

MARKT DÜRRWANGEN  
BEBAUUNGSPLAN ZANKENFELD / HASLACH

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)  
**Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**  
Ergänzung Textteil Ziff. 1.1.1

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)  
Ergänzung Textteil Ziff. 1.2

Grundflächenzahl (§19 BauNVO)  
Geschossflächenzahl (§20 BauNVO) als Höchstmaß festgesetzt  
Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 (1) BauNVO i.V.m. Art. 2 (4) BayBO)  
z.B. 1 Vollgeschoss, mit zulässigem Dachausbau in einem Dachgeschoss als Höchstmaß festgesetzt, wobei das Dachgeschoss selbst ein Vollgeschoss sein kann aber nicht sein muss

Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO sowie Art. 6 und 7 BayBO)  
Ergänzung Textteil Ziff. 1.3  
z.B. Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO), mit maximal 2 Wohneinheiten  
z.B. Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO), mit maximal 2 Wohneinheiten

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO sowie Art. 6 (8) und (9) und Art. 7 (1) BayBO)  
Ergänzung Textteil Ziff. 1.4

Baugrenze festgesetzt (§ 23 (3) BauNVO)

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)  
Stellung der baulichen Anlage mit der Firstrichtung in Pfeilrichtung festgesetzt  
Stellung der baulichen Anlage mit der Firstrichtung in den angegebenen Pfeilrichtungen zugelassen  
Stellung der baulichen Anlage mit den Dachgraten in beiden Pfeilrichtungen zulässig

Dachform und Dachneigung  
Ergänzung Textteil Ziff. 2.1  
Satteldach mit einer Dachneigung von 42° - 48° festgesetzt

Flächen für Garagen, Stellplätze und zugehörige Nebenflächen (§9 (1) 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO)  
Ergänzung Textteil Ziff. 1.5

Fläche für private Kfz-Stellplätze, Garagen, und zugehörige Nebenflächen

Ga  
Garage

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)  
Straßenbegrenzungslinie  
Gehweg/Radweg  
Feldweg  
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

V  
Verkehrsberuhigter Bereich  
Öffentliche Parkierungsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12,14 und (6) BauGB)

Elektrizität/Trafostation

Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)  
Ergänzung Textteil Ziff. 1.6 und Ziff. 2.3

Öffentliche Grünflächen

Parkanlage  
Spielplatz

Wasserfläche (§ 5 (2) 7 und (4), § 9 (1) 16 und (6) BauGB)  
Wasserfläche

Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 (2) 9 und 4, §9 (1) 18 und (6) BauGB)  
Wiesenfläche

Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) 10 und (4), § 9 (1) 20 und 25 BauGB)  
Ergänzung Textteil Ziff. 1.7

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)  
Ergänzung Textteil Ziff. 1.7.1.1 und Ziff. 1.7.1.2 Unternehmern 1 und 2

Vorhandener, zu erhaltender Baum  
Pflanzgebot für einen Einzelbaum

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/Pflanzgebot  
Ergänzung Textteil Ziff. 1.7.1.2.3

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft  
Ergänzung Textteil Ziff. 1.7.1.2.4

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

**Hinweise**  
Vorhandene Grundstücksgrenze  
Projektierte Grundstücksgrenze (Neuordnungsvorschlag)  
Flurstücksnummer  
Maßkette mit Maßangabe in Metern  
Höhenlinien

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform/Dachneigung

**TEXTTEIL**

Die Marktgemeinde Dürrewangen erläßt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - (GO FNBay RS 2020-1-1-I) in Verbindung mit § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Baugesetzbuch - BauGB (Bek. vom 08.12.1986, BGBl. I. S. 2253 in der zuletzt geänderten Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), sowie Art. 91 und Art. 91 i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Bayerische Bauordnung - BayBO (Bek. v. 04.08.1997, GVBl. S. 433) sowie des § 6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der geänderten Fassung der Bekanntmachung vom 16.07.1986 (GVBl. S. 135) folgende

**SATZUNG**

für den Bebauungsplan "Zankenfeld/Haslach" mit integriertem Grünordnungsplan samt textlichen Festsetzungen in Dürrewangen, Landkreis Ansbach

**A. RECHTSGRUNDLAGEN**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, in der zuletzt geänderten Fassung der Bekanntmachung v. 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466).
- Die Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
- Die Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433 BayRS 2132-1-I).
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).
- Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der geänderten Fassung der Bekanntmachung vom 16.07.1986 (GVBl. S. 135).

**B. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB).

Maßgebend ist die Abgrenzung im Lageplan, Maßstab 1:1000, vom 13.12.2000.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baulandrechtliche Vorschriften der Marktgemeinde Dürrewangen werden aufgehoben.

**C. PLANUNGSINHALT**

Der Bebauungsplan regelt nach § 30 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben in seinem Geltungsbereich.

Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulich und grünordnerisch gewünschten Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert.

**D. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**  
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.



Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe für Freiberufler.

Weitere Ausnahmen gem. § 4 (3) Ziff. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Duldungsfestsetzung für das Allgemeine Wohngebiet:

An das Allgemeine Wohngebiet angrenzende landwirtschaftliche Flächen werden auch künftig landwirtschaftlich genutzt. Immissionen aus dieser landwirtschaftlichen Nutzung insbesondere Geruchsimmissionen sind zu erwarten und hinzunehmen. Die Nutzer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen zu dulden.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)

1.2.1 Im gesamten Bebauungsplangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt:

1.2.1.1 durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Geschossflächenzahl sowie

1.2.1.2 die Anzahl der zulässigen Geschosse (Z) gem. § 20 (1) BauNVO, die für jedes Gebäude bzw. für jede Baugruppe im Plan festgesetzt sind.

1.2.2 Die Festsetzung der Zahl der Geschosse (Z) gem. § 20 (1) BauNVO bestimmt bei nachstehenden Angaben folgendes:

1.2.2.1 Die römische Ziffer ohne Umkreisung (z.B. II) gibt die Zahl der zulässigen, oberirdischen Vollgeschosse an.

1.2.2.2 Der Buchstabe D ohne Umkreisung in Verbindung mit einer römischen Ziffer [II (I+D)] gibt an, dass der Dachausbau in dem ersten Dachgeschoss über dem darunterliegenden Vollgeschoss als Höchstmaß zugelassen ist, wobei das Dachgeschoss selbst ein Vollgeschoss sein kann aber nicht sein muss. Aufenthaltsräume in der Ebene über dem 1. Dachgeschoss sind unzulässig.

1.2.2.3 Höhenfestsetzung  
Es wird festgesetzt, daß die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude maximal 0,30 m über der Höhenlage der angrenzenden Erschließungsstrasse betragen darf.

Die Traufhöhe der zweigeschossigen Bebauung II (I+D) wird generell mit 3,00 m über EFH festgesetzt.

## 1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO sowie Art. 6 und 7 BayBO)

1.3.1 Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

1.3.2 Innerhalb der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und/oder Doppelhäuser gem. § 22 (2) BauNVO zulässig.

1.3.3 Ergänzend hierzu wird die höchstzulässige Anzahl der in einem Gebäude zulässigen Wohneinheiten festgesetzt. (Ein Doppelhaus besteht aus 2 Gebäuden.)

1.3.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen der Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

## 1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 und 4 BauGB i.V. mit §§ 12, 14 und 23 BauNVO sowie Art. 6 (8) und (9) und Art. 7 (1) BayBO)

1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt.

1.4.2 Nebenanlagen sind gem. § 14 (1) BauNVO auf der gesamten Grundstücksfläche, auch außerhalb der Baugrenzen, bis zu einer Größe von 12,00 m² Grundfläche zulässig.

1.4.2.1 Garten- bzw. Gerätehäuschen sowie Kleingewächshäuser und Wintergärten (feuerhemmende Ausführung; d.h. Feuerwiderstandsklasse F 30 B) sind für Grundstücke mit zweigeschossiger Bauweise II (I+D) auf der straßenabgewandten Seite des Grundstückes auch außerhalb der Baugrenzen, bei Einhaltung eines Abstandes von 3,00 m zur Nachbargrenze, zulässig. Ihre überdachte Grundfläche darf je Grundstück und Gebäudeneinheit 12,00 m² überschreiten, ihre Traufhöhe darf max. 2,50 m betragen. Zulässige Materialien sind Holz, Glas und Dachziegel. Feuerstellen sind dort nicht zulässig.

1.4.2.2 Pergolen bis zu einer Höhe von 2,30 m im Lichten sind zulässig. Sie dürfen bis zu einer Grundfläche von max. 9,00 m² überdacht werden.

1.4.2.3 Sichtschutzwände zwischen Doppel- bzw. Reihenhäusern sind als Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder als leichte Holzkonstruktion bis zu einer Höhe von 2,20 m und einer Tiefe von max. 3,00 m gartenseitig zulässig.

1.4.2.4 Bewegliche Abfallbehälter sind in Haupt- oder Nebengebäuden unterzubringen.

## 1.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und zugehörige Nebenflächen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V. mit §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO)

1.5.1 Garagen, überdachte und nicht überdachte PKW-Stellplätze samt ihren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den im Lageplan dafür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.5.2 Der Abstand von Garagen zur Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) muss bei direkter Zufahrt mindestens 5,00 m betragen.

## 1.6 Öffentliche und private Freiflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen wird wie folgt festgesetzt:

### 1.6.1 Öffentliche Freiflächen

#### 1.6.1.1 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind als verkehrsberuhigte Bereiche zu gestalten. Parkplätze sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche herzustellen. Seitenstreifen zwischen Fahrbereich und privaten Grundstücksflächen sind mit Rasenpflaster zu befestigen.

1.6.1.2 Kleinere Grünflächen in Verbindung mit Verkehrsanlagen bzw. Parkplätzen (Verkehrsgrün) sind mit niederen, bodendeckenden Pflanzen zu bepflanzen.

### 1.6.2 Private Freiflächen

1.6.2.1 Die privat genutzten Freiflächen im Bereich des Allgemeines Wohngebietes sind als gestaltete Gartenflächen anzulegen und zu pflegen. Dabei sind auf jedem Grundstück mindestens 70 % der nicht überbauten Fläche unversiegelt zu lassen.

1.6.2.2 Zu befestigende Flächen auf privaten Grundstücken sind mit Ausnahme von KFZ-Stellplätzen aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

## 1.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) 10 und (4), § 9 (1) 20 und 25 BauGB / Grünordnung)

1.7.1 Die Begrünung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt festgesetzt:

### 1.7.1.1 Erhaltung von Gehölzen

Die im Plan gekennzeichneten, vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch rechtzeitige Ersatzpflanzungen an annähernd gleicher Stelle zu ersetzen. Während der Umgestaltung angrenzender Flächen sind die Gehölze gem. DIN 18920 RSBG gegen Beschädigungen zu sichern.

### 1.7.1.2 Gehölzpflanzungen mit Standortbindung, Pflanzgebot

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind an den im Plan eingetragenen Standorten Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Größen, Gattungen und Arten zu pflanzen und fachgerecht dauernd zu unterhalten. Das Pflanzgut muß den Gütebestimmungen der FLL entsprechen. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

#### 1.7.1.2.1 Straßenräume

-Pflanzungen durch die Gemeinde auf öffentlichen Flächen und je nach Festsetzung im Plan auch durch die einzelnen Grundstückseigentümer auf Privatflächen-

Grossbäume:

- Spitzahorn (Acer platanoides)

Kleinbäume:

- Eberesche (Sorbus aucuparia)  
- Vogelkirsche (Prunus avium)

Obstbäume:

- als Hochstämme / bewährte Sorten aus regionalen Baumschulen

#### 1.7.1.2.2 Öffentliche Grünflächen, Parkanlagen und Kinderspielplatz

-Pflanzungen durch die Gemeinde auf öffentlichen Flächen

Grossbäume:

- Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)  
- Spitzahorn (Acer platanoides)  
- Deutsche Eiche (Quercus robur)  
- Weißbuche (Carpinus betulus)

Obstbäume:

- als Hochstämme / bewährte Sorten aus regionalen Baumschulen

Heckenpflanzung - Straucharten:

- Hasel (Corylus avellana)  
- Weissdorn (Crataegus monogyna)  
- Wildapfel (Malus communis)  
- Schlehe (Prunus spinosa)  
- Hartriegel (Comus sanguinea)  
- Hundrose (Rosa canina)  
- Liguster (Ligustrum vulgare)  
- Wildbirne (Pyrus pyraeaster)

#### 1.7.1.2.3 Ortsrandeingrünung auf privaten Wohngrundstücken

-Pflanzungen innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen durch die einzelnen Grundstückseigentümer

Grossbäume:

- Spitzahorn (Acer platanoides)  
- Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)

Kleinbäume:

- Eberesche (Sorbus aucuparia)  
- Hainbuche (Carpinus betulus)  
- Feldahorn (Acer campestre)  
- Vogelkirsche (Prunus avium)  
- Walnuss (Juglans regia)

Obstbäume:

- als Hochstämme / bewährte Sorten aus regionalen Baumschulen

Heckenpflanzung - Straucharten:

- Hasel (Corylus avellana)  
- Weissdorn (Crataegus monogyna)  
- Wildapfel (Malus communis)  
- Schlehe (Prunus spinosa)  
- Hartriegel (Comus sanguinea)  
- Hundrose (Rosa canina)  
- Liguster (Ligustrum vulgare)  
- Wildbirne (Pyrus pyraeaster)



1.7.1.2.4 Ortsrandeingrünung im Übergangsbereich zur freien Landschaft

-Pflanzungen innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft durch die Gemeinde.

Obstbäume:

- als Hochstämme in der Anordnung als Streuobstwiese/ bewährte Sorten aus regionalen Baumschulen

1.7.2 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom und den Leitungen des Fränkischen Überlandwerkes gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungsanlagen erforderlich.

1.8 Regenwasserrückhaltung

Die Grundstücksentwässerungsanlage ist mit einem Regenrückhaltebecken (Zisterne) mit einem Fassungsvermögen von 30 Liter pro m² überbauter Fläche auszustatten, über welches das anfallende Wasser von Dachflächen selbständig zeitverzögert der öffentlichen Entwässerungseinrichtung zugeführt wird. Der Ablauf des Regenrückhaltebeckens darf maximal einen Durchmesser von 100 mm haben.

1.9 Festsetzung wasserrechtlicher Auflagen im Trinkwasserschutzgebiet Illa Haslach / Matzmansdorf

Wasserrechtliche Auflagen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt einzuhalten sind:

1.9.1 Erdaufschlüsse und Gründungen sind nur bis zu einer maximale Tiefe von 1 m oberhalb des Grundwassers zulässig.  
(Hinweis: Die Grundwasserstände im Baugebiet werden vom Markt Dürrwangen beobachtet und können dort erfragt werden.)

1.9.2 Anlagen zum unterirdischen Lagern oder Befördern von wassergefährdenden Stoffen sind nicht zulässig (z. B. unterirdische Heizöllagerung).

1.9.3 Versickerungsanlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind nicht zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V. mit Art. 91 BayBO)

2.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (Art. 91 (1) 1 BayBO)

2.1.1 Die äußere Gestaltung der Gebäude ist nach Gebäudehöhe, Dachform, Dachneigung und Farbgebung im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild untereinander und aufeinander abzustimmen.

2.1.2 Die Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldach, mit mittigem First, auszubilden. In einem Einzelfall ist ein Zeltdach zulässig (siehe Planeintrag). Die Dachneigung der Hauptgebäude ist auf 42°-48° festgesetzt. Die Transformatorstation des FÜW ist nicht als Baukörper im obengenannten Sinn einzustufen und unterliegt somit nicht den Festsetzungen gem. Ziff. 2.1.1 bis 2.1.3.

2.1.3 Geneigte Dächer über 20° Neigung sind mit rottonigem Dachziegelmaterial einzudecken.

2.1.4 Dauerhaft glänzende Materialien sind für die Dacheindeckung nicht zugelassen.

2.1.5 Von diesen Festsetzungen sind Dächer von eingeschossigen Anbauten wie z. B. Windfänge, Wintergärten, Vordächer u. a. ausgenommen.

2.1.6 Garagen und überdachte Stellplätze sind, soweit sie unter das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, mit geneigten Dächern in der Dachneigung des Hauptgebäudes zu erstellen.

Freistehende Garagen sind mit einem Satteldach zu versehen, dessen Neigung mindestens 30° aufweist.

2.1.7 Dachaufbauten in der Form von Schleppgaupen oder Giebelgaupen sind zugelassen; ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamtrauflänge jeweils auf einer Seite des Gebäudes nicht überschreiten. Die maximale Gaupeneinzelbreite beträgt 1,25 m. Der Abstand zwischen den Gaupen muss mindestens 0,80 m betragen.

2.1.8 Der First bzw. Ansatzpunkt der Dachgaupen muss deutlich unter dem First des Hauptdaches liegen. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen.

2.1.9 Zwerchgiebel sind zugelassen; ihre Breite darf ein Drittel der Trauflänge des Gebäudes oder max. 4,00 m nicht überschreiten. Der Abstand zum First des Hauptdaches muss mindestens 1,00 m und zum Ortgang des Hauptdaches mindestens 3,00 m betragen. Die Dachneigung des Zwerchgiebels muss der des Hauptdaches entsprechen.

2.1.10 Dachflächenfenster bzw. Dachaufbauten für Solaranlagen sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind.

2.1.11 Der Kniestock darf max. 0,25 m betragen.

2.1.12 Fenster und Türöffnungen in den Fassaden dürfen eine maximale lichte Breite von 1,30 m nicht überschreiten. Es sind nur hochrechteckige Öffnungsformate zulässig.

2.1.13 Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind neben Putz auch Holz und Sichtmauerwerk zugelassen.

2.1.14 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen, ausgenommen Glas, sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

2.1.15 Die Garagenhöhe von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Traufe darf 2,75 m nicht übersteigen. Garagen als Grenzbau können in das Dach eines eingeschossigen Hauptgebäudes an der Traufseite einbezogen werden. In diesem Fall ist eine Überschreitung der Garagenhöhe innerhalb des Grenzabstandes möglich.

2.2 Antennenanlagen (Art. 91 (1) 1 und 2 BayBO)

Es ist je Gebäude nur eine aussenliegende Empfangseinrichtung zulässig. Diese ist in Farbe und Größe auf das Gebäude und die angrenzenden Bauteile abzustimmen.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen (Art. 91 (1) 3 BayBO)

2.3.1 Im gesamten Baugebiet sind zwischen Nachbarn und öffentlichen Flächen Einfriedungen bis max. 0,80 m Höhe inklusive Sockel (Sockelhöhe max. 0,25 m) zulässig. Zu öffentlichen Flächen dürfen diese nur in Form von fränkischen Holzlatenzäunen mit senkrechter Lattung oder als freiwachsende Hecke ausgeführt werden.

2.3.2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Erschließungsstraße offenzuhalten. Nicht überdachte KFZ-Stellplätze sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche herzustellen.

2.3.3 Das natürliche Gelände darf nur so weit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Erschließung und Errichtung der Gebäude unumgänglich ist.

2.3.4 Höhendifferenzen zwischen privaten Grundstücksflächen untereinander sowie zwischen privaten und öffentlichen Flächen sind durch sanfte Geländeverzüge oder Böschungen auszugleichen. Stützmauern sind nicht zugelassen.

2.4 Werbeanlagen (Art. 91 (1) 2 BayBO)

Werbeanlagen aller Art sind nicht zulässig.

3. HINWEISE

3.1 Wasserrechtliche Hinweise

3.1.1 keine Bohrungen  
Bohrungen für Hausbrunnen, Gartenbrunnen o.ä. sind unter bestimmten Voraussetzungen genehmigungsfrei und müssen nur angezeigt werden. Aufgrund der Lage des Baugebietes im Einzugsgebiet einer öffentlichen Trinkwasserfassung sind Bohrungen hier nicht genehmigungsfrei und in der Regel auch nicht genehmigungsfähig.

3.1.2 Jegliche dauerhafte Grungwasserableitung ist wasserrechtlich genehmigungspflichtig. Aufgrund der sensiblen wasserwirtschaftlichen Lage können solche Grundwasserableitungen (insb. Hausdrainagen zur Ableitung von Grundwasser) im Baugebiet nicht genehmigt werden.

3.1.3 Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist allgemein die "Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VawS)" zu beachten. Diese Verordnung enthält auch spezielle Vorschriften für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in Wasserschutzgebieten. Da zu erwarten ist, dass das Baugebiet zukünftig in das Wasserschutzgebiet Haslach-Matzmannsdorf einbezogen wird, wird dringend empfohlen, die Bestimmungen für Wasserschutzgebiete der VawS im Baugebiet schon jetzt einzuhalten und so evtl. spätere Nachrüstungen oder zusätzliche Überwachungsmaßnahmen zu vermeiden.

3.1.4 Die Schmutzwasserkanalisation (einschließlich der privaten Hausanschlüsse) ist zuverlässig dicht herzustellen. Die Dichtheit ist durch Druckprobe nachzuweisen. Es wird dringend empfohlen, die Entwässerungsanlagen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich so herzustellen, dass wiederkehrende Dichtheitsprüfungen einfach möglich sind.

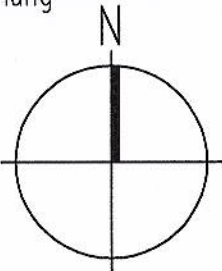
3.2 Grundstücke, die an auch künftig landwirtschaftlich genutzte Grundstücke angrenzen, müssen Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 Bayer. Ausführungsgesetz zum BGB einhalten.

3.3 Die Begründung zum Bebauungsplan ist als Anlage beigelegt.

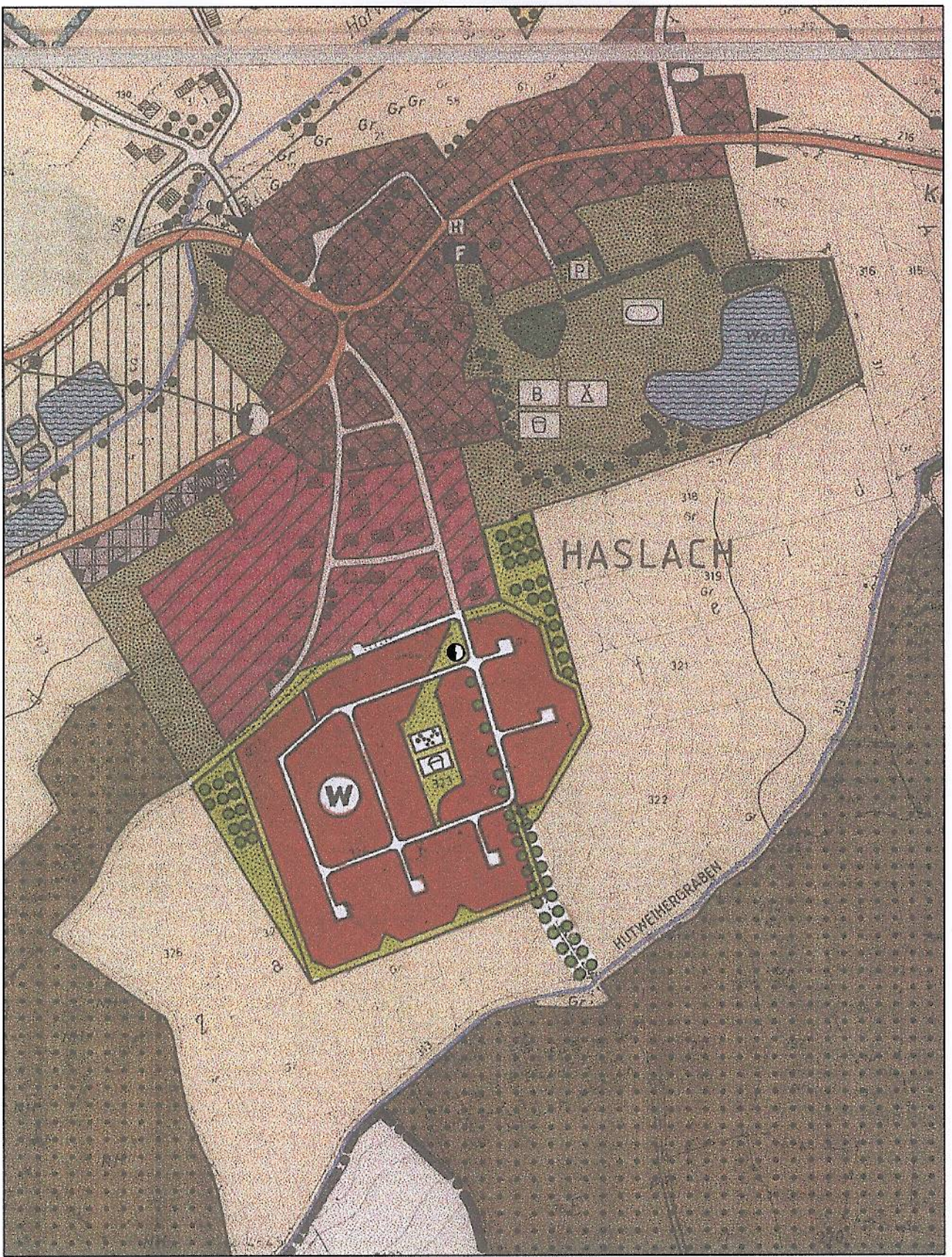
4. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan "Zankenfeld/ Haslach" der Marktgemeinde Dürrwangen tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der amtlichen Bekanntmachung und zwar am ..... rechtsverbindlich in Kraft.

AUSSCHNITTÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



M 1 : 5000



VERFAHENSÜBERSICHT

Der Marktgemeinderat von Dürrwangen hat in seiner Sitzung am 03.03.00 die Änderung des Flächennutzungsplanes mit gleichzeitiger Aufstellung des Bebauungsplanes "Zankenfeld/Haslach" mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt der Marktgemeinde Dürrwangen vom 15.06.00 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der Vorentwürfe wurde in der Zeit vom 26.06.00 bis 10.07.00 durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurde in der Zeit vom 30.08.00 bis 03.09.00 durchgeführt.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 11.12.00 bis 13.01.01 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Mitteilungsblatt der Marktgemeinde Dürrwangen vom 05.12.00.

Die Marktgemeinde Dürrwangen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 02.02.01 die Änderung des Flächennutzungsplanes festgestellt und den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 13.12.00 als Satzung beschlossen.

Dürrwangen, den 19.02.01

Ullrich  
Erster Bürgermeister



Die Marktgemeinde Dürrwangen hat mit Schreiben vom 10.02.01 beim Landratsamt Ansbach die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 BauGB beantragt. Das Landratsamt Ansbach hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 02.04.01 gemäß § 6 Abs.1 BauGB genehmigt.

Ansbach, den 02.05.01

Deffner  
Unterschrift  
Vorw. Oberinspektor



Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs.5 BauGB am 12.04.01 im Mitteilungsblatt der Marktgemeinde Dürrwangen öffentlich bekanntgemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Dürrwangen, den 12.04.01

Ullrich  
Erster Bürgermeister



Der Beschluss des Bebauungsplanes "Zankenfeld/Haslach" als Satzung vom 02.02.01 wurde gem. § 10 Abs.3 am 12.04.01 im Mitteilungsblatt der Marktgemeinde Dürrwangen öffentlich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in Kraft.

Rechtskräftiges Exemplar

MARKTGEMEINDE DURRWANGEN  
ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES UND GLEICHZEITIGE  
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ZANKENFELD/HASLACH"  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ANLAGE: BEGRÜNDUNG VOM 13.12.2000

ENDGÜLTIGE FASSUNG			FREIE PLANUNGSGRUPPE 7 Büro für Stadtplanung und Architektur Christophstrasse 40, 70180 Stuttgart Tel.: 0711/96782-0 Fax: 0711/96782-20
BP-RECHTSPLAN			
M 1:5000 M 1:1000	13.12.2000	669 04	<i>Wagner-Schulz</i> HALMBURGER HEUSER LEHMANN A.U.J.MAYER-EMING SEEBURGER BECKMANN PECHLOFF ZEESE DIPL.-ING. FREIE ARCHITEKTEN BDA SRL