



ZEICHENERKLÄRUNG:

A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
- MI** MISCHGEBIET
- 0.4** GRUNDFLÄCHENZAHL
- (0.8)** GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- III (U+E+D)** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE (D=VOLLGESCHOSS IM SINNE DER BAYBO)
- ED** NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG
- BAUGRENZE
- []** GEBÄUDE MIT VORGESCHLAGENER FIRSTRICHTUNG
- []** GEBÄUDE MIT FESTGELEGTEN HAUPTFIRSTRICHTUNG
- SD** SATTELDACH
- 38°-48°** DACHNEIGUNG
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE MIT GEHSTEG UND GRÜNFLÄCHE
- |||** BREITE DER STRASSEN, WEGE USW.
- STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
- PRIVATE WEGFLÄCHE
- []** ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- []** SPIELPLATZ
- []** PARKPLATZ
- []** WASSERFLÄCHE
- []** ZU PFLANZENDER BAUM (WUCHSKLASSE 1: HST, 3 XV, STU 16-18cm)
- []** ZU PFLANZENDE STRAUCHGRUPPE (HEISTER 2 XV, 200-250cm, STRÄUCHER 2 XV, 60-100 cm)
- []** ZU ERHALTENDER BAUM
- []** ZU ERHALTENDE BEPFLANZUNG
- []** OBSTWIESE
- TRENNUNGSLINIE ZWISCHEN FLÄCHEN VERSCHIEDENEN MASS BAULICHER NUTZUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- []** VORBEHALTFLÄCHE FÜR STRASSENANSCHLUSS
- LÄRM-SCHUTZWALL
- ▲▲▲** LÄRM-SCHUTZ
- B) FÜR DIE HINWEISE:**
- []** BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- 521** BESTEHENDE FLURSTÜCKNUMMERN
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG
- []** VORHANDENE GEBÄUDE
- []** FREILEITUNG MIT SCHUTZZONE

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
Das mit „WA“ bezeichnete Baugelände wird als „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 Bau-nutzungsverordnung festgesetzt.
Der mit „MI“ bezeichnete Bereich wird als „Mischgebiet“ im Sinne des § 6 Bau-nutzungsverordnung festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Werte.
- Bauweise**
Für die Einhaltung der Abstandsflächen gilt Art. 6 (5) BayBO.
- Für den Bereich mit der Festsetzung SD (Satteldach) gilt:**
Einzel- und Doppelhäuser, Untergeschoß, Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß, Kniestock bis max. 50 cm, Dachgauben 1/3 der Dachfläche und mit einer maximalen äußeren Höhe von 1,20 m erlaubt. Sattel- oder Krüppelwalmdach, Dachneigung 38° - 48°, Dachmaterial: Ziegel, rot.
- Garagen und Nebengebäude:**
Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Auf jedem Grundstück ist die nach der Stellplatzverordnung vorgeschriebene Anzahl von Garagen bzw. Stellplätzen vorzusehen. Garagen und Nebengebäude sind auch dann an den Grundstücksgrenzen zulässig, wenn sie mit den Hauptgebäuden eine Einheit bilden. Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m einzurichten.
- Einzel- und Doppelgaragen sind als Satteldach oder Flachdach auszubilden. Die Dachneigung des Satteldaches muß der des Hauptgebäudes entsprechen. Fischsäcker sind zu begrünen.
- Stellplätze und deren Zufahrten, sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.).
- Einfriedigungen:**
Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 1,00 m sein. Mauern als Einfriedigungen sind nicht zugelassen. Einfriedigungen zur freien Landschaft und zur Talauße sind ohne Sockel in licht- und luftdurchlässiger Form herzustellen.
- Lärmschutz im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes**
Im Bereich des südwestlichen Bauzuges sind, aufgrund der Bahnlinie, an den Wohngebäuden besondere Schallschutzmaßnahmen zu treffen (z.B. Anordnung von besonders ruhebedürftigen Räumen an der schallabgewandten Gebäudeseite, Einbau von Fenstern und Türen mit erhöhter Luftschalldämmung), die sicherstellen, daß die VO-Richtlinie 2719 durch vom außen eindringenden Schall nicht überschritten wird (ein entsprechender Schallschutznachweis kann mit dem Bauantrag verlangt werden).
Ausreichende Abschirmung des Schalles im Bereich der Bahnlinie ist vorgesehen (z.B. durch Lärmschutzwälle und -wände gemäß Schallschutzrichtlinien Ing. Büro Weber, Leutershausen vom 07.06.1995).
Im Mischgebiet an der Staatsstraße 2245 sollten die Aufenthaltsräume nach Süden ausgerichtet sein, wenn die zulässigen Schallschutzgrenzwerte überschritten werden.
- Vorhaltsflächen für Straßenanschluß:**
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.
Für Gebäude, die an die Staatsstraße 2245 grenzen, sind unmittelbare Zugänge und Zufahrten zur Staatsstraße nicht zulässig.
- Entwässerung:**
- Mischsystem:
Die Entwässerung der Bebauung an der alten St 2245 (Nürnberger Straße) wird durch den bereits vorhandenen Kanal erfolgen. Bei Mischsystementwässerung sollte auf jedem Grundstück eine Zisterne mit ausreichendem Fassungsvermögen errichtet werden (Regenwassernutzung z.B. zum Garten geadelt).
- Trennsystem:
Die nicht am bestehenden Kanal befindlichen Grundstücke werden im Trennsystem entwässert. Das Abwasser wird der ausreichend großen gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Das Oberflächenwasser wird dem Bachlauf des Birkenbaches bzw. der Wasserfläche im Zentrum des Baugeländes zugeführt.
- Bepflanzung**
Erhaltungspflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Eine Entfernung ist nur soweit zulässig, wie es die Durchführung der genehmigten Baumaßnahmen erfordert.
Spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit ist je 300 m² Grundstücksfläche mind. ein höherwüchsiges heimisches Laubbäumchen zu pflanzen und zu unterhalten. Auf der mit Pflanzgebot festgesetzten Fläche sind heimische Feldgehölze zu pflanzen.
ARTENAUSWAHLLISTE:
Breite Pflanzstreifen mit 30% Baumanstell
Sträucher 2 x verschult, Größe 60/100
Bäume als 3 x verschulte Heister, je nach Art mit Ballen.
Bäume: Sträucher:
Quercus robur Stieleiche Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Quercus petraea Traubeneiche Crataegus monogyna Weißdorn
Carpinus betulus Hainbuche Crataegus oxyacantha Rotdorn
Tilia cordata Winterlinde Lonicera xylosteum Haselnuß
Fagus sylvatica Buche Prunus spinosa Schlehe
Sorbus torminalis Mehlrose Viburnum lantana Heckenkirsche
Fraxinus excelsior Esche Ligustrum vulgare Wolliger Schneeball
Acer campestre Feldahorn Phytolacca sp. Kreuzdorn
Prunus avium Kirsche Rhamnus frangula Faulbaum
Sorbus aucuparia Eberesche Euconymus europaeus Pfaffenhütchen
Betula pendula Birke Rosa spec. Wildrose
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
- Pflanzabstand zu Strom- und Fernmeldekabel mindestens 2,50 m.** Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sollen als Grünflächen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

BEGRÜNDUNG
Die Gemeinde Oberdachstetten hat zur weiteren dringenden Bereitstellung von Wohnflächen das Genehmigungsverfahren für eine 2. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Diese Änderung des Flächennutzungsplans ist inzwischen rechtskräftig.
In dieser 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist für das Gebiet südöstlich der neuen St 2245 die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Teilfläche für ein Mischgebiet vorgesehen.
Die Gemeinde Oberdachstetten beabsichtigt nun, für dieses Gebiet, einen Bebauungsplan aufzustellen, da das Baugelände am „Birkenbachtal“ (Bebauungsplan Nr. 13) restlos verkauft ist, und die Nachfrage nach neuen Bauplätzen gestiegen ist, sind derzeit bereits 25 Bauplätze verkauft.
Entwurfsverfasser für den Bebauungsplan sind die Architekten und Ingenieure Obermüller-Holzinger-Eberl, Würzburger Str. 21/23, 91522 Ansbach.
Lage, Größe, Beschaffenheit des Baugeländes:
Der Bebauungsplan Nr. 14 „Birkenbachtal“ umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 517 - 529, eine Teilfläche aus 516 + 514/Fl.Nr. 461 und 287/30. Sämtliche Grundstücke stehen fast ausschließlich bereits im Eigentum der Gemeinde Oberdachstetten.
Gesamtfläche des Baugeländes: 104.000 m²
Öffentliche Verkehrsfläche: 450 m²
Öffentliche Grünfläche: 7.170 m²
Netto-Bauflächen: 86.810 m²
Ein öffentlicher Kinderspielplatz soll im Zentrum des Baugeländes errichtet werden. Aufgrund der teilweise Nähe zur Bahnlinie wurde ein Lärmschutzgürtel erstellt.
Mittlere Entfernung zur Ortsmitte: 800 m
zum Bahnhof: 450 m
zur Schule: 900 m
zum Kindergarten: 850 m
Das Gelände beiderseits des Birkenbaches hat jeweils eine Hanglage zum Talgrund hin. Der Talgrund wird als Grünfläche gestaltet. Gleichzeitig dient die neue Wasserfläche der Wasserückhaltung für Oberflächenwasser und als Wasserreserve für den Brandschutz. Der Grundwasserstand liegt bei ca. 6 m. Angrenzende Biotopzone werden in vollem Umfang erhalten.
Der Übergang von der Wohnbebauung zum Staatswald wird im östlichen Bereich durch einen gemeindeeigenen Grüngraben als Naherholungszone ausgebildet.
Geplante Nutzung: 97 Wohngebäude
Erschließung:
Das Baugelände ist an das Gemeindestraßennetz angeschlossen. Die Straßenbreiten betragen 5,5 m ohne Gehwege. In der ehem. St 2245 des Baugeländes verlaufenden Gemeindestraße sind bereits eine ausreichend dimensionierte Wasserleitungen und die Abwasserkanäle verlegt. Das Abwasser wird überwiegend im Trennsystem der ausreichend großen gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluß an das FÜW. Für die Erschließung mit Erdgas ist in der Gemeindestraße ebenfalls bereits eine Erdgasleitung verlegt. Die Abfallentsorgung ist über den Landkreis Ansbach gesichert.

Grünflächen und Bepflanzung in den Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan integriert.

Überschlägig ermittelte Kosten der Erschließung:
Grunderwerb für Straßen usw. ... DM 700.000,-
Straßen, Wege, Parkplätze ... DM 800.000,-
Kanalisation ... DM 200.000,-
Straßenbeleuchtung ... DM 390.000,-
Wasserversorgung ... DM 70.000,-
Einbürgerung ... DM 2.220.000,-

Oberdachstetten, den 17. Februar 1997
GEMEINDE OBERDACHSTETTEN

D) VERFAHRENSMERKMALE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.02.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.02.1997 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.02.1997 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.1997 bis 04.04.1997 öffentlich ausgestellt.
Oberdachstetten, den 18.08.1997
 (Bürgermeister)
- Die Gemeinde Oberdachstetten hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.08.1997 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 18.08.1997 in die Satzung beschlossen.
Oberdachstetten, den 18.08.1997
 (Bürgermeister)
- Dem Landratsamt ist der Bebauungsplan mit Schreiben vom 25.9.1997 Nr. ... gem. § 11 BauGB angezeigt worden.
Oberdachstetten, den 25.9.1997
 (Bürgermeister)
- Die Anzeige des Bebauungsplanes wurde am 02.10.1997 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44, sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.
Oberdachstetten, den 02.10.1997
 (Bürgermeister)



GEMEINDE OBERDACHSTETTEN
LANDKREIS ANSBACH

BEBAUUNGSPLAN M 1 : 1 000
„BIRKENBACHTAL“
mit integriertem Grünordnungsplan

ÜBERSICHTSPLAN OHNE MASZTAB



GEFERTIGT : ANSBACH, DEN 17.02.1997
GEÄNDERT : ANSBACH, DEN 18.08.1997

ARCHITECTEN
Würzburger Str. 21/23
91521 Ansbach
Tel. 09381 9 54 71
Fax 09381 9 54 75