

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

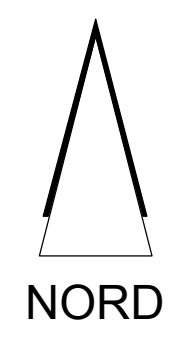
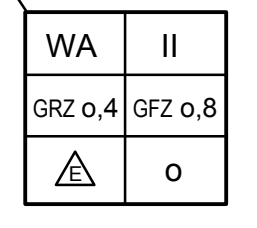
1. **ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 1.1 Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der BauNVO festgesetzt.
 1.2 Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gilt:
 a) Grundflächenzahl 0,4
 b) Geschossflächenzahl 0,8
2. **BAUWEISE**
 2.1 Es wird die offene Bauweise im Sinne 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.
 Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten. Pro Grundstück sind zwei Stellplätze nachzuweisen.
 2.2 Nebengebäude sind bis zu einer Grundfläche von 20 m² und auch außerhalb der Baugrenzen möglich.
 2.3 Nebengebäude sind bis zu einer Grundfläche von 20 m² und auch außerhalb der Baugrenzen möglich.
3. **GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
 3.1 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.
 3.1.1 **Zweigeschossige Wohngebäude (II)**
 Die Wandhöhe darf bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 6,50 m betragen.
 3.1.2 **Eingeschossige Wohngebäude (I+DG)**
 Es sind zwei Gebäudetypen mit unterschiedlichen Wandhöhen zulässig:
 3.1.3 **Dachform und Eindeckung**
 Bei den Hauptgebäuden sind nur 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. Die Länge einzelner Dachgauben darf max. 1/3 der Firstlänge betragen. Die Gesamtlänge aller Gauben darf 1/2 der Firstlänge nicht überschreiten.
 3.1.6 **Grundstückseinfriedungen**
 3.2 **Als Einfriedungen** sind Zäune und Hecken möglich. Mauern und Gabionen sind nicht zulässig. Die Gesamthöhe von Zäunen, einschließlich Sockel bis 0,25 m, wird auf 1,10 - 1,30 m festgelegt.
 3.2 **Grundstückseinfriedungen**
 3.2.1 Als Einfriedungen sind Zäune und Hecken möglich. Mauern und Gabionen sind nicht zulässig. Die Gesamthöhe von Zäunen, einschließlich Sockel bis 0,25 m, wird auf 1,10 - 1,30 m festgelegt.
 3.2.2 Die Gesamthöhe von Zäunen, einschließlich Sockel bis 0,25 m, wird auf 1,10 - 1,30 m festgelegt.
 3.3 **Außengestaltung**
 3.3.1 Möglich sind verputzte Fassaden und Fassadenverkleidungen aus Holz. Grelle Farbgebungen sind unzulässig.
 4. **GRÜNORDNUNG**
 4.1 Es wird empfohlen, Nadelgehölze durch Laubgehölze zu ersetzen.
 4.2 Bei der Neugestaltung der Freiflächen sollen Laubholzarten verwendet werden und es ist jeweils mindestens ein heimischer Laubbauart der folgenden Arten zu pflanzen.
 Baumannen zur Begrünung:
 Acer campestre, Feldahorn, Prunus avium, Vogelkirsche
 Acer platanoides, Spitzahorn, Quercus robur, Stieleiche
 Acer pseudoplatanus, Bergahorn, Sorbus aria, Mehleibere
 Aesculus hippocastanum, Kastanie, Sorbus aucuparia, Eberesche
 Betula pendula, Weißbirke, Tilia cordata, Winterlinde
 Carpinus betulus, Hainbuche, Fagus sylvatica, Rottbuche
 Obstbaum-Hochstämme, in heimischen Sorten, Juglans regia, Walnuß
 4.3 Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wird eine Fläche von 0,37 ha außerhalb des Geltungsbereiches, auf Flurstück 249 der Gemarkung Bechtal, aufgewertet.
 5. **VERSORGUNG DES PLANUNGSBEBIETES**
 Aus städtebaulichen Gründen ist eine oberirdische Versorgung des Planungsgebietes nicht zulässig.
 6. **Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die Bebauungspläne Nr. 1 bis 6 aufgehoben und durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes 'Raitenbuch Süd' ersetzt.**

HINWEISE

1. **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.
2. **Befestigung von Zufahrten, Zugängen und Stellplätzen**
 Zufahrten, Zugänge und Stellflächen sollen mit wasserdrucktauglichen Belägen befestigt werden. Empfohlen wird die Verwendung von Pflaster mit Rauten-, Drainpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen.
3. **Schutz von Versorgungsleitungen**
 Bei der Durchführung der Baumaßnahmen 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.

ZEICHNERKLÄRUNG

- A - FESTSETZUNGEN**
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - II 2 Geschosse als Höchstmaß
 - △ nur Einzelhäuser zulässig
 - o offene Bauweise
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 - GFZ 0,8 Geschossflächenzahl
 - Baugrenze
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Gehweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Erhaltung von Bäumen
 - Einzelbäume (Pflanzgebot)
 - Ortsrandbegrünung (Pflanzgebot Laubgehölze)
 - Begleitgrün
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- B - HINWEISE**
- Grundstücksgrenze, bestehend
 - Flurstücksnummer
 - Gebäude, bestehend
 - Gebäude, vorgeschlagen
 - Stellplatz
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - bestehende Gehölze
 - P Parkplatz



DFK
 Vermessungsamt Weißenburg i. Bay.
 Gemarkung Raitenbuch
 Stand: 12. 4. 2011

GEMEINDE RAITENBUCH

BEBAUUNGSPLAN 'RAITENBUCH SÜD'

ersetzt die Bebauungspläne:
 - Nr. 1 'Am Lohmannshofer Weg'
 - Nr. 2 'Eckerlestraße'
 - Nr. 3 'An der Eckerlestraße'

- Nr. 4 'An der Finstergasse'
 - Nr. 5 'Am Gütlerweg'
 - Nr. 6 'Am Eichstätt Weg'

Bauherr/ Auftraggeber:
 GEMEINDE RAITENBUCH
 VG Nennslingen
 91750 Nennslingen, Schmiedgasse 1
 Tel. 091476411-0, Fax 0914711-30
 E-Mail: VG.Nennslingen@wugnet.de

PLANUNGSBÜRO DUNZ
 Orts- und Landschaftsplanung
 91781 Weißenburg, Brunnengasse 1
 Tel. 091476411-0, Fax 0914711-30
 E-Mail: plan-cz@on-line.de

Maßstab: **1 : 1 000**

gez.	April 2011
geänd.	4. 10. 2011
geänd.	16. 1. 2012
geänd.	20. 8. 2012

Weißenburg, 10. 10. 2012

VERFAHRENSVERMERKE

für die Aufstellung des Bebauungsplans der Gemeinde Raitenbuch

- a) Der Gemeinderat Raitenbuch hat in seiner Sitzung vom 1. 6. 2012 die Aufstellung des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 26. 6. bis 26. 7. 2012 stattgefunden.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 26. 6. bis 26. 7. 2012 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 1. 6. 2012 hat in der Zeit vom 26. 6. bis 26. 7. 2012 stattgefunden.
- d) Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20. 8. 2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23. 8. bis 24. 9. 2012 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20. 8. 2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23. 8. bis 24. 9. 2012 öffentlich ausgelegt.
- f) Die Gemeinde Raitenbuch hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 9. 10. 2012 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- g) Mit der Bekanntmachung vom 10. 10. 2012 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Gemeinde Raitenbuch, den

.....
 Dengler, Erster Bürgermeister