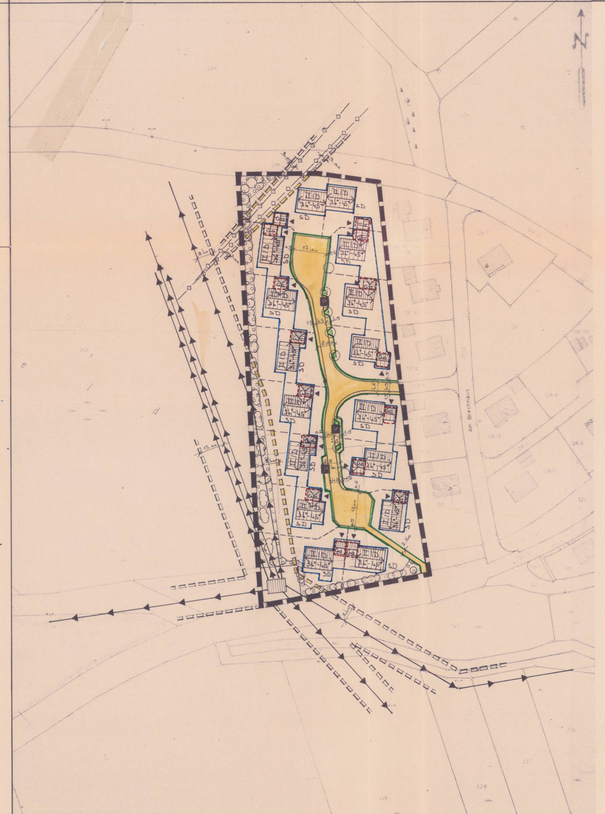

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

M / 1 : 1000

DER GEMEINDE LANGFURTH, LANDKREIS ANSBACH

FÜR DAS GEBIET „AM BRECHHAUS"

IN DORFKEMMATHEN

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- BAUGRENZE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- MIT LEITUNGSRECHT BELEGTE FLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- 7,50 — MASSE IN METERN
- 36° – 45° — DACHNEIGUNG VON 36° BIS 45° (NACH PLANEINTRAG)
- FIRSTRICHTUNG VON HAUPTGEBÄUDEN
- P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
- SD — SATTELDACH
- II/D — 2 VOLLGESCHOSSE HÖCHSTGRENZE (= EG + DG)
- ÖBERIRDISCHE VERSORGUNGSANLAGE —o—o—o—o— FERNWASSERLEITUNG
- GARAGENEINFAHRT
- Ga — FLÄCHE FÜR GARAGEN

B. FÜR DIE HINWEISE

- 8 8 — BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- VORSCHLAG FÜR DIE TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE
- 132 — PLANNUMMERN DER GRUNDSTÜCKE
- VORHANDENE WOHNGEBÄUDE
- VORHANDENE NEBENGEBÄUDE

AUSGEFERTIGT
LANGFURTH, DEN 18. März 1986

(1. BÜRGERMEISTER)

FEUCHTWANGEN, IM JAN. 1986
DER ARCHITEKT"

JÖRG HÄHNLEIN
ARCHITEKT
TELEFON
UNTERE
8805 FEUCHTWANGEN

Die Gemeinde Langfurth beschließt als Satzung auf Grund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes -BBauG- in d. F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl I. S. 2256. br.S. 3617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I.S. 949) und Art. 91 Bay. Bauordnung (BayBO) in der F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982 Bay. RS 2132-1-I- folgenden mit Schreiben des Landratsamtes Ansbach vom ..... Nr. ..... genehmigten

B E B A U U N G S P L A N

§ 1 Geltungsbereich

Für das Gebiet "Am Brechhaus" gilt der von Architekt Jörg Hähnlein im Januar 1986 ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) laut § 4 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - festgesetzt

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Als Grund- und Geschoßflächenzahl gelten die Höchstwerte des § 17 der BauNVO 1976 soweit sich nicht aus anderen Festsetzungen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

§ 4 Bauweise

Für den ganzen Geltungsbereich gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO) Eine Ausnahme bildet die Grenzbebauung von Garagen soweit dies im Bebauungsplan eingetragen ist.

§ 5 Baugestaltung

Haupt- und Nebengebäude sind den Eintragungen im Bebauungsplan entsprechend zusammenzubauen. Die vorgegebenen Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Gut gestaltete Abweichungen bei Nebengebäuden sind möglich. z.B. freistehende Nebengebäude. Es sind bei Haupt- und Nebengebäuden Satteldächer mit naturroter Ziegelfarbe auszuführen. Ein Kröppelwalm an Hauptgebäuden und eine Abwalmung an Nebengebäuden ist möglich. Kniestöcke bis 0,40 m von OK Fußboden bis OK Fußpfette sind zugelassen. Dachgauben sind zulässig max. bis zwei Drittel der Länge des Hauptdaches. bis zu einer Höhe von 1,30 m.

§ 6 Garagen

Garagen und Nebengebäude sind in einem Baukörper zusammenzufassen. Vor jeder Garage muß ein Stellplatz sein, der nicht eingeholt werden darf. Garagen an Giebeln von Hauptgebäuden müssen die gleiche Dachneigung wie die Hauptgebäude haben. Aneinandergebaute Grenzgaragen sind in Höhe und Dachneigung gleich zu gestalten

§ 7 Gelände

Ein Geländeabtrag und eine Aufschüttung über 1,0 m ab vorhandenem Gelände ist genehmigen zu lassen. Stützmauern sind im gesamten Geltungsbereich nicht zugelassen.

§ 8 Einfriedung

Die Abgrenzung privater Gartenflächen zu öffentlichen Straßen kann entfallen (ohne Einzäunung), oder sie kann durch eine Hecke erfolgen. Zugelassen sind weiter ein Drahtzaun oder ein Holzzaun mit senkrechten Latten und Rabatten. Höhe bis 0,90 m (ohne Sockelmauer). Die Einfriedung muß sich dem Gelände anpassen (nicht abtreppen).

§ 9 Bepflanzung

In jedem Grundstück muß mindestens ein einheimischer Laubbaum oder ein Obstbaumhochstamm gepflanzt werden. Bei den an die freie Landschaft anrenzenden Grundstücksgrenzen, insbesondere im Westen des Geltungsbereiches, sind frei wachsende, artenreiche, mindestens einreihige Feldhecken aus Laubgehölzen zu pflanzen. Einheimische Nadelbäume sind zugelassen.

§ 10 Fernwasser-leitung

Die Fernwasserleitung muß jederzeit und ohne Behinderung zugänglich sein. Dies bedeutet, daß im Bereich des 6 m breiten Schutzstreifens an den Grundstücksgrenzen keine massiven Gartenmauern usw. errichtet werden dürften.

Im Schutzstreifenbereich dürfen keinerlei Bauwerke errichtet werden, noch Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Fernleitung gefährten können, durchgeführt werden (z.B. Erd- auf- oder abtrag, Ablagerung von Aushub, Bepflanzung mit tiefwurzelnden Pflanzen, Anlegen von Gartenteichen usw.)

Bei Kreuzungen der Fernleitung durch Hausanschlußleitungen (Abwasser, Wasser, Gas, Strom, Telefon usw.) ist vor der Ausführung die genaue Lage der Fernleitung im Grundstück durch Anlegen von Suchschlitzen festzustellen.

Bei Kreuzungen mit Kanal und Wasser sind die Hausanschlußleitungen in der Regel unter der Fernleitung zu verlegen und folgenden zu beachten:

Der Mindestabstand zwischen OK Kanal bzw. Wasserleitung und UK Fernleitung soll 40 cm betragen.

Der Zwischenraum zwischen Kanal bzw. Wasserleitung und Fernleitung ist im gesamten Bereich des Kanalgrabens bzw. Wasserleitungsgrabens mit Beton zu verfüllen. Der Beton ist bis zum halben Umfang der Fernleitung hochzuziehen. Zwischen Fernleitung und Beton ist eine Trennschicht aus ca. 5 cm sorgfältig verdichtetem Sand einzubringen.

Im dinglich gesicherten Schutzstreifenbereich der Fernleitung ist mit größter Vorsicht zu arbeiten. Das beiliegende Formblatt "Aufgrabungen im Bereich von FWF- Anlagen" ist zu beachten

Die FWF ist rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen (14 Tage) zu verständigen, damit die Leitung an Ort und Stelle abgesteckt werden kann.

Die Kreuzungsstelle darf erst nach der Abnahme durch die FWF verfüllt werden.

Bei Kreuzungen mit Strom- und Telefonleitungen usw. sind diese im Bereich des Schutzstreifens in Schutzrohren zu verlegen. Ferner erhält die FWF genaue Planunterlagen über die Lage dieser Leitungen.

Anfallende Kosten für die Erfüllung der Auflagen der FWF gehen zu Lasten des Verursachers.

§ 11 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG rechtsverbindlich.

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16. September 1980 die Aufstellung des Bebauungs-Planes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 17. September 1980 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Januar 1986 hat in der Zeit vom 17. März 86 bis 26. April 1986 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Januar 1986 wurde gem. § 2 Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 17. März 1986 bis 26. April 1986 öffentlich ausgelegt.

Langfurth, den 27. April 1986
(Bürgermeister)

b) Die Gemeinde Langfurth hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22. Juli 1986 den Bebauungsplan gem § 10 BBauG in der Fassung vom Januar 1986 als Satzung beschlossen.

Langfurth, den 23. Juli 1986
(Bürgermeister)

c) Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 18.09.86 Nr. 610-31-Rel 173 ~~mit Auflagen~~ gem. § 11 BBauG genehmigt.

Ansbach, den 18.09.86
LANDRATSAMT ANSBACH
I.A.

d) Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 24.9.1986 gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in ..... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 c sowie des § 155 a BBauG ist hingewiesen worden.

Langfurth, den 9.10.86
(Gemeinde)

(Siegel)

(Bürgermeister)

Genehmigungsexemplar