- und Kinderzimmer sollen auch von Süden zu belüften sein.

4. BRUNNEN

Aus Brunnen darf weder Brauch- noch Trinkwasser entnommen werden.

5. WASSERRÜCKHALTUNG

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser muss auf dem Grundstück durch ausreichend dimensionierte Rückhaltebecken schadlos gedrosselt dem Oberflächenkanal zugeführt werden. Pro 10 qm befestigte Fläche sind 0,29 cbm Rückhaltevolumen zu schaffen. Das Rückhaltevolumen muss spätestens mit der Eindeckung des Hauptgebäudes erstellt sein. Der Grundstückseigentümer hat auch für den ordnungsgemäßen Betrieb und für die Unterhaltung Sorge zu tragen und ist dafür verantwortlich, dass insbesondere der Drosselablauf richtig eingestellt ist und bleibt.