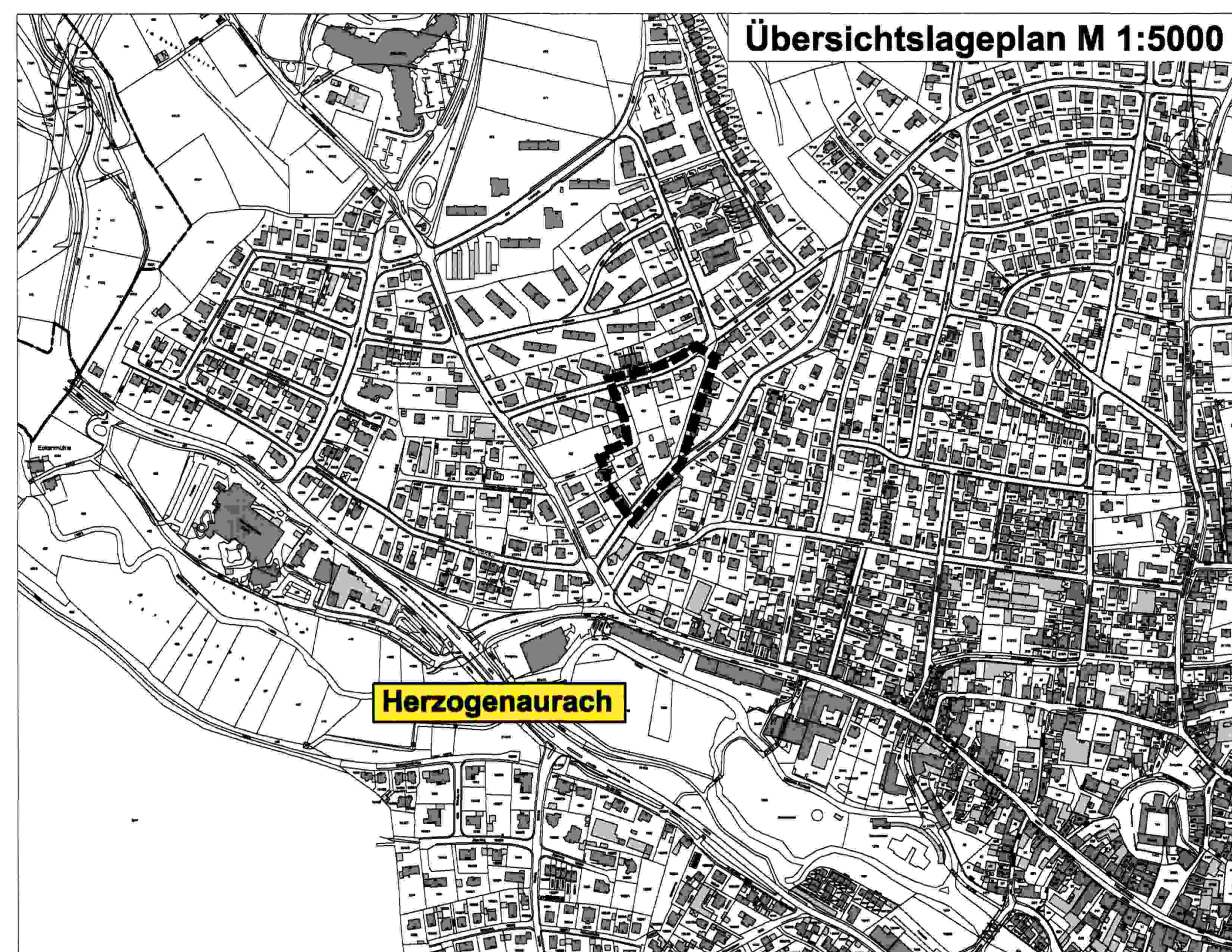
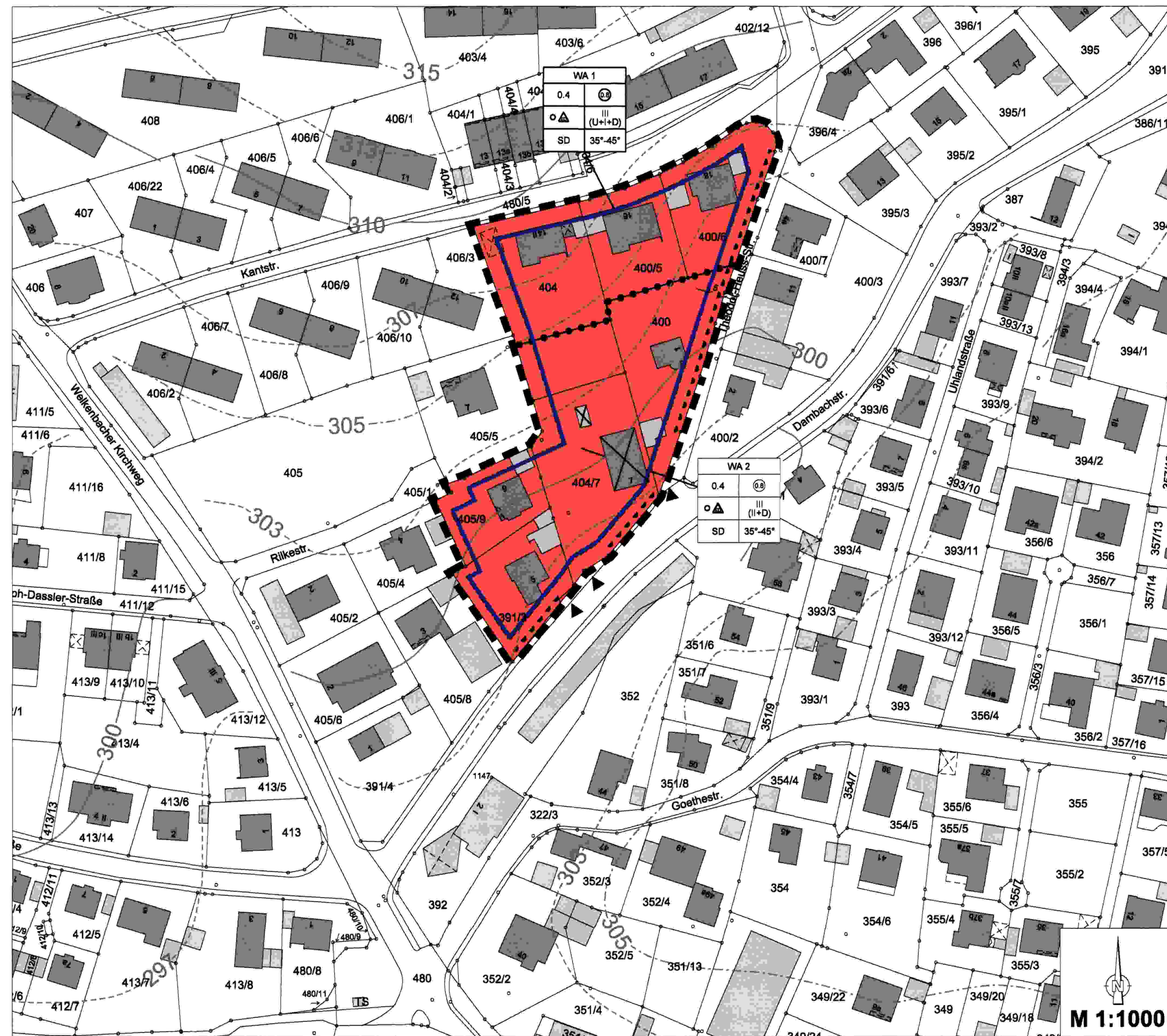


# Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg - 3. Änderung, nach §13 a BauGB“ der Stadt Herzogenaurach



## Zeichenerklärung für Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	
WA	0,4	WA 1 0,4 III (U+H+D) SD 35°-45°
0,4		
III (U+H+D)		III (U+H+D) SD 35°-45°
o		
o		III (U+H+D) SD 35°-45°
o		
III (U+H+D)		III (U+H+D) SD 35°-45°
III (U+H+D)		
SD		III (U+H+D) SD 35°-45°
SD		
35° - 45°		III (U+H+D) SD 35°-45°
35° - 45°		

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- III (U+H+D) Geschossflächenzahl (GFZ)
- o Offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (max. Gebäudelänge = 20 m)
- III (U+H+D) Drei Vollgeschosse (oberstes Vollgeschoss = Dachgeschoss) Untergeschoss + Erdgeschoss + Dachgeschoss
- III (U+H+D) Drei Vollgeschosse (oberstes Vollgeschoss = Dachgeschoss) Erdgeschoss + 1. Obergeschoss + Dachgeschoss
- SD Satteldach
- 35° - 45° Dachneigung

## Geutungsbereich

- Baugebiet
  - Wohnbaufläche
  - Baugrenze
- Verkehr
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Einfahrt
- Sonstiges
  - Nutzungsartengrenze

## Zeichenerklärung für Hinweise zum Bebauungsplan

- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- bestehende Bebauung
- Abbruch bestehende Bebauung
- Höhenlinien (m ü. NN)

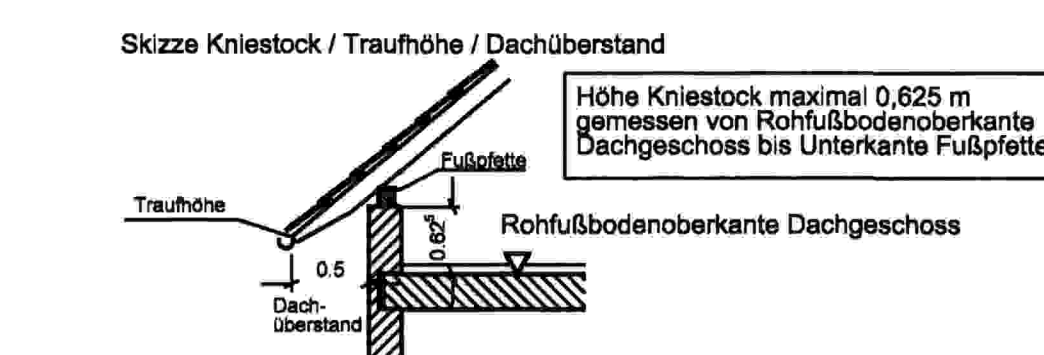
## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**  
Das Baugebiet wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg - 3. Änderung, nach §13 a BauGB“ der Stadt Herzogenaurach als allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO festgesetzt.  
Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung**  
Es gelten die im Plan festgesetzten Maße für Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Angaben der jeweils zulässigen Vollgeschosse.
- Bauweise**  
Im Plan ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt.  
Aus städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in den Wohngebäuden wie folgt beschränkt:  
- Einzelhäuser max. 3 Wohneinheiten  
- Doppelhäuser max. 2 Wohneinheiten
- Höhenlage Fertigfußboden**  
Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß der Gebäude darf max. 50 cm über der zugehörigen Erschließungshöhe der Straße bzw. priv. Erschließungsfläche liegen, sofern keine entwässerungstechnischen Gründe dagegen sprechen.
- Abstandsflächen**  
Es sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO anzuwenden.
- Garagen, Carports und Nebenanlagen**  
Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen an den Grundstücksgrenzen entsprechend Art 6 BayBO zulässig. Garten- und Gerätehäuser sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu max. 7 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig, wenn  
- es sich um Holzgebäude handelt  
- und der Standort städtebaulich vertretbar ist.

## 7. Baugestaltung

Auffüllungen und Abgrabungen sind auf das absolut erforderliche Maß zu beschränken. Gleiches gilt für die Errichtung evtl. erforderlicher Stützmauern.  
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.

- Dachform, Dachneigung**  
Das Satteldach ist für die Hauptgebäude die grundsätzliche Dachform.  
Die zulässige Dachneigung ist aus dem nebenstehenden Planblatt zu ersehen.
- Traufhöhe**  
Traufhöhe WA 1  
Die Traufhöhe ist auf max. 4,0 m über Bezugshöhe (Erschließungsseite) Gelände beschränkt. (siehe Skizze)  
Traufhöhe WA 2  
Die Traufhöhe ist auf max. 7,0 m über Bezugshöhe (Erschließungsseite) Gelände beschränkt. (siehe Skizze)
- Firsthöhe**  
Firsthöhe WA 1  
Die Firsthöhe ist auf max. 10,5 m über Bezugshöhe (Erschließungsseite) beschränkt.  
Firsthöhe WA 2  
Die Firsthöhe ist auf max. 13,5 m über Bezugshöhe (Erschließungsseite) beschränkt
- Kniestock**  
Die max. zulässige Kniestockhöhe ist auf 0,62 m begrenzt.  
Die Höhe des Kniestocks wird von der Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Fußplatte gemessen. (siehe Skizze)



- Dachdeckung**  
Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind Ziegel im Farbton ziegelrot bis mittelbraun und anthrazit zulässig. Lebierte und glänzende Ziegel sind unzulässig.
- Dachüberstand**  
Der max. zulässige Dachüberstand ist auf 0,5 m festgesetzt. (siehe Skizze)
- Garagen**  
Die Errichtung von Garagen ist gemäß BayBO nur mit einer mittleren Wandhöhe von maximal 3,0 m zulässig.  
Garagen sind mit einem Abstand von mind. 5,0 m (Stauraum) von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten, diese Flächen dürfen nicht eingezäunt oder durch ein Tor verschlossen werden. Als Dachform ist neben dem Satteldach auch die Ausführung eines extensiv begrüntem Flachdachs zulässig.
- Carport**  
Die Errichtung von Carports ist nur als Holz-, Holz/Metal- oder Metallkonstruktion mit Flachdach zulässig.  
Als Dachdeckung ist Edeltahlichblech, transparente Stgplatteln (keine Wellplatteln), eine Ziegeldeckung entsprechend Wohnhaus oder eine extensive Dachbegrünung zulässig.  
Mit den Carports muss von der Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mind. 1,0 m eingehalten werden. Um ordnungsgemäße Sichtverhältnisse zu gewährleisten und aus Gründen des Orts- und Straßenbildes, ist eine seitliche Verschalung erst nach 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

## 8. Einfriedungen

Als Einfriedung sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern und Stacheldraht, mit einer max. Höhe von 1,2 m (davon 0,2 m Sockel) zulässig.  
Maschendrahtzaun ist nur mit entsprechender Ein- und Hinterpflanzung aus Sträuchern gem. Anhang I "Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach" zulässig.

## 9. Leitungsverlegungen

Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gem. 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 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen und Masten sind nicht zulässig.

## 10. Regenwasserrückhaltung

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken darf nicht direkt in die Kanalisation eingeleitet 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.

## 11. Drainagen

Werden bei der Bebauung Drainagen zerstört, so sind diese wieder ordnungsgemäß herzustellen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

### 1. Bodenversiegelung

Auf geringst mögliche Befestigung ist zu achten.

Zufahrten, Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Privatwege sind in versickerungsfähiger Bauweise zu errichten (z.B. offenes Pflaster, Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen in Verbindung mit einem entsprechenden Unterbau).

Kann durch den gewählten Belag nicht das gesamte Oberflächenwasser in das auf dem Grundstück befindlichen Erdreich versickern, so ist zur Vermeidung von Ableitungen auf Nachbargrundstücke (auch öffentliche Flächen) das Oberflächenwasser zu sammeln und ordnungsgemäß zu beseitigen (z. B. durch eine geordnete Zuführung in ein Rohrstamm).

### 2. 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. Dabei ist eine Pflanzenauswahl gemäß Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach verbindlich.

Je 300 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist mindestens 1 einheimischer Laub- bzw. Obstbaum gemäß Anhang I "Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach" zu pflanzen, artentsprechend zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

Bei Eingabe einer Baugenehmigung ist ein detaillierter Freiflächengestaltungsinhalt mit Angaben zu Material, Bepflanzung usw. vorzulegen.

### 3. 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 vegetationsstechnischen Erfordernisse an Lebensraum und Kletterhilfen sind zu berücksichtigen.

### 4. Schutz des Oberbodens

Der Oberboden ist so zu schützen, dass er jederzeit zur Anlage von Vegetationsflächen verwendet werden kann. Gagebenerfalls ist er in seiner Gesamtdicke abzubauen und in Mieten mit max. 3,00 m Basisbreite und 1,50 m Höhe zu lagern. Bei längerer Lagerung sind die Oberflächen der Mieten mit Gründungsansammlungen anzubereiten.

## HINWEISE:

### 1. Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten

Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Gestaltungsmerkmale für die Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten vom 11.05.1990. Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg - 3. Änderung, nach §13 a BauGB“ der Stadt Herzogenaurach.

### 2. Ermittlung der Kfz-Stellplätze und Errichtung von Garagen und Carports

Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradstellplätzen sowie deren Ein- und Ausfahrten (Stellplatzsatzung-StS) vom 30.03.2009. Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg - 3. Änderung, nach §13 a BauGB“ der Stadt Herzogenaurach.

### 3. Sicherheitseinrichtungen

Diese sind so zu installieren, dass für die Allgemeinheit keine Gefahren oder Belästigungen ausgehen. Lampen sind so anzuordnen, dass für die umliegenden Bereiche keine Blendfahrgefahr besteht. Dies gilt auch für die Blendung von Fahrzeuglenkern.

### 4. Energie

Technische Einrichtungen (zusätzlich zu Öl-, Gas-, Strom- oder Feststoffheizung) zur Energiegewinnung sind zu errichten. Wenn sie nicht im Inneren des Gebäudes errichtet werden können, müssen sie sich der Architektur bzw. der Umgebung anpassen. Regenerative Energienutzung wird empfohlen.

### 5. Grundwasser

Sollten bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen werden, so sind die Keller als wasserichte Wannen auszubilden.

### 6. Immissionsschutz

Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Kamingeräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

- Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet:  
tags (06.00-22.00): 55 dB(A),  
nachts (22.00-06.00): 40 dB(A),
- Immissionsort im Dorf- oder Mischgebiet:  
tags (06.00-22.00): 60 dB(A),  
nachts (22.00-06.00): 45 dB(A),

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

### 7. Geruchsmission

Auf mögliche Geruchsmissionen durch den bestehenden Gewerbebetrieb östlich des Geltungsbereiches wird hingewiesen.

Satzung  
für den Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg - 3. Änderung, nach §13 a BauGB“  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13 a BauGB)

Die Stadt Herzogenaurach erlässt gemäß §§ 2, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils gültigen Fassung, folgende Satzung

§1  
Der Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg - 3. Änderung, nach § 13 a BauGB“ wird beschlossen.

§2  
Der Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg - 3. Änderung, nach §13 a BauGB“ besteht aus dem Planblatt mit einem Textteil und 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 planrechtliche 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.

## Verfahrenshinweise

**Aufstellung (§ 13 a BauGB)**  
Die Aufstellung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg - 3. Änderung, nach § 13 a BauGB“ wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 26.04.2012 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

**Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)**  
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 26.04.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen.  
Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 11.05.2012 bis einschließlich 12.06.2012 durchgeführt.  
Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 03.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.05.2012 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

**Beteiligung der Behörden (§4 Abs. 2 BauGB)**  
Mit Schreiben vom 02.05.2012 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt.

**Satzungsbeschluss (§10 Abs. 1 BauGB)**  
Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.07.2012 den Bebauungsplan Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg - 3. Änderung, nach § 13 a BauGB“ als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:  
Herzogenaurach, den 23.07.2012  
  
Dr. German Hacker  
Erster Bürgermeister

**Rechtskraft (§10 Abs. 3 BauGB)**  
Der Bebauungsplan Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg - 3. Änderung, nach § 13 a BauGB“ wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 30 vom 26.07.2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den 30.07.2012  
  
Dr. German Hacker  
Erster Bürgermeister

## Bebauungsplan Nr. 1 "Welkenbacher Kirchweg - 3. Änderung, nach § 13 a BauGB" der Stadt Herzogenaurach

Planfertigervermerk	Datum	
aufgestellt lt. Beschluss des Stadtrates vom	26.04.2012	
bearbeitet	30.03.2012	Hr. Geier
gezeichnet	30.03.2012	Hr. Geier
Änderungen: Immissionsschutz Geruchsmission	14.06.2012	Hr. Geier
Änderungen:		