



Gemeinde Sachsen b. Ansbach
Bebauungsplan „Am Hochweg II“

Textliche Festsetzungen



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Die Baugebiete werden als Allgemeine Wohngebiete (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) nach § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Auf den als Hinweis dargestellten Parzellen Nr. 25, 26, 27, 36, 37, 38 und 39 beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 als Höchstmaß.

2.2. Auf den als Hinweis dargestellten Parzellen Nr. 1 - 24, 28 - 35 und 40 - 47 beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 als Höchstmaß.

2.3. Auf den als Hinweis dargestellten Parzellen Nr. 25, 26, 27, 36, 37, 38 und 39 beträgt die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 als Höchstmaß.

2.4. Auf den als Hinweis dargestellten Parzellen Nr. 1-24, 28 - 35 und 40 - 47 beträgt die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6 als Höchstmaß.

2.5. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind 2 Vollgeschosse, EG und DG, zulässig. Bei Satteldächern (SD), Walm- und Krüppelwalmdächern (WD) ist das 2. Vollgeschoss als Dachgeschoss auszuführen.

2.6. Die zulässige Höhe (Oberkante) baulicher Anlage (Firsthöhe) beträgt 10,5 m bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens.

2.7. Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 42 cm über der fertigen Straßenoberkante, gemessen vor dem Wohngebäude als Mittel der Gebäudelänge, liegen.

2.8. Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach festgesetzt (§ 23 BauNVO).

2.9. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Garagen und Carports mit einem Vollgeschoss auszubilden.

3. Bauweise

3.1. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird die offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt.

3.2. Auf den als Hinweis dargestellten Parzellen Nr. 25 - 27 und 36 - 39 sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

3.3. Auf den als Hinweis dargestellten Parzellen Nr. 1-24, 28 - 35 und 40 - 47 sind Einzelhäuser zulässig.

4. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

4.1. Dachformen

4.1.1. Auf den als Hinweis dargestellten Parzellen Nr. 38, 39 sowie 44, 45, 46 und 47 sind ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 35° bis 45° als Mindest- und Höchstmaß und einer Firstrichtung parallel zur südlichen Grenze des allgemeinen Wohngebiets zulässig.

4.1.2. Auf den als Hinweis dargestellten Parzellen Nr. 1 - 37 und 40 - 43 sind folgende Dachformen zulässig:

Satteldach (SD),	Dachneigung 35° - 45° als Mindest- und Höchstmaß
Pultdach (PD),	Dachneigung 10° - 15° als Mindest- und Höchstmaß
Zeltdach (ZD),	Dachneigung 10° - 15° als Mindest- und Höchstmaß
Walmdach (WD),	Dachneigung 28° - 38° als Mindest- und Höchstmaß

4.1.3. Bei einer Dachneigung von größer 15° darf die Kniestockhöhe darf gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren folgenden Wert nicht überschreiten: 1,15 m.

4.1.4. Garagen und Carports sind mit einer dem Hauptgebäude entsprechender Dachform oder mit einem begrünten Flachdach auszubilden.



4.2. Dachüberstände

4.2.1. Der Dachüberstand im Bereich der Traufe darf bei Satteldächern (SD), Zeltedächern, Walm- und Krüppelwalmdächern eine Tiefe von 0,5 m nicht überschreiten.

4.2.2. Der Dachüberstand im Bereich des Ortgangs darf bei Satteldächern, Zeltedächern, Walm- und Krüppelwalmdächern eine Tiefe von 0,2 m nicht überschreiten.

4.2.3. Bei Pultedächern darf der Dachüberstand im Bereich des Firstes eine Tiefe von 1,5 m, im Bereich der Traufe und des Ortgangs eine Tiefe von 1,0 m nicht überschreiten.

4.3. Dachaufbauten

4.3.1. Zulässig sind Zwerchgiebel und Dachgauben. Dachgauben sind nur als Einzelgauben zulässig.

4.3.2. Zwerchgiebel und Einzelgauben müssen untereinander und zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.

4.3.3. Die Gesamtlänge und die Einzellänge von Zwerchgiebeln und Einzelgauben darf eine Länge von 50% der Firstlänge nicht überschreiten.

4.3.4. Photovoltaik- und Solaranlagen auf Dächern dürfen nicht aufgeständert errichtet werden.

4.4. Dacheindeckungen

Zulässige Materialien für die Dacheindeckungen sind Ziegel und Betondachsteine in gedeckten roten oder erdigen Farben.

4.5. Stellplätze

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten. Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum mit einer Tiefe von 5,0 m einzuhalten. Zufahrten und Stauräume werden nicht als Stellplatz angerechnet.

4.6. Zisternen

Je Einzelhaus und Doppelhaushälfte ist eine Regenwasserzisterne mit einem Volumen von mindestens 5,0 m³ zu errichten. In die Zisterne eingeleitet werden dürfen nur die Dachwässer. Ein Überlauf in einen zu errichtenden Sickerschacht, Nennweite mind. 80 cm, Sohle bis zum versickerungsfähigen Untergrund, ist herzustellen; dessen Notüberlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

4.7. Werbeanlagen

Die Fläche von Werbeträgern und -anlagen darf je Wohneinheit in der Summe eine Fläche von 0,5 m² nicht überschreiten; Werbeträger dürfen nicht beleuchtet werden.

5. Grünordnung

5.1. Einfriedungen

5.1.1. Straßenseitige Einfriedungen sind als senkrechter Holz-Staketenzaun oder aus senkrechten Metallstäben zu gestalten.

5.1.2. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.

5.1.3. Mit grünem Kunststoff ummanteltes Drahtgeflecht ist als Einfriedung auch straßenseitig zulässig, sofern der Zaun von der Grundstücksgrenze 1,5 m zurückgesetzt errichtet und zwischen Zaun und Grenze eine freiwachsende Hecke gepflanzt und dauerhaft unterhalten wird.

5.1.4. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle oder sonstige Auffüllungen sowie Sockel für Einfriedung sind unzulässig.

5.2. Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Wege

Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Wege sind versickerungsfähig auszubilden (Drainpflaster); anfallendes Niederschlagswasser ist flächig auf dem jeweiligen Grundstück in Vegetationsflächen zu versickern.

5.3. Pflanzgebot

5.3.1. Je angefangener 350 m² Grundstücksfläche ist ein Laub- oder Obstbaum aus nachstehender Liste zu pflanzen.

Pflanzliste

- Acer platanoides / Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus / Bergahorn
- Acer campestre / Feldahorn
- Betulla pendula / Birke
- Carpinus betulus / Hainbuche
- Fagus sylvatica / Buche
- Fraxinus excelsior / Esche
- Quercus robur / Stieleiche
- Sorbus aucuparia / Vogelbeere
- Tilia spec. / Linde
- Obstgehölze (Hochstämme) heimischer Sorten

5.3.2. Die Pflanzung von jeglichen Sorten Thuja bzw. Lebensbäumen ist nicht zulässig.



HINWEISE:

1. Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Durch westlich des Milmersdorfer Weges befindliche Sportflächen und -anlagen kann es zu temporären Lärmimmissionen zu kommen. Diese sind durch die Eigentümer der im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke zu dulden.
3. Durch die Bewirtschaftung benachbarter und in der Nähe befindlicher landwirtschaftlicher Flächen kann es zu Immissionen durch Gerüche und Staubentwicklung kommen. Diese sind durch die Eigentümer der im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke zu dulden.
4. Bei Pflanzungen in den Einmündungsbereichen in den Milmersdorfer Weg sind die einschlägigen Sichtdreiecke freizuhalten.

Aufgestellt: Ansbach, 11.12.2008

TEAMBÜRO MARKERT
i.A. Matthias Fleischhauer
Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung