

Bebauungsplan Nr. 1 "Haundorf - 3. Änderungsplan; Vereinfachte Änderung für die Grundstücke Fl.Nr. 87, 87/3 und Teilflächen der Fl.Nr. 85, 87/5 und 636, Gemarkung Haundorf"

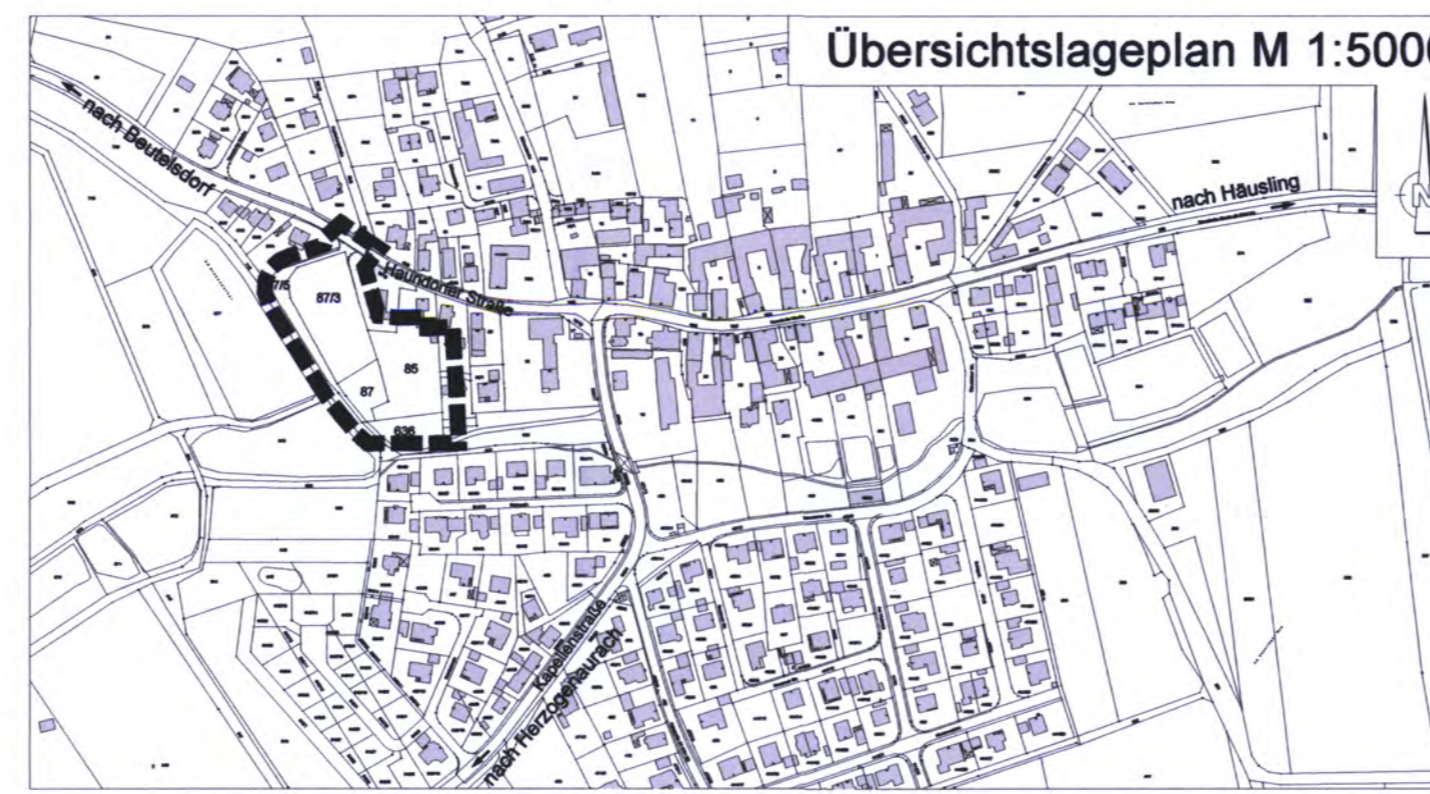


Zeichenerklärung für Festsetzungen

	Art der baulichen Nutzung		Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl GRZ		Geschossflächenzahl GFZ
	Bauweise		Dachform Dachneigung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)		
	Erd- und Dachgeschoss als Vollgeschoss möglich		
	Baugrenze		
	Satteldach / Pultdach		
	zulässige Dachneigung		
	nur Einzelhäuser zulässig		
	nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig		
	Hauptfirstrichtung		
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen		
	Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: Regenrückhaltebecken		
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Kanal, Strom, Wasser usw.		
	öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Bemaßung		
	Straßenbegleitgrün		
	Straßenbegrenzungslinie		
	Einfahrt		
	Sichtdreiecke, siehe textliche Festsetzungen Punkt 15		
	Fläche für Aufschüttungen		

Zeichenerklärung für Hinweise

	bestehende Grundstücksgrenze
	geplante Grundstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	bestehende Bebauung
	Höhenlinien (m ü. NN)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
Das Baugebiet wird im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 1 "Haundorf - 3. Änderungsplan; Vereinfachte Änderung für die Grundstücke Fl.Nr. 87, 87/3 und Teilflächen der Fl.Nr. 85, 87/5 und 636, Gemarkung Haundorf", als
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
festgesetzt.
Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der überbaubaren Fläche, dem festgesetzten Maß für Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der im Plan festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.
- Bauweise**
Im Plan ist die offene Bauweise festgesetzt. Garagen und Carports sind - soweit im Plan festgesetzt - als Grenzbebauung zugelassen.
- Höhenlage Fertigfußboden**
Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss des Gebäude darf nicht höher als 40 cm über dem Niveau der zugeordneten Erschließungsstraße liegen, sofern keine entwässerungstechnischen Gründe dagegen sprechen.
- Abstandsflächen**
Die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.
- Zahl der Wohneinheiten**
Die Zahl der Wohneinheiten wird auf max. 2 pro Wohngebäude beschränkt.
- Baugestaltung**
Auffüllungen und Abgrabungen sind auf das absolut erforderliche Maß zu beschränken.
Bei Eingabe einer Baugenehmigung ist im Lageplan und im Grundrissplan Erdgeschoss der geplante Baukörper mit den anschließenden Erschließungsflächen darzustellen und mit Höhenangaben zu kennzeichnen.
Ferner sind in Geländeschnitten evtl. erforderliche Abgrabungen / Auffüllungen auf dem Baugrundstück darzustellen.
- Hauptgebäude (Nutzungsschablone 1)**
Entsprechend der umliegenden Bebauung wird die max. zulässige Hausgröße (Giebelseite) auf max. 12 m beschränkt.
Die max. zulässige Traufhöhe (Erschließungsseite) ist auf 3,50 m über Erschließungsniveau begrenzt.
Dachüberstände sind auf max. 50 cm begrenzt.
Die max. zulässige Kniestockhöhe ist auf 50 cm begrenzt.
Die Höhe des Kniestocks wird von der Oberkante fertiger Fußboden Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Dachsparren gemessen.
- Hausanbauten (Nutzungsschablone 2)**
Untergeordnete Hausanbauten dürfen nur 1-geschossig ausgeführt werden.
Die Firsthöhe (taltselt) darf bei einer Ausführung
- mit Satteldach max. 1,0 m über Traufpunkt des Hauptgebäudes
- mit Pultdach nur unterhalb des Traufpunktes des Hauptgebäudes liegen.
- Dachform und -neigung / Dacheindeckung**
Die jeweils zulässige Dachform und -neigung ist in der Nutzungsschablone angegeben.
Die Satteldächer sind mit Ziegel (unglasiert) im Farbton rot bis mittelbraun auszuführen.
Für die Pultdächer der Hausanbauten sind auch Glaseindeckungen zulässig.
Dachüberstände sind auf max. 50 cm beschränkt.
- Firstrichtung**
Die festgesetzte Firstrichtung gibt die Hauptfirstrichtung an. Eine Abweichung hiervon ist nur für deutlich untergeordnete Bauteile zulässig.
- Garagen / Carports**
Garagen sind generell mit einem Satteldach (Neigung und Eindeckung entsprechend Hauptgebäude) zu errichten. Für Carports sind auch begrunte Flachdächer und Doppelsteigplatten (farbtlos) zulässig.
Für die Errichtung von Garagen und Carports gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Gestaltung von Garagen, Carports und deren Ein- und Ausfahrten vom 08.08.1995.
- Nebenanlagen**
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garten- und Gerätehäuser bis zu max. 7 m² Nutzfläche zulässig, wenn
- die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden
- es sich um Holzgebäude handelt
- und der Standort städtebaulich vertretbar ist.
- Dachaufbauten / Dacheinschnitte**
Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Gestaltungsmerkmale für die Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten vom 10.05.1990.
- Regenwassersammlung**
Das anfallende Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken darf nicht direkt in die Kanalisation eingeführt werden, sondern muss durch geeignete Maßnahmen wie Zisternen zurückgehalten werden. Das Fassungsvermögen dieser Einrichtungen sollte mindestens 40 l pro qm projizierte Dachfläche betragen.
Drainwasser darf nicht in den Kanal eingeleitet werden. Es muss mit geeigneten Maßnahmen (z. B. mit Sickerschächten) in den Untergrund zurückgeführt werden.

- Drainagen**
Sollten bei der Bebauung Drainagen beschädigt oder zerstört werden, so sind diese wieder ordnungsgemäß herzustellen.
- Einfriedigungen**
Entlang der öffentlichen Straßen sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern und Stacheldraht, mit einer max. Höhe von 1,20 m (davon 0,20 m Sockel) zulässig. Pfeiler sind nur für Tore und Gartentüren zulässig. Maschendrahtzaun ist nur mit entsprechender Ein- und Hinterpflanzung zulässig. Die Höhe ist ab Oberkante Straße zu messen. Die Fläche zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen dürfen bis zu einer Tiefe von 5,00 m nicht eingezäunt oder durch ein Tor verschlossen werden.
Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen beträgt die maximale Höhe der Einfriedung 1,20 m, einschließlich maximal 20 cm Sockel. Zugelassen sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern und Stacheldraht.
- Sichtdreiecke**
In den durch die Sichtdreiecke gekennzeichneten Blickbereichen dürfen keinerlei Hochbauten errichtet werden. Anpflanzungen, Bäume, Stapel, Häufen und sonstige Gegenstände dürfen eine Höhe von max. 1,00 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- Bodenversiegelung**
Auf geringst mögliche Befestigung ist zu achten.
Für Garagen- und Carportzufahrten, Stellplätze, Hauszugangflächen usw. sind nur Materialien zulässig, die eine Versickerung des Niederschlagswassers ermöglichen (z.B. Rasengittersteine, Sickersteine, Pflaster mit offenen Fugen).
Flächen ohne besondere Nutzungsansprüche sind extensiv zu begrünen und möglichst der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- Pflanzgebot**
s. Anhang I, "Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach"
Die Pflanzenauswahl soll sich an der potentiell natürlichen Vegetation orientieren. Unter Berücksichtigung der jeweils spezifischen Standortbedingungen sind Arten zu verwenden, die sich für eine naturnahe Pflanzung eignen. Deshalb ist eine Pflanzenauswahl gemäß "Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach" verbindlich.
Allgemeines Wohngebiet
Pro Baugrundstück ist mindestens 1 einheimischer Laub- bzw. Obstbaum gemäß Anhang I "Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach" zu pflanzen, artenspezifisch zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.
Für das festgesetzte Pflanzgebot (Ortsrandeinfriedigung) entlang der westlichen bzw. südlichen Grundstücksgrenze sind Pflanzungen gem. "Straucher für Landschaftspflege / Ausgleichsfläche / Ortsrandeinfriedigung (Mindestqualität Str. 1 x v, H 60-100) auszuführen. (s. "Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach" - Anhang I)
Bei Eingabe einer Baugenehmigung ist ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu Material, Bepflanzung usw. vorzulegen.
- Wandbegrünung**
Sofern architektonische Belange nicht entgegen stehen, sind fensterlose Gebäudeteile mit einer Breite von mehr als 3,50 m, insbesondere auch Garagenwände, mit einer Wandbegrünung zu versehen. Die vegetationstechnischen Erfordernisse an Lebensraum und Kletterhilfen sind zu berücksichtigen.
- Leitungsverlegungen**
Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu den festgesetzten und vorhandenen Baumstandorten einzuhalten. Dies gilt analog für Neupflanzungen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
Aus städtebaulichen Gründen, zur Wahrung des Ortsbildes und Einbindung des Baugebietes in die Landschaft, sind Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen und Masten sind nicht zulässig.
- Schutz des Oberbodens**
Der Oberboden ist so zu schützen, dass er jederzeit zur Anlage von Vegetationsflächen verwendet werden kann. Gegebenenfalls ist er in seiner Gesamtstärke abzuheben und in Mieten mit max. 3,0 m Basisbreite und 1,5 m Höhe zu lagern. Bei längerer Lagerung sind die Oberflächen der Mieten mit Gründungsmischung auszusäen.

Hinweise

- Ermittlung der KFZ-Stellplätze**
Zur Ermittlung der Stellplätze gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Herstellung von Stellplätzen für Fahrzeuge (Stellplatzsatzung-S15) vom 22.03.1991. Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplan Nr. 1 "Haundorf - 3. Änderungsplan; Vereinfachte Änderung für die Grundstücke Fl.Nr. 87, 87/3 und Teilflächen der Fl.Nr. 85, 87/5 und 636, Gemarkung Haundorf".
- Sicherheitsanordnungen**
Diese sind so zu anordnen, dass für die Allgemeinheit keine Gefahren oder Belastungen ausgehen. Lampen sind so zu installieren, dass für die umliegenden Bereiche keine Blendgefahr besteht. Dies gilt auch für die Blendung von Fahrzeuglenkern.
- Bodenfunde**
Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archaischen Funden gerechnet werden.
Alle Beobachtungen und Funde (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
- Verkehrslandeplatz Herzogenaurach**
Es wird darauf hingewiesen, dass die Möglichkeit von Geräuscheinwirkungen durch Fluglärm, ausgehend vom Verkehrslandeplatz Herzogenaurach, besteht.
- Stützmauern**
Im Zuge des Straßenbaus ist unter Umständen die Errichtung von Böschungen und Stützmauern auf den Privatgrundstücken erforderlich.

Satzung
für den Bebauungsplan Nr. 1
"Haundorf - 3. Änderungsplan; Vereinfachte Änderung
für die Grundstücke Fl.Nr. 87, 87/3 und Teilflächen der
Fl.Nr. 85, 87/5 und 636, Gemarkung Haundorf"

vom 24.10.2007

Die Stadt Herzogenaurach erlässt gemäß §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der derzeit gültigen Fassung und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der derzeit gültigen Fassung,

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Haundorf - 3. Änderungsplan; Vereinfachte Änderung für die Grundstücke Fl.Nr. 87, 87/3 und Teilflächen der Fl.Nr. 85, 87/5 und 636, Gemarkung Haundorf" wird beschlossen.

§ 2

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Haundorf - 3. Änderungsplan; Vereinfachte Änderung für die Grundstücke Fl.Nr. 87, 87/3 und Teilflächen der Fl.Nr. 85, 87/5 und 636, Gemarkung Haundorf" besteht aus dem Planblatt und einem Textteil mit örtlichen Bauvorschriften.

§ 3

Der Bebauungsplan - einschließlich der auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften - wird mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

§ 4

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Herzogenaurach, 02.11.2007

Stadt Herzogenaurach

Lang
1. Bürgermeister

Verfahrenshinweise

Aufstellung
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Haundorf - 3. Änderungsplan; Vereinfachte Änderung für die Grundstücke Fl.Nr. 87, 87/3 und Teilflächen der Fl.Nr. 85, 87/5 und 636, Gemarkung Haundorf" wurde nach § 13 BauGB in der Sitzung des Stadtrates vom 22.03.2007 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 22.03.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen.
Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 11.06.2007 bis einschließlich 13.07.2007 durchgeführt.
Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 31.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 25.05.2007 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zum Bebauungsplanentwurf wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.05.2007 aufgefordert ihre Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 13.07.2007 abzugeben.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.10.2007 den Bebauungsplan Nr. 1 "Haundorf - 3. Änderungsplan; Vereinfachte Änderung für die Grundstücke Fl.Nr. 87, 87/3 und Teilflächen der Fl.Nr. 85, 87/5 und 636, Gemarkung Haundorf" als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Herzogenaurach, 02.11.2007

Stadt Herzogenaurach

Lang
1. Bürgermeister

Rechtskraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Bebauungsplan Nr. 1 "Haundorf - 3. Änderungsplan; Vereinfachte Änderung für die Grundstücke Fl.Nr. 87, 87/3 und Teilflächen der Fl.Nr. 85, 87/5 und 636, Gemarkung Haundorf" wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.07 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt.
Auf Rechtsfolgen des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Herzogenaurach, 30.11.2007

Stadt Herzogenaurach

Lang
1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 1 "Haundorf - 3. Änderungsplan; Vereinfachte Änderung für die Grundstücke Fl.Nr. 87, 87/3 und Teilflächen der Fl.Nr. 85, 87/5 und 636, Gemarkung Haundorf"

Planfertigervermerk	Datum	
aufgestellt lt. Beschluss des Stadtrates vom	22.03.2007	
bearbeitet	12.03.2007	S. Geier
gezeichnet	12.03.2007	S. Geier
Änderungen	23.10.2007	S. Geier