

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:

 - Grundflächenzahl o,4, zum Teil o,35
 - Geschossflächenzahl allgemein o,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 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**

Im gesamten Geltungsbereich kann zwischen den drei festgesetzten Haustypen gewählt werden. Die Wandhöhe bezieht sich dabei jeweils auf die Oberkante/Achse der Erschließungsstraße, über die nach der Planzeichnung die Zufahrt erfolgt.

Eingeschossige Wohngebäude (I+DG)

Es sind zwei Gebäudetypen mit unterschiedlichen Wandhöhen zulässig:

I+DG
Fränkisches Haus

I+DG
Jura-Haus

3.1.2 Zweigeschossige Wohngebäude (II)

Die Wandhöhe darf bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 6,50 m betragen.

II

3.1.3 Dachform und Eindeckung

Bei den Hauptgebäuden sind Satteldächer zulässig, bei Garagen und Nebengebäuden auch Pultdächer und Flachdächer.

3.1.4 Dachüberstände an Giebel und Traufe bis max. 0,50 m.

3.1.5 Eindeckung der Satteldächer mit Dachziegeln oder Pfannen aus Ton oder Betonstein in ziegelroten und grauen Farbtonen, bei Nebengebäuden auch mit anderen Materialien.

3.1.6 Die Länge einzelner Dachgauben darf max. 1/3 der Firstlänge betragen. Die Gesamtlänge aller Gauben darf 1/2 der Firstlänge nicht überschreiten.
- GRÜNORDNUNG**

Es wird empfohlen, Nadelgehölze durch Laubgehölze zu ersetzen.

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	Vogelkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Aesculus hippocastanum	Kastanie	Sorbus aucuparia	Eberesche
Betula pendula	Weißbirke	Tilia cordata	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Rotbuche
Obstbaum-Hochstämme, in heimischen Sorten		Juglans regia	Walnuß
- Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden die Bebauungspläne Nr. 1, Nr. 2 'Hasslach' und Nr. 3 'Am Steigfeld' aufgehoben und durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans 'Reuth am Wald - Ost' ersetzt.**

WA	II
GRZ 0,35	GFZ 0,8
	o

ZEICHENERKLÄRUNG

- A - FESTSETZUNGEN**
- | | | | |
|-----------------|--------------------------------------|--|---|
| WA | Allgemeines Wohngebiet | | Gehweg |
| II | 2 Geschosse als Höchstmaß | | Straßenbegrenzungslinie |
| | nur Einzelhäuser zulässig | | Einzelbäume (Pflanzgebot) |
| o | offene Bauweise | | Ortsrandbegrünung (Pflanzgebot Laubgehölze) |
| GRZ 0,4 u. o,35 | Grundflächenzahl | | Begleitgrün |
| GFZ 0,8 | Geschossflächenzahl | | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | | |
| | Baugrenze | | |
| | öffentliche Verkehrsfläche | | |
- B - HINWEISE**
- | | | | |
|--------|------------------------------|--|--|
| | Grundstücksgrenze, bestehend | | Stellplatz |
| 238/16 | Flurstücksnummer | | Parkplatz |
| | Gebäude, bestehend | | bestehende Gehölze |
| | Gebäude, vorgeschlagen | | Wald und waldartige Bestockung |
| | Baudenkmal | | Biotop |
| | | | Landschaftsschutzgebiet, Schutzzone im Naturpark |

VERFAHRENSVERMERKE

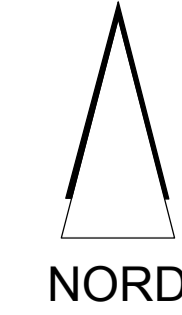
- für die Aufstellung des Bebauungsplans 'Reuth am Wald - Ost', der Gemeinde Raitenbuch, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
- Der Gemeinderat Raitenbuch hat in seiner Sitzung vom 25. 4. 2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 7. 7. 2014 ortsüblich bekannt 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 Satzung beschlossen.
 - Mit der Bekanntmachung vom tritt der Bebauungsplan in Kraft.
- Gemeinde Raitenbuch, den
-
- Dengler, Erster Bürgermeister

HINWEISE

- Immissionsschutz**
An der Erschließungsstraße 'Steigfeld' sind die Gebäude und Grundrisse so anzuordnen, dass bei jedem Schlafraum mindestens 1 Fenster nicht zur Straße hin ausgerichtet ist.
- 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.
- 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 Schotterrassen.

DFK
Vermessungsamt Schwabach
Außenstelle Weißenburg i. Bay.

Gemarkung Reuth a. W.
Stand: 16. 7. 2013



BEBAUUNGSPLAN 'REUTH AM WALD - OST'		Maßstab: 1 : 1 000
ersetzt die Bebauungspläne:		
- Nr. 1	August 2013	
- Nr. 2 'Hasslach'	7. 2. 2014	
- Nr. 3 'Am Steigfeld'	30. 6. 2014	
	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