

# Markt Bechhofen, Lkr. Ansbach

## Bebauungsplan "Voggendorf"

### FESTSETZUNGEN

#### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9) BauGB

##### 1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-20 BauNVO)

II/D Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)  
zwei Vollgeschosse; ein Vollgeschoss ist im Dach unterzubringen

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl (Höchstgrenze)

Die oben genannten Höchstwerte gelten nicht, wenn sich geringere Werte aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse ergeben.

##### 3. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen (§ 22 BauNVO)

###### 3.1 Bauweise

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

### 3.2 Stellung der Gebäude

wird nicht festgesetzt

### 3.3 Nebenanlagen

wie Gartenhäuschen und Fahrradunterstellräumen außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur bis zu einer max. Grundfläche von 12,0 m<sup>2</sup>, und einer maximalen Traufhöhe von 2,0 m zulässig.

## **4. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB)**

4.1 Pro neugeschaffener Wohneinheit ist 1 Stellplatz nachzuweisen.

4.2 Vor neu zu errichtenden Garagen ist ein zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht einzufriedender Stauraum von Mindestens 5 m auf dem Privatgrundstück einzuhalten.

4.3 Stellplätze und Zufahrten sind nur mit versickerungsfähigen Material (z. B. groß- und offenfugiges Pflaster, wassergebunden) zu befestigen.

4.4 Die Dachneigung der Garage muss der des Hauptgebäudes entsprechen.

4.5 Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise ist untersagt. Offene Carports in Massivholzbauweise sind ersatzweise zulässig.

4.6 Garagen sind über die Baugrenzen hinaus als Grenzbebauung gemäß den Vorschriften der BayBauO zulässig.

## **5. Grünordnung**

### 5.1 Pflanzgebot

Auf den Privatgrundstücken ist je 200 m<sup>2</sup> Freifläche mindestens ein Baum

entsprechend der im Anhang zur Satzung angegebenen Liste zu pflanzen, davon mindestens ein großkroniger Baum.

### 5.2 Heckenpflanzungen/ Zäune

Entlang der Grundstücksgrenze sind heimische Hecken zu pflanzen. Zur freien Feldflur sind auch Wildhecken zulässig.

Zur freien Feldflur hin ist mit Zäunen und Hecken 0,5 m Abstand zur Grenze zu halten.

### 5.3 Private Grünflächen

Im Bereich der privaten Grünfläche sind wie im Planteil festgesetzt heimische Bäume zu pflanzen.

Die Ortsrandeingrünung besteht aus einer drei- bis fünfreihigen Bepflanzung mit einen zur Feldflur vorgelagerten Gras- und Krautsaum.

### Pflanzenauswahl

#### **Bäume**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Prunus avium	Vogelkirsche
Querus petraea	Taubeneiche
Querus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Eisbeere
Tilia cordata	Winderlinde
Ulmus glabra	Bergulme

außerdem:

Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
------------------------	-------------

## Obstbäume und ihre Wildformen

### Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Liguster vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

außerdem:

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
Strauchweiden	

Im Straßenraum können für Sträucher und Kleingehölze neben den Arten der Pflanzenauswahl auch die üblichen Gartengehölze gewählt werden mit Ausnahme der folgenden Arten:

Koniferen, außer Waldkiefer

Moorbeetpflanzen

Berberietzen

nicht standortgerechte Ziergehölze aus anderen Vegetationsregionen.

## 6. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem, durch Erweiterung der bestehenden Ortskanalisation.

Niederschlagswasser von Dachflächen, sowie Wasser aus Hausdrainagen soll zur Freiflächenbewässerung, oder als Brauchwasser genutzt werden oder soweit möglich versickert werden. Pro 100 m<sup>2</sup> versiegelten Fläche soll ein Rückhalteraum von 3 m<sup>3</sup> geschaffen werden. (Zisterne)

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(§ ) Abs. 4 BauGB i. V. m. BayBO Art. 91)

## 7. Äußere Gestaltung

### 7.1 Fassaden

Die Baukörper müssen durch natürliche Putze und Materialien geprägt sein. (Naturholz, glatte Putze in Naturfarben, keine reinweißen oder primären Farben.)

### 7.2 Gelände

Die Fußbodenhöhe darf maximal 0,30 m über der Straßenoberkante liegen. Mit dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit dem geplanten Gebäude vorzulegen. Das Schnurgerüst muss von der Marktgemeinde Bechhofen abgenommen werden.

### 8. 3 Balkone

Balkonbrüstungen sind als vertikale Holzlatten oder als gemauerte Brüstung auszuführen.



8. 4 Auffüllungen über die Grundstücksgrenze hinaus sind nicht zulässig.

## 8. Außenanlagen

### 8.1 Stellplätze

Stellplatz- und Lagerflächen sind so auszuführen, dass anfallendes Regenwasser versickern kann. Dies gilt nicht für Flächen, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen können. Die versiegelte Fläche wird auf 25 m<sup>2</sup> pro Grundstück begrenzt.

### 8.2 Einfriedungen

Für Einfriedungen ist ein der Umgebung gestalterisch angepasstes Material (z. B. vertikaler Holzlattenzaun, Maschendrahtzaun) zu verwenden.

Entlang der Verkehrsflächen ist Maschendraht nur in der Pflanzung integriert zulässig.

Mauern als Einfriedung sind grundsätzlich unzulässig.

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 100 cm nicht überschreiten.

## 9. Dachform

### 9.1 Dachneigung

Im Plangebiet sind Satteldächer auch für Garagen mit einer Dachneigung von 40° bis 52° vorzusehen.

### 9.2 Kniestock

Bei allen Gebäuden ist ein Kniestock mit maximal 50 cm zulässig.

### 9.3 Eindeckung

Die Eindeckung der Satteldächer hat in ziegelrot zu erfolgen. Schlepp- und Satteldachgauben sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.

### 9.4 Liegende Belichtungsfenster

Liegende Belichtungsfenster sind nur mit einer Gesamtfläche von max.  $1,8 \text{ m}^2$  zulässig. Pro Einzelfenster ist eine maximale Gesamtfläche von  $1,2 \text{ m}^2$  zulässig.

### 9.5 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte für Loggien u. dgl. sind nicht zulässig.

### 9.6 Gauben

Dachaufbauten sind nur in Form von Schlepp- bzw. Satteldachgauben zulässig, soweit sie nicht  $1/3$  der Hauslänge überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muss mind.  $1,5 \text{ m}$  betragen. Die Aufbauten dürfen eine max. Einzellänge von  $1,5 \text{ m}$  nicht überschreiten. Der Abstand untereinander muss mindestens  $1,5 \text{ m}$  betragen. Die Firstoberkante der Satteldachgauben bzw. die Oberkante der Schleppgauben muss mind.  $1,0 \text{ m}$  unterhalb des Hauptfirstes liegen.

## **10. Fenster- und Türegestaltung**

Fenster und Türen sind nur als stehende Rechteckformate, deren Höhe deutlich größer ist als die Breite, zulässig. Fenster unterschiedlicher Größe müssen ein einheitliches Verhältnis von Höhe und Breite aufweisen. Bei größeren Fensterformaten ab einer Breite von  $1,20 \text{ m}$  ist eine Gliederung erforderlich.

## 11. Hinweise

### 11.1 Baumpflanzungen

Bei der Baumpflanzung ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von Anlagen des FÜW und der Deutschen Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die betroffenen Anlagen erforderlich.

### 11.2 Emissionen/ Immissionen

Die von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Emissionen sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausführungsvorschriften von den Bewohnern und Bauwilligen hinzunehmen.