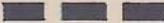


571170012

**ERSTELLUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2
„BRUMMFELD“ OBERKEMMATHEN**

ZEICHENERKLÄRUNG

A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	BAUGRENZE
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
	MASSE IN METERN
	DACHNEIGUNG NACH PLANEINTRAG
	FIRSTRICHTUNG VON HAUPTGEBÄUDEN
	SATTELDACH
	ÖFFENTL. PARKFLÄCHEN
	2 VOLLGESCHOSSE HÖCHSTGRENZE (= EG+DG)
	EINFAHRTSBEREICH
	PFLANZGEBOT FÜR BÄUME
	FLÄCHE FÜR GARAGEN
	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
	DORFGEBIET
	GRUNDFLÄCHENZAHL
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

B) FÜR DIE HINWEISE

	BESTEHENDE GRENZEN
	VORSCHLAG ZUR TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE
	PLANNUMMER DER GRUNDSTÜCKE
	VORHANDENE WOHNGEBÄUDE
	VORHANDENE NEBENGEBÄUDE

VERFAHRENSVERMERKE

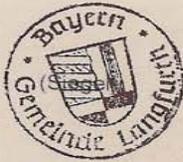
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.09.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 30. Oktober 1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10. Oktober 1997 hat in der Zeit vom 30. Oktober 1997 bis 09. Dezember 1997 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15. Dezember 1997 wurde mit dem Erläuterungsbericht und der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19. Januar 1998 bis 03. März 1998 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15. Dezember 1997 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 19. Januar 1998 bis 03. März 1998 beteiligt.

Langfurth, den 04. März 1998
(Gemeinde)



Schneider
.....
(Schneider 1. Bürgermeister)

Die Gemeinde Langfurth hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 10. März 1998 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB Abs. 1 in der Fassung vom 15. Dezember 1997 als Satzung beschlossen.

Langfurth, den 11. März 1998
(Gemeinde)



Schneider
.....
(Schneider 1. Bürgermeister)

Dem Landratsamt Ansbach ist der Bebauungsplan mit Schreiben vom 21.04.1998 gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Langfurth, den 21.04.1998
I.A. *[Signature]*



Das Landratsamt Ansbach hat gegen diesen Bebauungsplan mit Verfügung vom 16.09.1998 Nr. 610-20/21 SG 44, gemäß § 11 BauGB keine Rechtsverletzungen geltend gemacht.

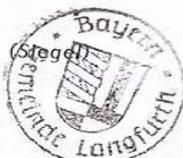
Langfurth, den 16.09.1998
I.A. *[Signature]*



Die Anzeige des Bebauungsplanes wurde am 02.10.1998 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Langfurth, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten, um über dessen Inhalt auf verlangen Auskunft zu geben. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 und § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB ist hingewiesen worden.

Langfurth, den 02. 10. 1998
I.A. *[Signature]*



**ERSTELLUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2
„BRUMMFELD“ OBERKEMMATHEN**

Planungsrechtliche Festsetzungen

Landkreis Ansbach

Rechtskräftiges Exemplar

**ARCHITEKTURBÜRO
H. SCHMID + J. HÄHNLEIN
Industriestr. 17, 91555 Feuchtwangen
Tel: 09852/2088 * Fax: 09852/9707**

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Langfurth erläßt als Satzung

- aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl.IS.2253),
- aufgrund des Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 18.04.1994 (GVBl.IS.251)
- sowie aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 06.01.1983 (GVBl.IS.65)

Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Brumfeld“ Oberkemmathen

§ 1

Für den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Langfurth gilt der vom Architekturbüro Schmid u. Hähnlein ausgearbeitete Plan vom 04.09.1997 mit den weiteren textlichen Festsetzungen.

§ 2

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen festgesetzt als Dorfgebiet (MD) bzw. Allgemeines Wohngebiet (WA) d. § 4 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die Geschößzahl und die überbaubare Fläche sowie der Größe der Grundstücke im Einzelfall ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

1.3 Bauweise und Abstandsflächen

1.3.1 Grundsätzlich gilt für das gesamte Baugebiet die offene Bauweise. Es sind, wie im Planteil gekennzeichnet, nur Einzelhäuser, als Einfamilienhäuser, evtl. mit Einliegerwohnung auf den neu geschaffenen Baugrundstücken zulässig

1.3.2 Im gesamten Baugebiet sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBo einzuhalten, es sei denn, der Bebauungsplan läßt Unterschreitungen ausdrücklich zu.

1.4 Garagen und Stellplätze

- 1.4.1 Vor neuerrichteten Garagen ist ein zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht einzufriedender Stauraum von mind. 5 m auf dem Privatgrundstück einzuhalten.
- 1.4.2 Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist untersagt. Offene Carports in Massivholzbauweise sind ersatzweise zulässig. Auch kann statt Doppelgaragen die Anordnung eines Carports und einer Garage unter einem Dach genehmigt werden.
- 1.4.3 Die Errichtung von Garagen außerhalb der festgesetzten Flächen ist unzulässig.
- 1.4.4 Sämtliche Einzel- oder Doppelgaragen sind mit Satteldach auszubilden.
An das Hauptgebäude angebaute Garagen müssen die gleiche Dachneigung aufweisen wie das Hauptgebäude.
Der Ortgangüberstand des Daches an der Grundstücksgrenze ist vom Nachbarn zu dulden.

1.5 Anschluß der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsfläche und Einfriedung der Grundstücke

- 1.5.1 Die Grundstückseinfriedungen entlang der Straßengrenzungsline und den Vorgärten dürfen nur ausgeführt werden als:
- Holzzäune. Die Sockel dürfen eine Höhe von 30 cm nicht überschreiten.
 - dichtwachsende, winterharte Hecken mit innenliegendem Spanndraht. Als Sicherung gegen den Gehsteig und Wohnstraße sind Stellplatten mit einer Höhe von 10 cm über Oberkante Gehsteig oder Wohnstraße anzuordnen.
 - Mauer mit Abdeckung.

Die Bauhöhe darf hierbei 0,8 m gemessen von Gehsteigoberkante bzw. Straßenoberfläche nicht überschreiten. Die Einzäunung muß sich dem Gelände anpassen, nicht abtreppen.

- 1.5.2 Abgrenzung privater Grundstücke untereinander durch Maschendrahtzäune, bis zu 1,0 m möglich, oder wie 1.5.1.

1.6 Anschluß der Grundstück an land- und forstwirtschaftliche Flächen

- 1.6.1 Stützmauern und Sockel zur freien Landschaft sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 20 cm über Geländeoberfläche zulässig.

1.7 Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche

1.7.1 Die Straßen, Gehsteige und Wege im Gebiet sind entsprechend ihrer Funktion zu pflastern oder zu teeren und mit Pflasterzeilen zu versehen. Fußwege können auch als Kieswege ausgeführt werden.

1.7.2 Beleuchtung:
Keine Peitschenmasten, sonder Mastaufsatzleuchten mit niedriger Lichtpunkthöhe.

1.8 Flächen für Aufschüttungen

Geländeaufschüttungen sind nicht statthaft.
An den Gebäuden können Aufschüttungen bis zu ca. 50 cm Höhe als Terrassenaufschüttungen genehmigt werden.

1.9 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

1.9.1 Im Bereich der öffentlichen Straßen und Grünflächen sind mit einem Pflanzgebot Bäume aus heimischen mittelkronigen Laubgehölzen zu pflanzen.
Mindestqualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm, wie im Planteil festgesetzt (i.S.d. § 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB).

Arten s. 1.9.5.

In diesem Bereich entfallen die Abstandsvorschriften der §§ 47-50 AG BGB.

Bei den an die freie Landschaft angrenzenden Grundstücksgrenzen im Osten des Geltungsbereiches sind frei wachsende, artenreiche, mindestens einreihige Feldhecken aus Laubgehölzen zu pflanzen.

1.9.2 Baumscheiben sind vor Überfahren zu sichern.

1.9.3 Im privaten Gartenbereich entlang des öffentlichen Straßenraumes sind ebenfalls einheimische Laubgehölze zu verwenden.

1.9.4 Im sonstigen privaten Gartenbereich werden keine Pflanzarten vorgeschrieben, sie haben jedoch aus heimischen Gehölzen, Sträuchern und Obstbäumen zu bestehen. Die erforderliche Mindestpflanzdichte beträgt ein Baum je angefangene 200 m² Grundstücksfläche. Die außenliegenden Grundstücksränder des Baugebietes sind, wie im Planteil festgesetzt, vorwiegend mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

1.9.5 Bei der Neuverlegung von Fernmeldeanlagen der Bundespost elektrischen Versorgungsleitungen o.ä. ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Bei der Pflanzung von Bäumen im Bereich vorhandener Fernmeldeanlagen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu den Leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung im Einzelfall sind entsprechende Schutzmaßnahmen auszuführen.

1.10 Bauliche Nebenanlagen, Gartenhäuschen

1.10.1 Untergeordnete bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO sind außer in den besonders gekennzeichneten Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind (z.B. Sichtdreiecke), zulässig.

1.10.2 Die freistehenden Nebengebäude dürfen eine Grundfläche von max. 3,00 x 3,50 m haben.
Die Dachneigung wird auf max. 30 Grad festgesetzt.

1.10.3 Nebengebäude können nicht an das Wohnhaus angebaut werden.

1.10.4 Die Traufhöhe wird einheitlich mit 2,00 m festgesetzt, Dachvorsprünge bis höchstens 20 cm sind zulässig.

1.10.5 Als Konstruktion ist eine Holzkonstruktion vorgeschrieben. Die Außenwände sind mit senkrecht oder waagrecht angeordneten Holzbrettern zu errichten.

1.11 Abwasserbeseitigung

1.11.1 Das Baugebiet ist an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

1.11.2 Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Dachaufbauten ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen (Regenrückhalteschachtanlagen) und/oder Gartenteichen auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen muß mindestens 3 m³ pro Einfamilienhaus betragen. Als ideale Größe wird das Volumen, ausgelegt auf 30 l/m² pro projizierte Dachfläche, empfohlen. Der Überlauf erfolgt in den vorhandenen Abwasserkanal.

1.12 Emissionen/Immissionen

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden auch künftig landwirtschaftlich genutzt. Emissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung, insbesondere Geruchs- und Schallemissionen, sind zu erwarten und hinzunehmen. Die Nutzer der Baugrundstücke haben die ortsüblichen Landbewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ohne Einschränkungen zu dulden.

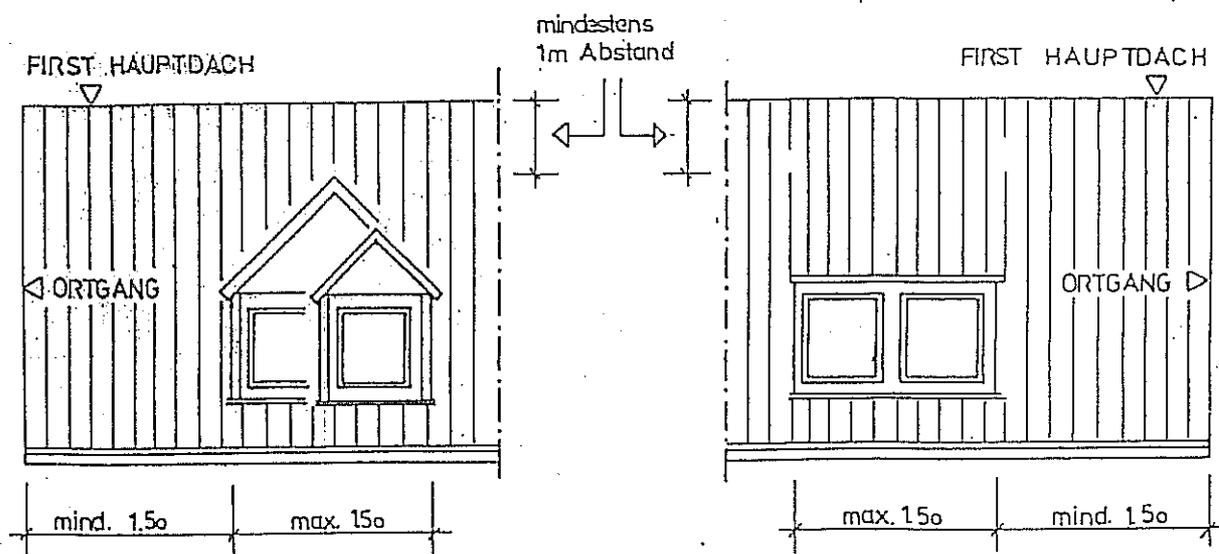
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

2.1 Dächer

- 2.1.1 Die Dachneigung der Hauptgebäude im allgemeinen Wohngebiet kann in der in den planrechtlichen Festsetzungen angegebenen Spanne 38 - 45 Grad bewegt werden.
- 2.1.2 Die Kniestockhöhe entspricht im Maximum 50 cm. Freiauskragende sichtbare und verschaltete Pfetten und Sparren am Ortgang dürfen max. 30 cm und an der Traufe 50 cm betragen.
- 2.1.3 Dachaufbauten sind nur in Form von Schleppt- bzw. Satteldachgauben zulässig. Die Satteldachgauben müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach besitzen. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 1/2 der Trauflänge (einer Dachseite) aufweisen. Der Abstand vom Ortgang muß mind. 1,50 m betragen. Die Aufbauten als Einzelgauben dürfen eine max. Einzelbreite von 1,50 m, als Doppelgauben von 2,50 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Gauben muß mind. 1,00 m betragen.

Die Fensterunterteilung muß bei Einzelgauben und zusammengebauten Gauben ein sichtbar stehendes Format aufweisen.

Die Firstoberkante der Satteldachgauben bzw. die Oberkante der Dachfläche von Schlepptgauben müssen mind. 1,0m unter dem Hauptfirst liegen.



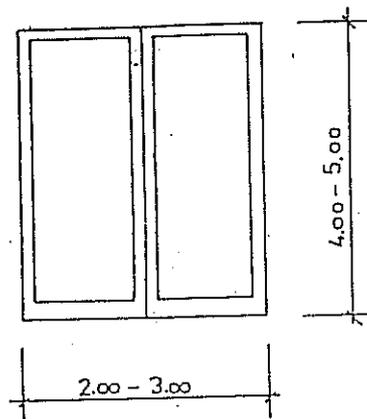
- 2.1.4 Zwerchhäuser/Giebel sind zulässig und sind nicht den Dachaufbauten zuzuzählen. Sinngemäß gilt die Abstandsregelung von Punkt 2.1.3, mit Ausnahme der Firsthöhe, die jedoch das Hauptdach nicht überragen darf.

2.1.5 Die Dachflächen der Gebäude, Garagen, baulichen Nebenanlagen und Gartenhäuschen sind mit naturroten Ziegel- oder Zementdachsteinen zu gestalten. Dachaufbauten sind mit demselben Material einzudecken, wie das Hauptdach.

2.1.6 Die Dächer sind als reines Satteldach auszuführen, auch ein Krüppelwalm ist gestattet.

2.2 Fenster

2.2.1 Die Fenster müssen immer das Format eines stehenden Rechteckes mit den Seitenverhältnissen, wie dargestellt (2 - 3 zu 4 - 5), aufweisen.



2.3 Fußbodenhöhe

Grundsätzlich sind die von der Baugenehmigungsbehörde angegebenen Fußbodenhöhen maßgebend.

2.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen der Hauptgebäude sind einzuhalten.

2.5 Fassaden

2.5.1 Zur Farbgebung sind helle, warme Erdtöne sowie gebrochenes weiß, jedoch keine reinweißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden.

2.5.2 Fassadenverkleidung mit Asbestzementplatten, Kunststoffprodukten und Aluminiumfassaden sind nicht zulässig. Holzhäuser mit Holz- bzw. Putzfassaden sind zulässig, ebenso ganzflächige Holzschalungen an gemauerten Gebäuden.

2.6 Solarenergie

Solaranlagen, Wintergärten und Glashäuser zur passiven Sonnenenergiegewinnung sind gestattet.

§ 3

INKRAFTTRETEN

Diese Satzungsänderung tritt dem § 12 BauGB mit dem Tage der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Langfurth, den 11. März 1998

Schmid
.....
Bürgermeister

ARCHITEKTURBURO
H. SCHMID u. J. HÄHNLEIN
TELEFON 0 98 52 / 20 88
INDUSTRIESTRASSE 17 *J. H.*
91 555 FEUCHTWANGEN
Architekt Schmid