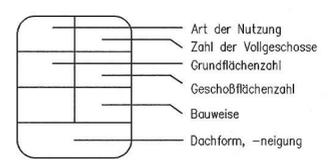


ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone



Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Geschößflächenzahl
 0,4 Grundflächenzahl
 I+DG Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
 Baugrenze
 SD Satteldach
 WD Walmdach

Verkehrsflächen

Strassenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 F+R Fuß- und Radweg
 LW Landwirtschaftlicher Weg

Flächen für Versorgungsanlagen

Trafostation

Grünflächen

Spielfeld
 öffentliche Grünflächen

Flächen für die Landwirtschaft

Regenrückhaltebecken

Nutzungsregelungen

Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher
 Pflanzgebot für Bäume und Sträucher
 Erhaltungsgebot für Bäume

Sonstige Planzeichen

Ga Umgrenzung von Stellplätzen und Garagen
 LR Leitungsrecht
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. FÜR HINWEISE

Bestehende Gebäude
 ursprüngliche Flurstücksgrenzen
 z.B. 570 Höhenschichtlinien mit Höhenangaben über NN
 z.B. 461 Flurstücksnummern

WA	I+DG
0,4	0,6
-	o
SD/WD 42'-48'	

WA	I+DG
0,4	0,6
-	o
SD/WD 42'-48'	



PRÄAMBEL

Der Markt Schopfloch erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom (BGBl. I, Seite 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251), folgenden Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Bebauungsplan Nr. 11 Heiligenschlag", einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen und Hinweisen, als Satzung; eine Begründung ist beigefügt. Im Planteil ist der räumliche Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt; in der Begründung sind die einzelnen Grundstücke numerisch aufgeführt.

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt: Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ):

GRZ = 0,4
GFZ = 0,6

2.2 Die Anzahl der Vollgeschosse (Z) wird entsprechend den Eintragungen im Planteil wie folgt festgesetzt: ein Vollgeschos und ein als Vollgeschos anzurechnendes Dachgeschos (Z = I + DG = II)

3 Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen

3.1 Offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO.

3.2 Abweichend hiervon sind Garagen an den seitlichen Grundstücksflächen zulässig, wenn sie mit den Hauptgebäuden verbunden sind.

3.3 Die Ausrichtung der Gebäude und der Gebäudegestaltung hat entsprechend den Eintragungen im Planteil zu erfolgen.

3.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 20 m² sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auch an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn an der Grenze eine Wandhöhe von 3 m im Mittel nicht überschritten wird. (BayBO Art. 7 (4)). Garten- bzw. Gerätehäuschen sowie Kleingewächshäuser und Wintergärten sind für die bebaubaren Wohngrundstücke zulässig. Ihre überdachte Grundfläche darf je Grundstück und Gebäudeeinheit 12 m² nicht überschreiten, ihre Traufhöhe darf max. 2,20 m betragen. Zulässige Materialien sind nur Holz, Glas und Dachziegel. Feuerstellen sind dort nicht zulässig. Pergolen bis zu einer Höhe von 2,20 m im Lichten sind zulässig. Sie können bis zu einer Grundfläche von max. 10,00 m² überdacht werden.

4 Höhenlage der baulichen Anlagen

4.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf grundsätzlich höchstens 30 cm über dem vorhandenen natürlichen Gelände, hangseits, Mitte Gebäude, liegen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Höhenlage des vorhandenen bzw. geplanten Entwässerungskanal dies erfordert.

5 Natur- und Landschaftsschutz

5.1 Erhaltungsgebot

Vorhandene, standortgerechte Gehölze, wie Obst- und Laubbäume (ab Stammumfang von 0,5 m, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden), Laubsträucher (0,5 m für die Umfänge der einzelnen Stämme oder Triebe) sind nach § 9 (4) Nr. 25 Buchstabe b zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Falls dadurch jedoch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn für eine angemessene Ersatzpflanzung gesorgt wird. Wird der Veränderung oder Entnahme von Bäumen zugestimmt, so sind in jedem Fall auf dem Grundstück geeignete Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die im Einzelfall in Art, Größe und Menge festgelegt werden. Verstöße gegen das Erhaltungsgebot können von den Fachbehörden mit einem Bußgeld geahndet werden. Die Grundlage dazu bildet die aktuelle Wertermittlungstabelle für Gehölze.

5.2 Pflanzgebote für Neubauten

Die Verwendung von Koniferen und buntlaubigen Gehölzen ist auf 10 % zu begrenzen. Zu jedem Wohnhaus ist ein Hausbaum als Hochstamm (aus den Festsetzungen zur Grünordnung) im privaten Vorgartenbereich zu pflanzen. Bei Baumpflanzungen im Bereich der FÜW-Kabeltrassen sind die Mindestabstände nach DIN 1998 einzuhalten oder entsprechende Vorkreuzungen zu treffen.

5.3 Aus Gründen der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und der Lebensraumverhältnisse für die Fauna sind größere Wandflächen (z.B. Garagen) zu begrünen.

5.4 Die Bepflanzung ist so zurückzuschneiden, daß die Sicht auf Verkehrszeichen sowie die Wirksamkeit der Straßenbeleuchtung nicht beeinträchtigt wird.

5.5 Sämtliche Grundstücke im Norden und Westen sind zur freien Landschaft hin mit Hochstämmen entsprechend der Auswahlliste den Auswahllisten (A,B,C) der Festsetzungen zur Grünordnung einzuzüchten.

5.6 Behandlung von Oberflächenwasser

Oberflächenwasser einschließlich anfallendem Wasser von Dachflächen ist, um eine Verminderung des Abflusses in die Kanalisation bzw. den Vorfluter sowie zur Anreicherung des Grundwassers, auf dem Grundstück nach Möglichkeit zur Versickerung zu bringen. Die Entnahme von Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung/Toilettenspülung etc.) ist zulässig. Überschüssiges Wasser ist im Trennsystem innerhalb des Baugebietes dem Regenrückhaltebecken zuzuführen.

Beim Bau von Zisternen muß das Fassungsvermögen mind. 50 l/m² bedachte Dachfläche betragen.

5.7 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. In diesem Plan ist die Umsetzung der gründerischen Festsetzungen und die Behandlung des Oberflächenwassers darzustellen. Dem Plan sind zwei Geländeschnitte beizufügen, aus denen die vorhandenen und die geplanten Gelände- und Gebäudehöhen ablesbar sind, sowie Abgrabungen und Aufschüttungen erkennbar werden.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sind naturnah zu gestalten und zu unterhalten. Dabei sind mind. 10 % der Flächen mit Baumpflanzungen und 20 % mit Strauchpflanzungen zu versehen.

In den Plänen ist auch der durch das Erhaltungsgebot geschützte Baum- und Heckenbestand auf dem gesamten Grundstück einzumessen und darzustellen.

6 Schallschutz

Es ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,5 m auf der Böschungskante vorgesehen (siehe Planteil und Begründung).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

6 Dachform

6.1 Bei Hauptgebäuden sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 42° und höchstens 48° zulässig.

6.2 Bei Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, sind die Dächer mit einer Dachneigung, die der Dachneigung des Hauptgebäudes entspricht, zulässig. Bei Dachflächen von freistehenden Nebengebäuden und Carports ist eine Dachneigung von 0° - 48° zulässig.

6.3 Bei allen Hauptgebäuden ist ein Kniestock zulässig. Dieser darf eine Höhe von 50 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußplatte, nicht überschreiten.

6.4 Dachvorsprünge sind am Ortsgang bis 25 cm und an der Traufe bis max.40 cm zulässig.

6.5 Dächer sind mit ziegelrotem Material einzudecken. Platten oder eine ähnliche Eindeckung ist unzulässig.

6.6 Dachgauben sind als Einzelgauben zulässig. Sie dürfen max. 30% der Traufhöhe einnehmen und müssen mindestens 1,50 m Abstand zum Ortsgang haben. Die Fenster der Gauben müssen ein stehendes Format haben (Breite : Höhe mindestens 4 : 5).

6.7 Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.

6.8 Die Ausrichtung des Hauptfirstes hat entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu erfolgen.

7 Äußere Gestaltung

7.1 Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein (Naturholz, Sichtmauerwerk, Putz in gedeckten Farben). Sichtbeton ist in Form von Stützen, Säulen und sonstigen untergeordneten Bauteilen zulässig.

7.2 Bei allen Haupt- und Nebengebäuden sind nur Fenster mit stehendem Format zulässig. Das Verhältnis Breite : Höhe muß mindestens 4 : 5 betragen.

7.3 Grelle, leuchtende Farben sind unzulässig, es sollen gedeckte Töne verwendet werden.

8 Gestaltung von Garagen und Stellplätze

8.1 Der Stauraum von Garagen, die an der Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind, darf nicht durch einen Zaun, eine Kette oder dergleichen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze abgegrenzt werden. Der Stauraum muß eine einheitliche Fläche bilden, der jedoch durch Bepflanzung gegliedert werden kann.

8.2 Garagen in Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.

8.3 Sofern nichts anderes festgesetzt, können die erforderlichen Stellplätze offen, als Carport oder als Garage ausgebildet werden. Carports sind durch Kletterpflanzen einzuzüchten.

8.4 Der Stauraum vor Garagen, sowie Park- und Stellplätze sind so auszuführen, daß anfallendes Regenwasser im Boden versickern kann. (z. B. groß- und offenfugiges Pflaster mit einem Abflußbeiwert von mind. 0,6)

8.5 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von 5 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.

9 Einfriedungen

9.1 Es sind Holzzäune mit senkrechten Latten und standortgerechte Hecken (Auswahlliste 2) als Einfriedungen zulässig. Besteht die Einfriedung aus einer Hecke, so muß sie regelmäßig geschnitten werden; dornige Gewächse sind nicht zulässig.

9.2 Sockel sind unzulässig.

9.3 Der Bodenabstand der Zäune hat mindestens 10 cm zu betragen.

9.4 Die Höhe der Zäune hat 1,00 m zu betragen.

10 Außenanlagen

10.1 Vorhandene Böschungen sind zu erhalten.

10.2 Böschungen und Auffüllungen, die durch den Straßenbau erforderlich werden, sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

11 Kleintierhaltung

Im Bebauungsgebiet "Heiligenschlag" wird die Haltung von Kleintieren untersagt.

C. Hinweise

12 Wegen der Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen kann es im Baugebiet zu Immissionen kommen die als ortsüblich und unvermeidbar hingenommen werden müssen.

Festsetzungen zur Grünordnung

1. Der als Grünfläche ausgewiesene Grundstücksbereich darf nicht bebaut und in seinem bisherigen Profil verändert werden. Aufschüttungen sind unzulässig. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen dem Straßen- und Gehwegrand und den Gebäuden, soweit sie nicht als Hofflächen oder Stellplatzflächen auszuweisen sind, sind als Grünflächen zu gestalten und mit standortgerechten Einzelbäumen oder Baumgruppen landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

1.1 Bepflanzung der privaten Grundstücke
- je Baugrundstück ist mindestens 1 Baum zu pflanzen. Dabei sind die unter 1.3 A und B genannten Arten zu verwenden.
- Nadelgehölze sind nicht zulässig.
- Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten.

1.2 Randbegrünung auf privaten und öffentlichen Flächen
- Zur Bepflanzung der Randstreifen sind die unter 1.3 A bis 1.3 C genannten Arten zu verwenden. Die künftigen Grundstücksbesitzer haben mit dem Grundstück auch eine darauf angelegte Pflanzung zu übernehmen, diese zu erhalten und zu pflegen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Anlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlage der Telekom erforderlich.

1.3 Gehölzarten zur Begrünung

A. Großbäume	B. Kleinbäume	C. Sträucher
Linde	Feldahorn	Hainbuche
Spitzahorn	Birke	Kornelkirsche
Bergahorn	Vogelkirsche	Hartriegel
Ulme	Vogelbeere	Hasel
Stieleiche	Zitterpappel	Weißdorn
Roßkastanie	Obst-Hochstämme	Pfaffenhütchen
Esche		Steinweichsel
Schwarzerle		Traubenkirsche
		Schlehe
		Kreuzdorn
		Faulbaum
		Weiden

VERFAHRENSVERMERKE

A Für die Erarbeitung des Planentwurfes

Nürnberg, den 199



Schopfloch, den 08.12.1997

(1. Bürgermeister)

C Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.03.1996 hat in der Zeit vom 24.04.1996 bis 24.05.1996 nach Bekanntmachung am 17.04.1996 stattgefunden.



Schopfloch, den 08.12.1997

(1. Bürgermeister)

D Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.03.1996 mit den 24.02.1997 bis 25.03.1997 nach Bekanntmachung am 14.02.1997 öffentlich ausgelegt. ^{*) eingearbeiteten Änderungen vom 03.12.1996}



Schopfloch, den 08.12.1997

(1. Bürgermeister)

E Der Markt Schopfloch hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 20.01.1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 20.01.1998 als Satzung beschlossen.



Schopfloch, den 29. Jan. 1998

(1. Bürgermeister)

F Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Ansbach am 29.01.1998, Aktenzeichen...V...e...10... gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt Ansbach hat innerhalb der dreimonatigen Frist mitgeteilt, daß keine Beanstandungen vorliegen.



Schopfloch, den 29. April 1998

(1. Bürgermeister)

G Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) wurde am 15.05.1998 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wurde seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

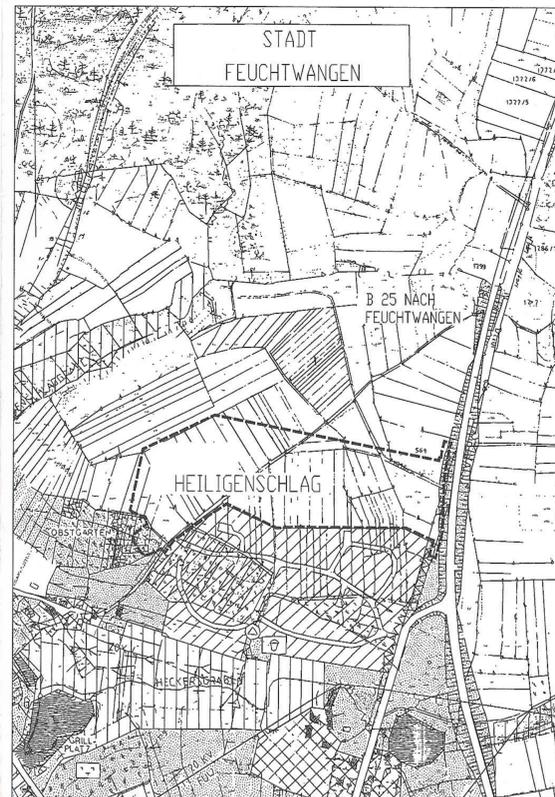
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.



Schopfloch, den 19.05.1998

(1. Bürgermeister)

Übersichtslageplan 1:5000



MARKT SCHOPFLOCH

BEBAUUNGSPLAN

"NR. 11 HEILIGENSCHLAG"

Rechtskräftiges Exemplar

.FERTIGUNG

M 1 : 1000

NÜRNBERG, 20.01.98

	DATUM/NAME	DATUM/NAME	DATUM/NAME
ENTWURF	27.11.95 / Seidel		
GEZEICHNET	27.11.95 / A.Beyer		
GEPÜFT	27.11.95 / Kohler		
GEÄNDERT	14.03.96 / Seidel		
GEÄNDERT	07.02.97 / Münzel		
PROJEKT-NR.	15-2488-A	FLÄCHE	

Gauff Ingenieure

H.P. Gauff Ingenieure GmbH & Co.
Pessauer Str. 7, 90480 Nürnberg
Tel. 0911/9409-0, Fax. 0911/9409-174