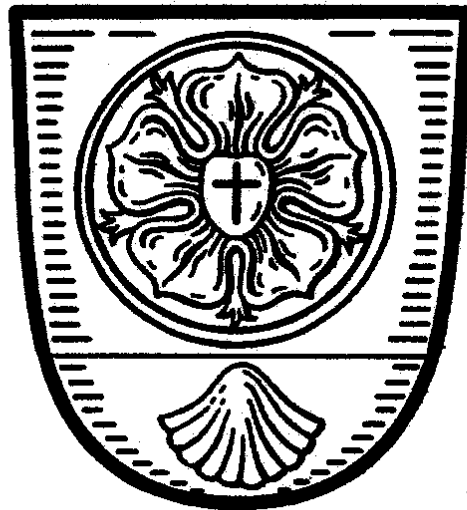


571180018

Bebauungsplan Nr. 18 „Froschlach – Birkig“

der Gemeinde Neuendettelsau

mit integriertem Grünordnungsplan

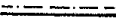



ZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES

 ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNUTZUNGS
VERORDNUNG (BAUNVO)

 BAUGRENZEN

 BAULINIEN

 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE, BEGRENZUNG SONST:
VERKEHRSFLÄCHEN

 OFFENTLICHE FLÄCHE FÜR PARKEN VON FAHRZEUGEN

 OFFENTLICHER FUSSWEG

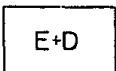
 FLURWEG FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE FAHRZEUGE

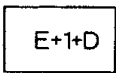
 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER
ZWECKBESTIMMUNG

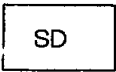
 Nutzungsbeschränkung oder
Vorkehrungen zum Schutz gegen
schädliche Umwelteinwirkungen

 ISOPHONENLINIE

 OFFENTLICHER KINDERSPIELPLATZ

 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
HIER: ERDGESCHOSS UND DACHGESCHOSS
DACHNEIGUNG 45-48 GRAD

 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
HIER: ERDGESCHOSS, OBERGESCHOSS UND DACHGESCHOSS
DACHNEIGUNG 42- 48 GRAD

 SATTELDACH

 HAUPTFIRSTRICHTUNG

 OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHAUSER UND
DOPPELHAUSER ZULÄSSIG

 STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

GRÜNFLÄCHEN



OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN



PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

PFLANZGEBOTE AUF OFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN



STRASSENBEGLEITPFLANZUNG IN DEN WOHSAMMELSTRASSEN
(SCHLEIFWEG, RINGSTRASSE)



STRASSENBEGLEITPFLANZUNG ORTSEINGÄNGE BIRKENHOFSTRASSE
UND HAAGER STRASSE



STRASSENBEGLEITPFLANZUNG IN DEN WOHN- UND STICHSTRASSEN



BEPFLANZUNG KINDERSPIELPLATZ UND IM BEREICH FEUERWEHR,
BHKW; WASSERVERSORGUNG



BEPFLANZUNG ZENTRALER GRUNZUG



BEPFLANZUNG IM RANDBEREICH DES RETENTIONSBECKENS



BEPFLANZUNG DER OFFENTLICHEN FLÄCHEN AN DER ÖSTLICHEN
GELTUNGSBEREICHSGRENZE (ORTSRAND)

PFLANZGEBOTE AUF PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN



FESTSETZUNGEN AUF PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN IM BEREICH DER AN
DEN OFFENTLICHEN STRASSENRAUM BZW. DIE FUSSWEGE
ANGRENZENDEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN



FESTSETZUNGEN AUF PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN AN DER
ÖSTLICHEN GELTUNGSBEREICHSGRENZE



OBSTBAUMBESTAND



BHKW



FEUERWEHR



ABFALL



TRAFOSTATION

B. HINWEISE



BESTEHENDE GEBÄUDE UND NEBENGEBAUDE



BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZE

367

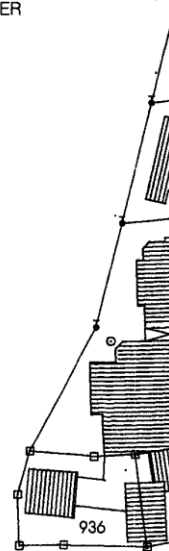
FLURSTÜCKSNSUMMER



AUFPFLASTERUNG

* 1800 *

MASSLINE



Die Gemeinde Neuendettelsau erläßt als Satzung

- aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- sowie aufgrund des Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d. F. der Bek. vom 04.09.1997
- sowie aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65)

folgenden

B E B A U N G S P L A N mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN

"Nr. 18 Froschlach - Birkig"

Für das Baugebiet in Neuendettelsau südlich der Birkenhofstraße und nördlich der Haager Straße gilt das vom Architekturbüro M. A. Engelhardt, Schwabach, am 10.05.1999 ausgearbeitete und letztmalig am 22.11.1999 geänderte Planblatt, das zusammen mit diesen textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen festgesetzt als - allgemeines Wohngebiet - (WA) i.S.d. § 4 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S. 132)

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, soweit sie nicht im Planblatt durch die Nutzungsschablone festgesetzt sind.

1.3 BAUWEISE UND ABSTANDSFLÄCHEN

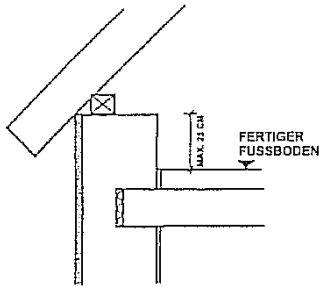
1.3.1 Für das gesamte Baugebiet gilt die offene Bauweise.

1.3.2 Im gesamten Baugebiet sind die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 3 - 5 BayBO einzuhalten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN :

2.1 DÄCHER

- 2.1.1 Die Dachneigung der Hauptgebäude richtet sich nach den Nutzungsschablonen auf dem Planblatt.
- 2.1.2 Kniestöcke sind bei Satteldächern mit maximal 25 cm zulässig. Das gilt nicht für Zwerchhäuser.



Der Dachüberstand darf am Ortgang max. 20 cm und an der Traufe max. 50 cm betragen.

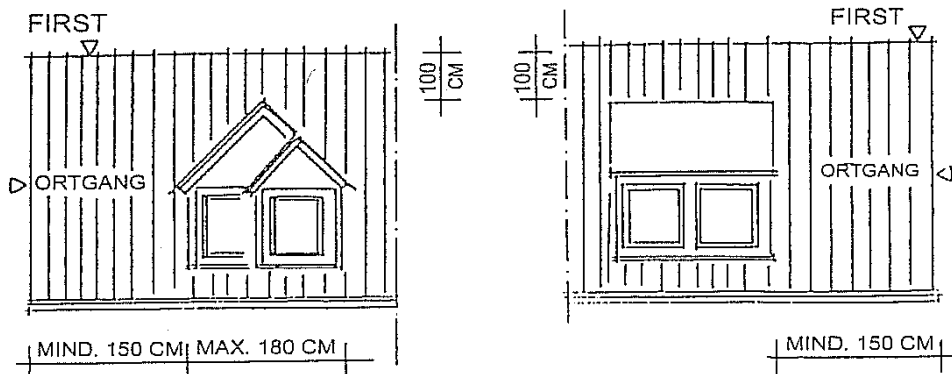
- 2.1.3 Dachaufbauten sind nur auf Satteldächern in Form von Schlep- bzw. Satteldachgauben zulässig. Satteldachgauben müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach besitzen.

Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf pro Dachseite 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muß mind. 1,50 m betragen.

Satteldachgauben dürfen eine max. Einzelbreite von 1,80 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Gauben muß mind. 1,00 m betragen.

Zwerchbauten sind bis zu 1/3 der Dachbreite zulässig.

Die Firstoberkante von Satteldachgauben und Zwerchhäusern bzw. die Oberkante der Dachfläche von Schlep- bzw. Satteldachgauben muß mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.



- 2.1.4 Die Dachflächen der Gebäude, Garagen und baulichen Nebenanlagen sind mit Ziegel bzw. Betondachsteinen in naturrotem Ziegelton zu gestalten. Schwarze, violette, lila sowie engobierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Ferner sind Gründächer zulässig. Dachaufbauten sind mit demselben Material einzudecken wie das Hauptdach.

- 2.1.5 Dacheinschnitte sind bei Häusern E + D nicht zulässig.

2.2 FASSADEN

- 2.2.1 Zur Farbgebung sind warme Erdtöne sowie gebrochenes Weiß oder Grau, jedoch keine reinweißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden.
- 2.2.2 Fassadenverkleidung aus Kunststoffprodukten und Metallfassaden sind unzulässig.
- 2.2.3 Balkonbrüstungen sind zulässig als:
- vertikale, nicht jedoch geschnitzte Holzkonstruktion
 - gemauerte verputzte Brüstungen
 - aus Stahl

2.3 FENSTER

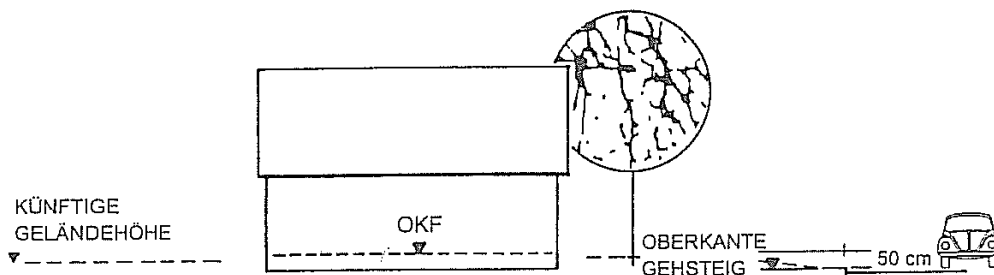
Die Fensterteilungen müssen immer das Format eines sichtbar stehenden Rechtecks aufweisen, beispielsweise durch Setzhölzer oder Pfeiler.

2.4 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Für jedes Grundstück ist vor Bebauung ein Höhennivellement mit Bestandshöhen im Bauplan darzustellen. Ebenfalls darzustellen ist, bezogen auf die vorhandene Oberkante Gehsteig bzw. öffentliche Verkehrsfläche die künftige Geländehöhe:

Die fertige Fußbodenhöhe des Erdgeschosses (OKF) darf höchstens 50 cm über Gehsteigoberkante liegen.

Die Höhen sind von der Gemeinde als Schnurgerüst abzunehmen.



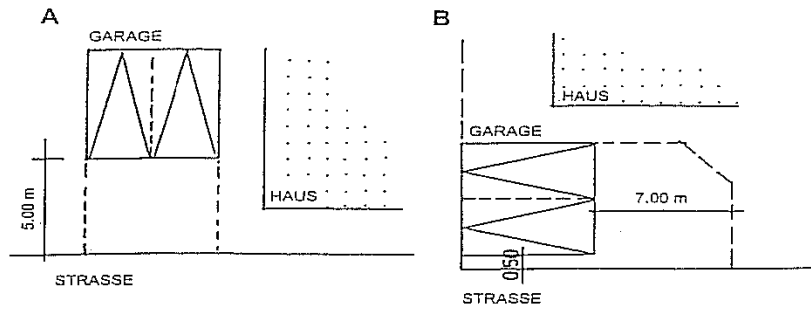
2.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die im Planteil eingetragenen Firstrichtungen der Hauptgebäude sind zwingend einzuhalten.

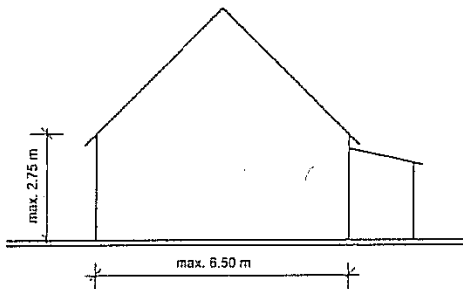
2.6 GARAGEN UND STELLPLATZ

- 2.6.1 Vor neu zu errichtenden Garagen ist ein zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht einzufriedender Stauraum von mind. 5 m bzw. 7 m bei seitlicher Einfahrt auf dem Privatgrundstück einzuhalten. Die Befestigung ist mit Rasengittersteinen oder in Pflaster mit Rasenfuge auszuführen (keine geschlossene Versiegelung). An öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Grundstücksgrenzen ist zusätzlich ein Mindestabstand von 50 cm als Pflanzstreifen festgesetzt.

Carports sind als Flachdachkonstruktion im Stauraum von Garagen zulässig, wenn dadurch der Stauraum nicht eingengt wird.



- 2.6.2 Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist untersagt.
Offene Carports in Massivholzbauweise sind ersatzweise zulässig.
- 2.6.3 Sämtliche Einzel- und Doppelgaragen sind mit Satteldach oder alternativ mit begrüntem Flachdach- und Pultdachgaragen (Dachneigung bis 15°) auszubilden.
Hinsichtlich der max. Gesamtnutzfläche, der Wandhöhe und der Längenbegrenzung bleibt Art. 7 Abs. 4 BayBO unberührt.
Nebeneinanderliegende Garagen benachbarter Grundstücke sind entsprechend Ziffer 2.1.1 auszubilden und in Baustil und Höhe gleich zu gestalten (gleiche Traufausbildung, gleiche Dachneigung, gleiche Tiefe).
Werden neue Garagen an bestehende angebaut, richten sich Höhe und Dachform nach der bestehenden Garage.
- 2.6.4 Es wird eine max. Traufhöhe von 2,75 m festgesetzt und eine max. Satteldachbreite von 6,50 m. Angebaute Nebengebäude nach Art. 7 BayBO sind mit Pultdach anzuschleppen.



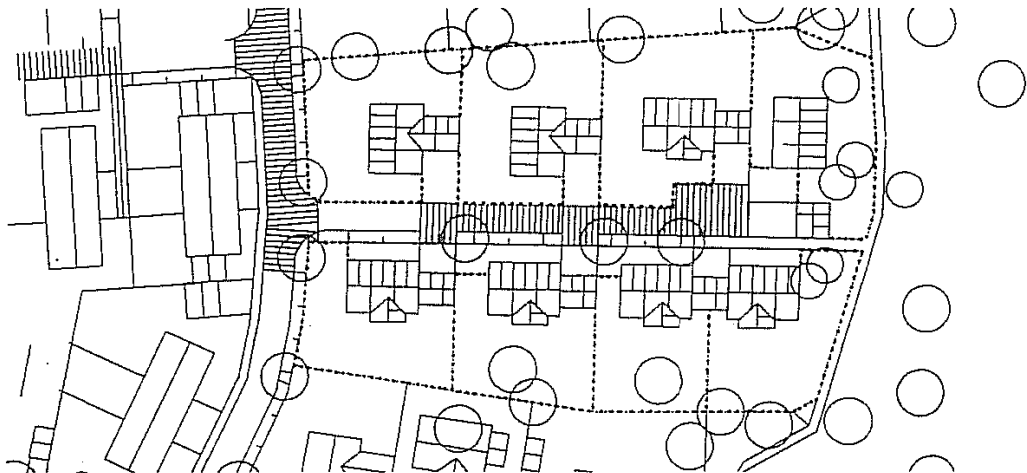
2.7 BAULICHE NEBENANLAGEN. GARTENHÄUSCHEN

- 2.7.1 Untergeordnete bauliche Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO sind außer in den besonders gekennzeichneten Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, zulässig. Grenzbebauung ist nur im Rahmen des Art. 7 Abs. 4 BayBO zulässig.
- 2.7.2 Die Nebengebäude dürfen bei Grundstücken bis 300 m² eine Grundfläche von max. 2,50 m x 3,00 m haben. Bei größeren Grundstücken darf die Grundfläche max. 3,00 m x 4,00 m betragen. Pro Grundstück ist nur ein Nebengebäude zulässig.
- 2.7.3 Mit dem Nachbarn zusammengebaute Nebengebäude sind in Baustil, Höhe und Dachneigung gleich zu gestalten.

- 2.7.4 Die Traufhöhe wird einheitlich mit 2,20 m festgesetzt. Dachvorsprünge sind bis höchstens 20 cm zulässig.
- 2.7.5 Als Konstruktion ist eine Holzkonstruktion vorgeschrieben. Die Außenwände sind mit senkrecht oder waagrecht angeordneten Holzbrettern zu errichten.

2.8 ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE AN DIE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE UND EINFRIEDUNG DER GRUNDSTÜCKE

- 2.8.1 Abgrenzung privater Gartenflächen zum öffentlichen Straßenraum darf nur
- ohne Einzäunung
 - mit Hecken (max. Höhe = 1,00 m)
 - mit vertikalen Holzlattenzäunen ohne Sockelmauerwerk erfolgen. (Kehrkanten bis max. 2 cm Höhe sind zulässig)
- Die Zaunhöhe darf hierbei 1,00 m, gemessen von Gehsteigoberkante bzw. Straßenoberfläche nicht überschreiten.



- 2.8.2 Abgrenzungen privater Grundstücke untereinander sind nach Ziffer 2.8.1, aber auch durch Maschendrahtzäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig.
- 2.8.3 Stützmauern und Sockel zur freien Landschaft sind unzulässig. Punkt 2.8.2 gilt entsprechend.

2.9 GESTALTUNG DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN

- 2.9.1 Die besonders gekennzeichneten Straßen und Wege im Gebiet sind als Wohn- und Spielstraßen (Zeichen 325/326 StVO) in Mischfunktion bzw. als Fahrradstraße (Zeichen 244/244a StVO) auszubauen und entsprechend ihrer Funktion als verkehrsberuhigte Bereiche mit Pflaster, Platten, Pflanzen u.ä. zu gestalten.
- 2.9.2 Parkflächen sind in Pflaster mit ca. 2 cm Rasenfuge auszuführen.
- 2.9.3 Zur Beleuchtung sind Mastaufsatzleuchten mit niedriger Lichtpunkthöhe, keine Peitschenmasten zulässig.

3. SONSTIGES

3.1 WERBEANLAGEN UND LAGERPLÄTZE IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET

3.1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Sie dürfen nur am oder in Verbindung mit Gebäuden angebracht werden und eine Gesamtfläche von 2,0 m² nicht überschreiten.

Maximale Oberkante Anbringungshöhe ist die Traufhöhe des Gebäudes.

3.1.2 Warenautomaten an Einfriedungen und in Vorgärten sind untersagt.

3.1.3 Lagerung von Verpackungen, Bierkästen oder andere Getränkekästen sind sichtbar auf dem Grundstück nicht gestattet.

3.2 SOLARENERGIE

Wintergärten und Glashäuser zur passiven Sonnenenergiegewinnung sind gestattet.

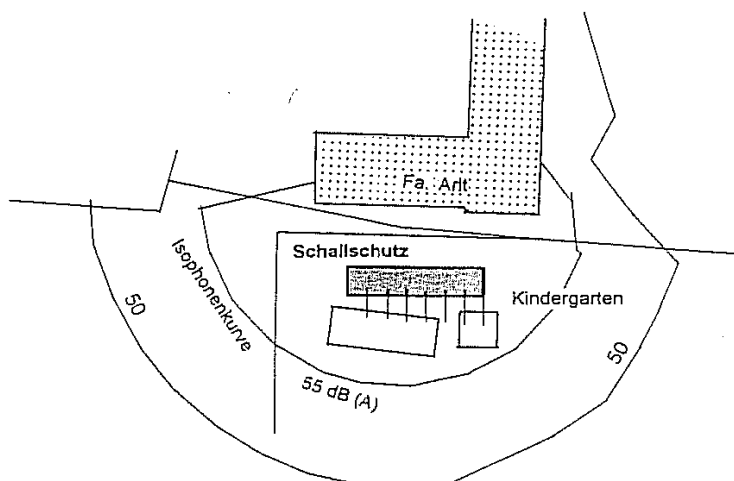
3.3 SCHALL

3.3.1 Maßnahmen am Betrieb der Fa. Arlt

Im Bereich des an der Birkenhofstraße bestehenden Gewerbebetriebes sind Schallschutzmaßnahmen am Betrieb der Fa. Arlt grundsätzlich nur mit Zustimmung durch den Betriebsinhaber realisierbar.

Die Berechnungen zeigen nachweislich, daß, wenn alle Fenster an der Südfassade des Betriebsgebäudes geschlossen sind, der Orientierungswert/Immissionsrichtwert eingehalten wird. In diesem Falle könnte eine Gebäudeplanung, wie nachstehend dargestellt, ohne weitere Lärmschutzmaßnahmen realisiert werden.

Als Alternative zu geschlossenen Fenstern könnte auch eine Teileinhausung (z.B. verglaste und bedämpfte Vorbau) vor den Fenstern installiert werden.



3.3.2 Schalltechnische Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes

Sofern Maßnahmen nach vorstehender Ziffer 3.3.1 nicht durchgeführt werden können, sind schalltechnische Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes erforderlich.

Dies betrifft diejenigen Wohngebäude (siehe obige Skizze), die nördlich der Isophonenlinie von 55 dB(A) geplant sind.

Grundsätzlich als Maßnahme geeignet wäre eine geschlossene Riegelbebauung, bei der Aufenthaltsräume ausschließlich auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Sofern ausnahmsweise Aufenthaltsräume in Richtung Betrieb angeordnet werden müßten, sind im Einzelfall geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen zu ergänzen.

Alternativ könnte eine schallabschirmende Riegelbebauung durch Nebengebäude (z.B. Garagengebäude mit Satteldach) realisiert werden.

Hier ist jedoch eine Überprüfung erforderlich, ob mit der städtebaulich realisierbaren Höhe eine schallabschirmende Wirkung für alle Wohngeschosse an den dahinterliegenden Gebäuden erreicht werden kann.

3.4 KELLER

Hinweise: Aufgrund der Bodenverhältnisse im Baugebiet wird die Bauausführung des Kellers in wasserundurchlässiger Bauweise (DIN 1045 - „weiße Wanne“) empfohlen.

Soweit eine Kellerentwässerung aufgrund der Höhenlage des öffentlichen Kanals nicht möglich ist (s.a. Ziffer 5.1.1), ist von den Anschlußnehmern eine Hebeanlage vorzusehen, deren Rohrleitung über die Rückstauenebene geführt wird.

3.5 BAUMATERIALIEN

Der Gemeinderat hat für gemeindliche Bauvorhaben und Beschaffungen einen Verzicht auf Produkte aus PVC (Polyvinylchlorid) beschlossen. Bauherren wird empfohlen, bei der Auswahl ihrer Baustoffe ebenfalls möglichst auf PVC-freie Materialien zurückzugreifen.

4. FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

4.1 GRÜNFLÄCHEN UND PFLANZGEBOTE

Grünflächen und Pflanzgebote werden gemäß der Planzeichnung festgesetzt.

4.2 PFLANZGEBOTE

Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Größe, Gestaltung und Arten zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu erhalten. Das Pflanzgut muß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

4.2.1 Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen

4.2.1.1 Straßenbegleitpflanzung in den Wohnsammelstraßen (Schleifweg, Ringstraße)

Baumart:

Acer platanoides „Cleveland“ - Spitzahorn H, 3 x v, 18/20 StU

Unterpflanzung: Landschaftsrasen
Stauden

4.2.1.2 Straßenbegleitpflanzung Ortseingänge Birkenhofstraße und Haager Straße

Baumart:

Tilia cordata „Rancho“ - Winterlinde H, 3 x v, 18/20 StU

Unterpflanzung: Landschaftsrasen
Stauden

4.2.1.3 Straßenbegleitpflanzung in den Wohn-/Stichstraßen

Baumarten (Auswahl):

Prunus avium - Vogelkirsche H, 3 x v, 14/16 StU
Sorbus aucuparius - Eberesche H, 3 x v, 14/16 StU
Tilia cordata - Winterlinde H, 3 x v, 14/16 StU
Carpinus betulus - Hainbuche H, 3 x v, 14/16 StU

Unterpflanzung: Landschaftsrasen
Stauden

4.2.1.4 Bepflanzung Kinderspielplatz und im Bereich Feuerwehr, Wasserversorgung, Blockheizkraftwerk

Baumarten (Auswahl):

Prunus avium - Vogelkirsche H, 3 x v, 16/18 StU
Sorbus aucuparius - Eberesche H, 3 x v, 16/18 StU
Tilia cordata - Winterlinde H, 3 x v, 16/18 StU
Aesculus hippocast. - Kastanie H, 3 x v, 16/18 StU
Juglans regia - Walnuß H, 3 x v, 12/14 StU

Strauch-/Baumpflanzung:

Corylus avellana	- Hasel	Acer campestre	- Feldahorn
Cornus mas	- Kornelkirsche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Cornus sanguinea	- Hartriegel	Rosa spec.	- Wildrosen in Sorten
Amelanchier canadensis	- Felsenbirne	Salix spec.	- Weiden in Sorten

4.2.1.5 Bepflanzung zentraler Grünzug

Ausgestaltung einer extensiven Grünfläche (Landschaftsrasen) mit Wildnährgehölzen in Einzel- und Gruppenpflanzung. Es finden die unter Punkt 4.2.1.4 aufgeführten Arten Verwendung. Darüberhinaus ist für Akzente an zentraler Stelle auch die Verwendung folgender Baumarten möglich:

Aesculus hippocast. - Kastanie H, 3 x v, 16/18 StU
Quercus robur - Stieleiche H, 3 x v, 16/18 StU
Fagus sylvatica - Buche H, 3 x v, 16/18 StU
Gingko biloba - Gingko H, 3 x v, 16/18 StU

4.2.1.6 Bepflanzung im Randbereich des Retentionsbeckens

Artenauswahl:

Alnus glutinosa	- Schwarzerle	Salix aurita	- Ohrweide
Betula pendula	- Birke	Salix caprea	- Salweide
Fraxinus excelsior	- Esche	Ligustrum vulgare	- Liguster
Rhamnus frangula	- Faulbaum	Prunus padus	- Traubenkirsche
		Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Artenauswahl:

Äpfel: Blenheimer Renette, Brettacher, Wettringer Taubenapfel, Danziger Kantapfel, Hauxapfel, Jakob Lebel, Schöner von Boskoop, Zabergräu Renette
 Birnen: Clapps Liebling, Conference, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Gute Graue
 Kirschen: Burlat, Kassins Frühe, Große schwarze Knorpelkirsche
 Zwetschgen/ Hauszwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge,
 Pflaumen: Oullins Reneklude, Graf Althans

Ferner sind Wildsorten von Obstgehölzen zulässig.

4.2.2.4 Festsetzungen im Bereich des Geschoßwohnungsbaus und des Kindergartens

Im Bereich des Geschoßwohnungsbaus sind die Randeingrünungen gemäß Planzeichnung durchzuführen. Es finden die unter Ziffer 4.2.1.4 aufgeführten Arten Verwendung.

4.3 BESTANDSSICHERUNG

Der östlich der Wasserversorgung vorhandene Obstbaumbestand ist zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten.

4.4 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Im Bereich des Geschoßwohnungsbaus, des Kindergartens, des Spielplatzes sowie des Feuerwehrgerätehauses sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, die die Umsetzung der grünordnerischen Maßgaben aufzeigen.

4.5 BEGRÜNUNG DER TIEFGARAGENDÄCHER IM BEREICH DES GESCHOSS-
WOHNUNGSBAUS

Die Dächer der Tiefgaragen sind zu begrünen. Es ist eine Mindestüberdeckung von 50 cm aufzubauen.

4.6 EMPFEHLUNGEN DER GRÜNORDNUNGFassadenbegrünung

Im Bereich des Geschoßwohnungsbaus und der öffentlichen Gebäude sollen großflächige, ungliederte Wandflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen begrünt werden.

4.7 HINWEISE ZU BAUMPFLÄNZUNGEN

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume mindestens 2,5 m Entfernung zu Telekommunikationsanlagen einhalten.
 Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich.

5. ENTWÄSSERUNG

Das gesamte Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

5.1 MASSNAHMEN AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN

5.1.1 Das häusliche Schmutzwasser ist getrennt vom Oberflächenwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Je nach Wahl bzw. Tiefenlage des öffentlichen Schmutzwasserkanalsystems können ggf. nicht alle Keller in freiem Gefälle entwässert werden.

Eine Ableitung von Grundwasser (Dränagewasser) über Hebeanlagen in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

5.1.2 Dachbegrünung (auf freiwilliger Basis)

5.1.3 Zisternen

Niederschläge von Dachflächen sind in Zisternen zu sammeln.

Diese sind so zu konstruieren, daß ein Teil (in den Zeichnungen „2“) ohne Abfluß für Regenwassernutzung und Gartengießen zur Verfügung steht und ein Teil mit einer Abflussdrosselung und einem Überlauf zum öffentlichen Kanal vorhanden ist (in der Zeichnungen „3“).

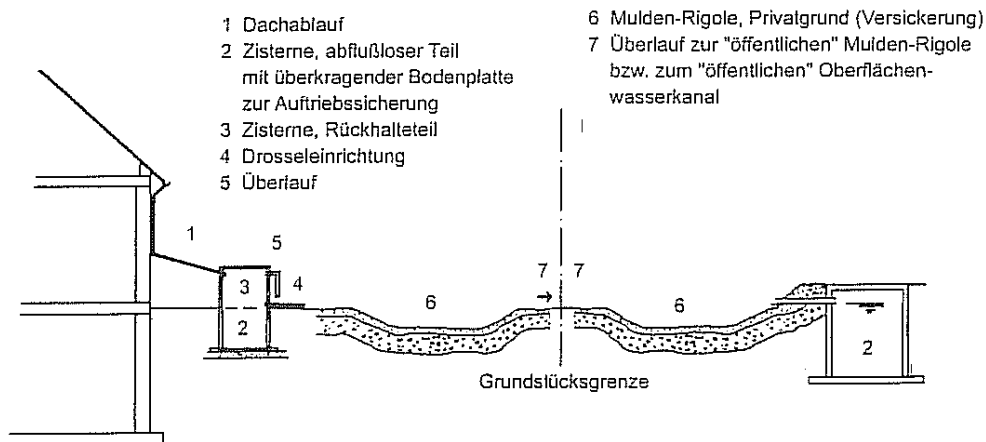
Die Drosseleinrichtung (Ziffer 4 in der Zeichnung) darf nicht verschlossen werden, damit das Volumen des Rückhalteteils dauerhaft als Stauraum zur Verfügung steht.

Die Maße der Zisternen betragen bei Einfamilienhäusern

- | | |
|---|------------------------|
| - Abflußloser Teil | mind. 3 m ³ |
| - Rückhalteteil mit Drosselabfluß und Überlauf zusätzlich | mind. 3 m ³ |
| - Drosseleinrichtung | max. 0,5 l/s |

Empfohlen wird, den Rückhalteteil auf 5 m³ auszulegen.

Bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen größeren Gebäuden sind abflußloser und Rückhalteteil jeweils auf mind. 27 l je m² projizierter Dachfläche auszulegen.

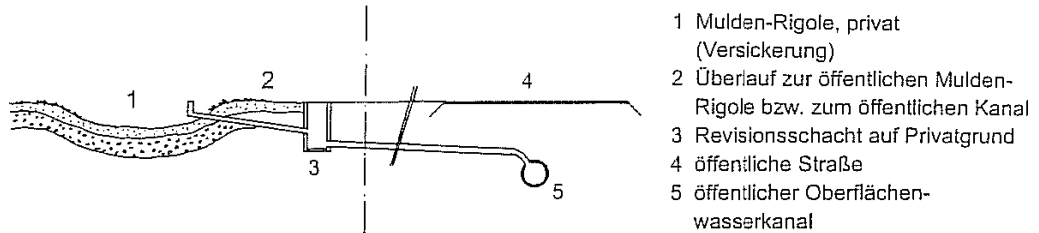


5.1.4 Versickerung

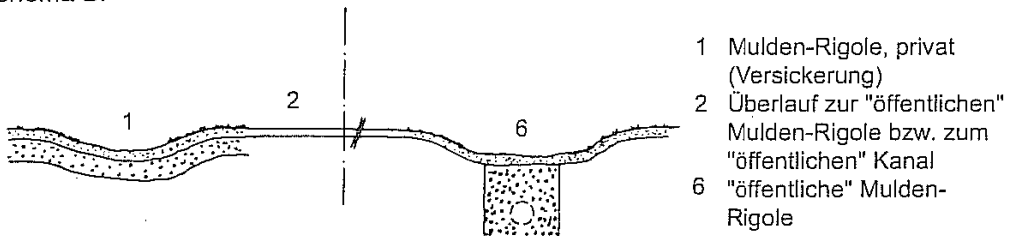
Drosselabfluß und Überlauf aus dem Rückhalteteil der Zisterne sollen über ein Mulden-Rigolen-System geführt werden, um eine Versickerung zu bewirken.

Der Überlauf dieser Mulde darf an den öffentlichen Oberflächenwasserkanal (Schema A) bzw. die öffentliche Mulden-Rigole (Schema B) angeschlossen werden.

Schema A:



Schema B:



5.1.5 Hof- und Wegebefestigungen sind mittels durchlässiger Beläge und durchlässiger Tragschichten auszuführen.

5.2 ÖFFENTLICHER BEREICH

5.2.1 Häusliche Abwässer werden in einem Schmutzwasserkanal-Sammelsystem zusammengeführt und den in den Randbereichen vorhandenen Mischwasserkanälen zugeleitet. Dies kann unabhängig von der Sanierung des vorhandenen Kanalnetzes lt. Gesamtentwässerungskonzept geschehen. Es stehen hierfür der Ostsammler und - für einen Teil des Baugebietes - auch der Kanal Ringstraße zur Verfügung.

5.2.2 Niederschlagswasser

Obwohl die Voraussetzungen für Versickerung lt. Baugrundgutachten nicht günstig sind (k_f -Werte 1×10^{-4} bis 1×10^{-8} m/s) wird in Anlehnung an die Erfahrungen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach Versickerung angestrebt, um die Grundwasserneubildungsrate möglichst zu erhalten.

5.2.2.1 Grundstücke, die am Grünzug liegen und diejenigen am Ostrand des Baugebietes entwässern (ihre Überläufe) und Hofflächen oberflächlich in das öffentliche Mulden-Rigolen-System, das dort gebaut wird. Dorthin werden auch die angrenzenden Straßen und Wege in gleicher Weise entwässert.

5.2.2.2 Diese beiden Mulden-Rigolen-Trassen haben Vorflut in eine großflächige Mulden-Rigole an der Südostseite des Baugebietes. Sowohl die beiden Mulden-Rigolen-Züge wie auch die großflächige Mulden-Rigole im Südosten des Baugebietes haben den Zweck, Niederschlagswasser über die Oberbodennpassagen in den Untergrund zu versickern.

5.2.2.3 Die nicht unmittelbar am Grünzug und der Mulde im Südosten anliegenden Straßen, Wege und Grundstücke (deren Überläufe) entwässern über einen geschlossenen Ober-

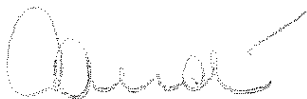
flächenwasserkanal. Dieser geschlossene Oberflächenwasserkanal verläuft über die Haager Straße und den öffentlichen Feldweg nach Osten zum Gemeindegrundstück (Fl.Nr. 694) oberhalb des dort vorhandenen bisher nur durch Regen gespeisten Weihers, wo weitere Mulden-Rigolen zur Versickerung angeordnet werden. Eventuell auftretende Überlaufwassermengen gelangen so in den Weiher und den anschließenden Vorflutgraben.

6. INKRAFTTRETEN

Die Bebauungsplansatzung tritt gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Neuendettelsau, den 22. Dezember 2000

Gemeinde Neuendettelsau



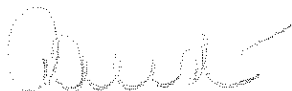
(Landshuter)

1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde im Amts- und Mitteilungsblatt Nr. 26 vom 22.12.2000 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Neuendettelsau, 22. Dezember 2000




(Landshuter)

1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke


- a) Der Gemeinderat Neuendettelsau hat in seiner Sitzung vom 08.03.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 6 am 24.03.1999 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6 vom 24.03.1999 mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.03.1999 in der Zeit vom 25.03.1999 bis einschließlich 23.04.1999 stattgefunden.
- c) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und benachbarten Gemeinden sind gemäß § 4 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.05.1999 über den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 26.04.1999 unterrichtet und aufgefordert worden, im Zeitraum vom 17.05.1999 bis 18.06.1999 eine Stellungnahme abzugeben.
- d) Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.06.1999, in den das Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Anhörung Träger öffentlicher Belange sowie eine Änderung des Geltungsbereichs eingearbeitet waren, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.1999 bis einschließlich 09.08.1999 öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von jedermann vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Gemeinde Neuendettelsau Nr. 13 vom 30.06.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuendettelsau, 10. August 1999

 Gemeinde Neuendettelsau
David
(Landshuter)
1. Bürgermeister

- e) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung nochmals abgeändert, so dass eine zweite öffentliche Auslegung erforderlich geworden ist. Die abgeänderte Planfassung vom 11.10.1999 wurde aufgrund Gemeinderatsbeschlusses vom 11.10.1999 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB während einer auf zwei Wochen verkürzten Auslegungsfrist in der Zeit vom 28.10.1999 bis einschl. 12.11.1999 erneut öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Gemeinde Neuendettelsau Nr. 21 vom 20.10.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuendettelsau, 15. November 1999

 Gemeinde Neuendettelsau
David
(Landshuter)
1. Bürgermeister

- f) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der zweiten öffentlichen Auslegung nochmals abgeändert, so dass eine dritte öffentliche Auslegung erforderlich geworden ist. Die abgeänderte Planfassung vom 22.11.1999 wurde aufgrund Gemeinderatsbeschlusses vom 25.09.2000 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut während einer auf zwei Wochen verkürzten Auslegungsfrist in der Zeit vom 12.10.2000 bis einschl. 27.10.2000 erneut öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Gemeinde Neuendettelsau Nr. 20 vom 04.10.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuendettelsau, 30. Oktober 2000

 Gemeinde Neuendettelsau
David
(Landshuter)
1. Bürgermeister


- g) Die Gemeinde Neuendettelsau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.11.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.11.1999 als Satzung beschlossen.

Neuendettelsau, 15. November 2000

 Gemeinde Neuendettelsau
David
(Landshuter)
1. Bürgermeister

- h) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 22.12.2000 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht (Amtsblatt Nr. 26 vom 22.12.2000). Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Neuendettelsau, 22. Dezember 2000

 Gemeinde Neuendettelsau
David
(Landshuter)
1. Bürgermeister