

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das mit „WA“ bezeichnete Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 Bau-nutzungsverordnung festgesetzt.

Der mit „MI“ bezeichnete Bereich wird als „Mischgebiet“ im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Werte.

3. Bauweise

3.1 Für die Einhaltung der Abstandsflächen gilt Art. 6 (5) Bay.BO.

3.2 Für den Bereich mit der Festsetzung SD (Satteldach) gilt:

Einzel- und Doppelhäuser, Untergeschoß, Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß, Kniestock bis max. 50 cm, Dachgauben $\frac{1}{2}$ der Dachlänge und mit einer maximalen äußeren Höhe von 1,20 m erlaubt. Sattel- oder Krüppelwalmdach, Dachneigung 38° - 48°, Dachmaterial: Ziegel, rot.

3.3 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 einzuhalten.

- Einzel- und Doppelgaragen sind als Satteldach oder Flachdach auszubilden. Die Dachneigung des Satteldaches muß sich der des Hauptgebäudes angleichen. Flachdächer sind zu begrünen.

- Stellplätze und deren Zufahrten, sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.).

3.4 Einfriedungen:

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 1,00 m sein. Mauern als Einfriedungen sind nicht zugelassen. Einfriedungen zur freien Landschaft und zur Talauie sind ohne Sockel in licht- und luftdurchlässiger Form herzustellen.

3.5 Lärmschutz/im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Im Bereich der südwestlichen Bauzeilen sind, aufgrund der Bahnlinie, an den Wohngebäuden besondere Schallschutzmaßnahmen zu treffen (z.B. Anordnung der besonders ruhebedürftigen Räume an der schallabgewandten Gebäudeseite, Einbau von Fenstern und Türen mit erhöhter Luftschalldämmung), die sicherstellen, daß die VDI-Richtlinie 2719 durch von 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 Schallschutzgutachten 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.

3.6 Vorbehaltsflächen 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 angrenzen, sind unmittelbare Zugänge und Zufahrten zur Staatsstraße nicht zulässig

3.7 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 gießen).

- 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 Baugebietes zugeführt.

3.8 Zur bestehenden Waldrandbepflanzung der Flur Nr. 531 ist für die Bebauung ein Abstand von 20 m zu den Laubbäumen einzuhalten.

4. Bepflanzung

Erhaltungsgebot (§ 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 hochwüchsiger heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Auf der mit Pflanzgebot festgesetzten Fläche sind heimische Feldgehölze zu pflanzen.

heimische Feldgehölze zu pflanzen.

ARTENAUSWAHLLISTE:

Breite Pflanzstreifen mit 30% Baumanteil

Sträucher 2 x verschult, Größe 60/100

Bäume als 3 x verschulte Heister, je nach Art mit Ballen.

Bäume:

Quercus robur
Quercus petraea
Carpinus betulus
Tilia cordata
Fagus sylvatica
Sorbus torminalis
Fraxinus excelsior
Acer campestre
Prunus avium
Rhus aucuparia
Betula pendula

Stieleiche
Traubeneiche
Hainbuche
Winterlinde
Waldbuche
Elsbeere
Esche
Feldahorn
Vogelkirsche
Eberesche
Birke

Sträucher:

Cornus sanguinea
Crataegus monogyna
Crataegus oxyacantha
Corylus avellana
Prunus spinosa
Lonicera xylosteum
Viburnum lantana
Ligustrum vulgare
Rhamnus cathartica
Rhamnus frangula
Euonymus europaeus
Rosa spec.
Viburnum opulus

Roter Hartriegel
Weißdorn
Rotdorn
Haselnuß
Schlehe
Heckenkirsche
Wolliger Schneeball
Liguster
Kreuzdorn
Faulbaum
Pfaffenhütchen
Wildrosen
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 Wohnbauflächen das Genehmigungsverfahren für eine 2. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Diese Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Baugebiet am „Schaufelbuck“ 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 Obermillacher-Holzinger-Eberl, Würzburger Str. 21/23, 91522 Ansbach.

Lage, Größe, Beschaffenheit des Baugebietes:

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 Bebauungsplanes:	104.000 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	10.020 m ²
öffentliche Grünfläche	7.170 m ²
Netto-Bauflächen	86.810 m ²

Ein öffentlicher Kinderspielplatz soll im Zentrum des Baugebietes errichtet werden. Aufgrund der teilweisen Nähe zur Bahnlinie wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt.

Mittlere Entfernung zur Ortsmitte	600 m
zum Bahnhof	450 m
zur Schule	900 m
zum Kindergarten	850 m

Das Gelände beiderseits des Birkenbachs hat jeweils eine Hanglage zum Talgrund hin. Der Talgrund wird als Grünfläche gestaltet. Gleichzeitig dient die neue Wasserfläche der Wasserrückhaltung für Oberflächenwasser und als Wasserreserve für den Brandschutz. Der Grundwasserstand liegt bei ca. 6 m. Angrenzende Biotope werden in vollem Umfang erhalten.

Der Übergang von der Wohnbebauung zum Staatswald wird im östlichen Bereich durch einen gemeindeeigenen Grüngürtel als Naherholungszone ausgebildet.

Geplante Nutzung:
97 Wohngebäude

Erschließung

Das Baugebiet ist an das Gemeindestraßennetz angeschlossen. Die Straßenbreiten betragen 5,5 m ohne Gehwege.

In der ehem. St 2245 des Baugebietes 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 der MEG verlegt.

Die Abfallentsorgung ist über den Landkreis Ansbach sichergestellt.

Grünflächen und Bepflanzung
In den Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan integriert.

Überschlägig ermittelte Kosten der Erschließung:

Grunderwerb für Straßen usw.	,-,- DM
Straßen, Wege, Parkplätze	700.000,- DM
Kanalisation	900.000,- DM
Straßenbeleuchtung	200.000,- DM
Wasserversorgung	350.000,- DM
Eingrünung	70.000,- DM
	<u>2.220.000,- DM</u>


Oberdachstetten, den 17. Februar 1997

GEMEINDE OBERDACHSTETTEN

D) VERFAHRENSMERKMALE

- A) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.02.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 18.02.1997 ortsüblich 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 01.04.1997 öffentlich ausgelegt.


Oberdachstetten, den 18.08.1997


.....
(Bürgermeister)



- B) Die Gemeinde Oberdachstetten hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 18.08.1997 den Bebauungsplan
gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 18.08.1997 als Satzung beschlossen.

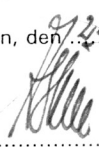
Oberdachstetten, den 18.08.1997


.....
(Bürgermeister)



- C) Dem Landratsamt ist der Bebauungsplan mit Schreiben vom 25.9.1997 Nr. gem.
§ 11 BauGB angezeigt worden.

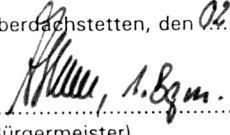
Oberdachstetten, den 25.9.1997
.....


.....
(Bürgermeister)



- D) Die Anzeige des Bebauungsplanes wurde am 09.12.1997 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus
Gemeindekanzlei zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft
gegeben.



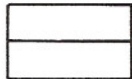
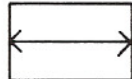
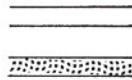
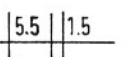

Oberdachstetten, den 02.01.1998
.....


.....
(Bürgermeister)



ZEICHENERKLÄRUNG:

A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN

WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
MI	MISCHGEBIET
0.4	GRUNDFLÄCHENZAHL
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
III (U+E+D)	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (D=VOLLGESCHOSS IM SINNE DER BAYBO)
	NUR EINZEL-UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
-----	BAUGRENZE
	GEBÄUDE MIT VORGESCHLAGENER FIRSTRICHTUNG
	GEBÄUDE MIT FESTGELEGTER HAUPTFIRSTRICHTUNG
SD	SATTELDACH
38°-48°	DACHNEIGUNG
	OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE MIT GEHSTEIG UND GRÜNFLÄCHE
	BREITE DER STRASSEN , WEGE USW.
—————	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
=====	PRIVATE WEGFLÄCHE
	OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



SPIELPLATZ



PARKPLATZ

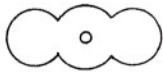


WASSERFLÄCHE



ZU PFLANZENDER BAUM

(WUCHSKLASSE 1: HST, 3 XV, STU 16-18cm)



ZU PFLANZENDE STRAUCHGRUPPE

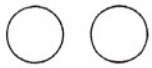
(HEISTER 2 XV, 200-250cm, STRÄUCHER 2 XV, 60-100 cm)



ZU ERHALTENDER BAUM



ZU ERHALTENDE BEPFLANZUNG



OBSTWIESE

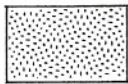


TRENNUNGSLINIE ZWISCHEN FLÄCHEN

VERSCHIEDENEM MASS BAULICHER NUTZUNG



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
DES BEBAUUNGSPLANES



VORBEHALTSFLÄCHE FÜR STRASSENANSCHLUSS

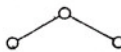


L'ARMSCHUTZWALL



L'ARMSCHUTZ

B) FÜR DIE HINWEISE:



BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

521

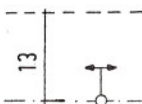
BESTEHENDE FLURSTÜCKSNUMMERN



VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG



VORHANDENE GEBÄUDE



FREILEITUNG MIT SCHUTZZONE