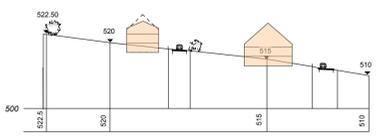


WA	I+DG/UG
GRZ 0,35	GFZ 0,8

Bechthal Süd
Schnitt 1 : 1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der BauNVO festgesetzt.
 - Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gilt:
 - a) Grundflächenzahl 0,35
 - b) Geschossflächenzahl 0,8
- BAUWEISE**
 - Es wird die offene Bauweise i.S. des § 22 Abs. 2 BauNVO mit Einzelhäusern festgesetzt. Grenzgaragen sind nach Maßgabe der BayBO in der jeweils aktuellen Fassung, nur entlang der Erschließungsstraße 'Kreuzfeld' auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Innerhalb der Baugrenzen sind die Gebäude unter Berücksichtigung der Abstandflächen nach Art. 6 BayBO festzulegen.
 - Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mind. 5,00 m, vor Carports von mind. 3,00 m einzuhalten. Pro Parzelle sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten, im übrigen richtet sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach der Garagen- u. Stellplatzverordnung in ihrer aktuellen Fassung.
 - Nebengebäude sind bis zu einer Grundfläche von 20 m² und auch außerhalb der Baugrenzen möglich.
- GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
 - Wandhöhe, Kniestock, Dachneigung**
 - Eingeschossige Wohngebäude (I+DG/UG), als Höchstmaß.
 - Im gesamten Geltungsbereich kann zwischen zwei Gebäudetypen gewählt werden. Die Wandhöhe (nach BayBO) bezieht sich dabei jeweils auf das anstehende Gelände.

I+DG/UG
Fränkisches Haus

I+DG/UG
Jura-Haus
 - Dachform und Eindeckung
Bei den Hauptgebäuden sind Satteldächer zulässig, bei Garagen und Nebengebäuden auch Pultdächer und Flachdächer.
 - Dachüberstände an Giebel und Traufe bis max. 0,50 m.
 - Eindeckung der Satteldächer mit Dachziegeln oder Pfannen aus Ton oder Betonstein in ziegelroten und grauen Farbtönen, bei Nebengebäuden auch mit anderen Materialien. Die Länge einzelner Dachgauben darf max. 1/3 der Firstlänge betragen. Die Gesamtlänge aller Gauben darf 1/2 der Firstlänge nicht überschreiten.
- Grundstückseinfriedungen**
 - Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Einfriedung Zäune und Hecken möglich.
 - Die Gesamthöhe von Zäunen, einschließlich Sockel bis 0,25 m, wird auf 1,10 - 1,30 m festgelegt.
- Außengestaltung**
 - Möglich sind verputzte Fassaden und Fassadenverkleidungen aus Holz. Grelle Farbgebungen sind unzulässig.
- GRÜNORDNUNG**
 - Bei der Neugestaltung der Freiflächen sollen Laubholzarten verwendet werden und es ist jeweils mindestens ein heimischer Laubbaum der folgenden Arten zu pflanzen.

Baumarten zur Begrünung:		
Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium
Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Sorbus aria
Aesculus hippocastanum	Kastanie	Sorbus aucuparia
Betula pendula	Weißbirke	Tilia cordata
Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica
Obstbaum-Hochstämme,	in heimischen Sorten	Juglans regia
		Vogelkirsche
		Stieleiche
		Melbeere
		Eberesche
		Winterlinde
		Rotbuche
		Walnuß
- Grundwasser**
 - Das lokale Auftreten von Schichtwasser kann nicht ausgeschlossen werden. Bei der Unterkellerung von Gebäuden sind dafür bauliche Vorkehrungen zu treffen. Die Ableitung von Hang- bzw. Schichtwasser über den gemeindlichen Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

HINWEISE

- Regenrückhaltung**
Es wird empfohlen, Niederschlagswasser der Dachflächen von Wohngebäuden in den zugehörigen Grundstücken zu versickern und mittels Regenauffangbehälter oder unterirdischer Regenwasserzisternen geeigneten Volumens zu sammeln.
- Befestigung von Zufahrten, Zugängen und Stellplätzen**
Zufahrten, Zugänge und Stellflächen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. Empfohlen wird die Verwendung von Pflaster mit Rasenfuge, Drainpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen.
- Schutz von Versorgungsleitungen**
Bei der Durchführung der Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von unterirdischen Versorgungsleitungen für Strom und Telekommunikation gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

DFK
Vermessungsamt Schwabach
Außenstelle Weißenburg i. Bay.

Gemarkung Bechthal
Stand: 16. 7. 2013



ZEICHENERKLÄRUNG

A - FESTSETZUNGEN

WA	Allgemeines Wohngebiet		Gehweg
I+DG/UG	1 Geschoss + Dachgeschoss + Untergeschoss, als Höchstmaß		Straßenbegrenzungslinie
	nur Einzelhäuser zulässig		Einzelbäume (Pflanzgebot)
	offene Bauweise		Ortsrandbegrünung, 3-reihig (Pflanzgebot Laubgehölze)
GRZ 0,35	Grundflächenzahl		Begleitgrün
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Baugrenze		
	öffentliche Verkehrsfläche		

B - HINWEISE

	Grundstücksgrenze, bestehend		Parkplatz
55	Flurstücksnummer		bestehende Gehölze
	Gebäude, bestehend		Wanderweg
	Gebäude, vorgeschlagen		
	Stellplatz		

VERFAHRENSVERMERKE

für die Aufstellung des Bebauungsplans 'Bechthal Süd' der Gemeinde Raitenbuch, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

- Der Gemeinderat Raitenbuch hat in seiner Sitzung vom 25. 4. 2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 7. 7. 2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 15. 7. bis 29. 7. 2014 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30. 6. 2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24. 10. bis 24. 11. 2014 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30. 6. 2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24. 10. bis 24. 11. 2014 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Raitenbuch hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17. 11. 2015 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzungsplan beschlossen.
- Mit der Bekanntmachung vom tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Gemeinde Raitenbuch, den

.....

Dengler, Erster Bürgermeister



GEMEINDE RAITENBUCH

BEBAUUNGSPLAN 'BECHTHAL SÜD'		Maßstab: 1 : 1 000
ersetzt die Bebauungspläne: - Bechthal 'Am Kreuzfeld' - Bechthal 'Am Kreuzfeld II'		
gBz.	August 2013	
geänd.	3. 2. 2014	
geänd.	30. 6. 2014	
geänd.	17. 11. 2015	

Bauherr/ Auftraggeber: GEMEINDE RAITENBUCH VG Nennslingen 91790 Nennslingen, Schmiedgasse 1 Tel. 09147/9411-0, Fax /9411-30 E-Mail: VG.Nennslingen@wugnet.de	PLANUNGSBÜRO DUNZ Orts- und Landschaftsplanung 91781 Weißenburg, Brunnengasse 1 Tel. 09147/9411-0, Fax /9411-30 E-Mail: plan-dz@t-online.de	Tel. 09141/5734 Fax /72735 plan-dz@t-online.de
Weißenburg, 17. 11. 2015		