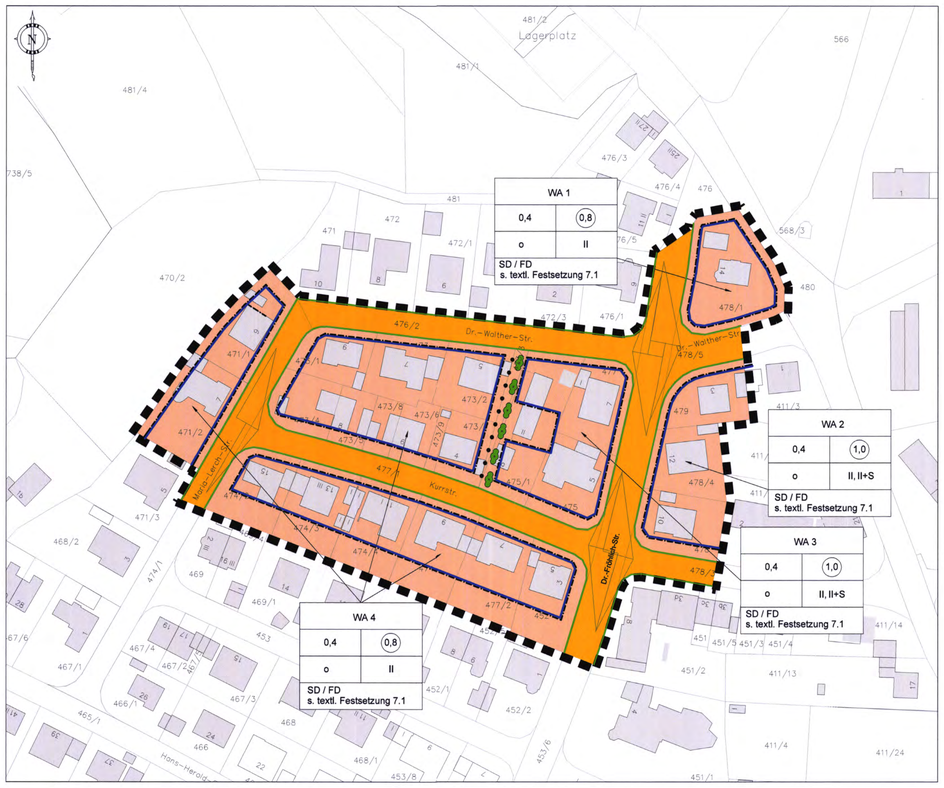
Bebauungsplan Nr. 1 "Welkenbacher Kirchweg" - 7. Änderung, nach §13 a BauGB der Stadt Herzogenaurach



Zeichenerklärung für Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung, Nummer	
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Dachform und -neigung	

Füllschema der Nutzungsschablone

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8/1,0 – Geschossflächenzahl (GFZ)
- o – Offene Bauweise
- II, II + S – Zahl der Vollgeschosse
- SD – Satteldach mit Dachneigung
- FD – Flachdach (bis max. 5°)
- Geltungsbereich

Baugebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze

Verkehr
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche

Sonstiges
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Pflanzgebot, siehe textliche Festsetzung Nr. 11.4

Zeichenerklärung für Hinweise zum Bebauungsplan

- bestehende Grundstücksgrenze
- 411 – Flurstücksnummer
- Bestehende Bebauung
- 300 – Höhenlinien (m ü. NN)
- Sichtdreiecke (nachrichtliche Übernahme aus Bebauungsplan Nr. 1 "Welkenbacher Kirchweg")

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "Welkenbacher Kirchweg" - 7. Änderung, nach §13 a BauGB der Stadt Herzogenaurach als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die im Plan festgesetzten höchstzulässigen Maße für Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Angaben der jeweils höchstzulässigen Vollgeschosse.
Tiefgaragengeschosse sind auf die Anzahl der zulässigen Geschosse nicht mit anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO). Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) werden gem. § 21 a Abs. 4 Punkt 1 BauNVO die Flächen für Tiefgaragen nicht angerechnet.

2.1. Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze:

II (Zwei Vollgeschosse, Bauausführung siehe Punkt 7.1. der Textlichen Festsetzungen)
II + S (Drei Vollgeschosse, das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss auszuführen)

2.2. Regelungen zu den Staffelgeschossen:

Bei Flachdachbebauung II+S ist ein Staffelgeschoss möglich. Das Staffelgeschoss muss allseitig zurückspringend ausgeführt werden. Zu den Fl.-Nrn. 473 / 2 und 473 / 7, Gemarkung Herzogenaurach ist das Staffelgeschoss in Bezug auf die darunter liegende Außenwand mindestens 2,50 m zurück zu versetzen. Zu den übrigen Seiten ist ein Rücksprung um mind. 2,0 m zu berücksichtigen, hiervon ausgenommen sind technische Einrichtungen wie Treppenhäuser, Aufzugsschächte etc. sowie untergeordnete Nebenräume, soweit sie - bezogen auf die Hauptbaukörper - in ihrer Länge untergeordnet sind.

3. Bauweise

Im Planteil ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Gebäudeverbindende, unterhalb der Geländeoberfläche liegende Tiefgaragen und deren Zufahrten sind auch ausserhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) zulässig. Grundsätzlich gilt bei der Errichtung von Tiefgaragen, dass diese nicht mehr als 1,20 m über die Geländeoberkante herausragen und der Mindestabstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche mind. 1,50 m beträgt.

4. Höhenlage Fertigfußboden

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FFOK EG) darf max. 0,50 m über der gemittelten Höhe des dem Zugangsbereich des Gebäude dienenden Gehwegniveaus liegen, sofern keine entwässerungstechnischen Gründen dagegen sprechen.

5. Abstandsflächen

Es sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO anzuwenden.

6. 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 m² Nutzfläche zulässig, wenn

- es sich um Holzgebäude handelt
- und der Standort städtebaulich vertretbar ist.

Für die Bebauung im WA 3 sind - abweichend von § 4 Abs. 4 der städtischen Satzung über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen sowie deren Ein- und Ausfahrten (Stellplatzsatzung StS) vom 30.03.2009 - zusätzlich zu einer möglichen Tiefgaragenzufahrt für die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen / Carports weitere Zufahrten von der Kurr- / Dr. Fröhlich- und Dr.-Walther-Straße mit einer jeweiligen Gesamtzufahrtsbreite bis zu 10 m pro Straße zulässig.

Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist mit den baulichen Anlagen grundsätzlich ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Dies gilt nicht für die Errichtung von offenen Stellplätzen.

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 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.

7.1 Dachform, Dachneigung

Als grundsätzliche Dachformen werden festgesetzt:

- Satteldach, Dachneigung 18° - 30° bzw. 18° - 45° oder
- Flachdach bis max 5° Neigung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgende Bauausführung festgesetzt: Bei einer erdgeschossigen Bebauung ist ausschließlich das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 18° bis 45° zulässig. Bei einer Bebauung Erdgeschoss + Obergeschoss kann ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 18° bis 30° errichtet werden bzw. alternativ ein begrüntes Flachdach (0° - 5°) ausgeführt werden.
Bei der Errichtung eines Staffelgeschosses ist ausschließlich ein begrüntes Flachdach (0°-5°) zulässig.
Die zulässigen First- bzw. Wandhöhen siehe Punkt 7.2 der Textlichen Festsetzungen.

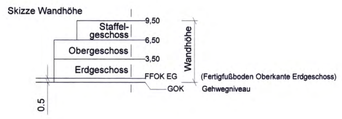
7.2 First- bzw. Wandhöhe

Bei einer Satteldachbebauung wird die maximal zulässige Firsthöhe, bei einer Flachdachbebauung wird die maximal zulässige Wandhöhe (siehe Skizze) wie folgt festgesetzt:

Erdgeschoss mit Satteldach (18° - 45°) = 10,50 m maximale Firsthöhe
Erdgeschoss + Obergeschoss mit Satteldach, (18° - 30°) = 10,50 m maximale Firsthöhe
Erdgeschoss + Obergeschoss mit Flachdach, (0° - 5°) = 6,50 m maximale Wandhöhe
Erdgeschoss + Obergeschoss + Staffelgeschoss mit Flachdach, (0° - 5°) = 9,50 m maximale Wandhöhe

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Wand- bzw. Firsthöhen um maximal 1,0 m ist mit technischen Aufbauten (z.B. lüftungstechnischen Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräumen usw.) zulässig.

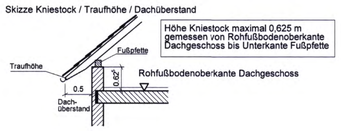
Skizze Wandhöhe



7.3 Kniestock

Die max. zulässige Kniestockhöhe ist auf 0,62₅ m begrenzt.
Die Höhe des Kniestocks wird von der Oberkante Rohfußfußboden Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Fußpfette gemessen (siehe Skizze).

Skizze Kniestock / Traufhöhe / Dachüberstand



7.4 Dachdeckung (Satteldach)

Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind Ziegel im Farbton ziegelrot bis mittelbraun und anthrazit zulässig. Lasierte und glänzende Ziegel sind unzulässig.

7.5 Dachdeckung (Flachdach)

Flachdächer von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sowie Belichtungsflächen.

Die Dachbegrünung kann als Pflanzung oder Ansaat erfolgen. Es sind gebietsheimische und standorttypische Arten zu verwenden (siehe Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach).
Die Stärke der Substratschicht sollte mind. 8 cm betragen.Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

7.6 Dachüberstand

Der max. zulässige Dachüberstand ist auf 0,5 m festgesetzt (siehe Skizze Punkt 7.3).

7.7 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 begrünten Flachdachs zulässig.

7.8 Carports

Die Errichtung von Carports ist nur als Holz-, Holz/Metall- oder Metallkonstruktion mit Flachdach zulässig. Als Dacheindeckung ist Edelstahlblech, transparente Stegplatten (keine Wellplatten) 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.

Für die Regelung der Telekommunikationslinien gilt § 68 Abs. 3 Telekommunikationsgesetz fort.

10. Solaranlagen

Aufgeständerte Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind ausschließlich auf Flachdächern zulässig. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaussenkante zurück zu setzen. Bei einer Satteldachbebauung sind Solarhermie- und Photovoltaikanlagen parallel zur Dachfläche anzuordnen, eine Aufständerung ist unzulässig.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

11.1 Bodenversiegelung

Auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten.

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

Kann durch den gewählten Belag nicht das gesamte Oberflächenwasser in das auf dem Grundstück befindliche 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 Rohrsystem).

Der Oberboden ist so zu schützen, dass er jederzeit zur Anlage von Vegetationsflächen verwendet werden kann. Der Oberboden der Baugrundstücke ist vor Baubeginn abzuschieben und zur Wiederverwendung separat zu lagern. Bei längerer Lagerung sind die Oberflächen der Mieten mit Gründungsmischungen anzusäen.

11.2 Niederschlagswasser

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.

Bei begrünten Dachflächen ist eine Reduzierung des Fassungsvermögens um max. 50% zulässig.

11.3 Drainwasser und Drainagen

Drainwasser darf nicht in den Kanal eingeleitet werden. Es muss mit geeigneten Maßnahmen (z. B. mit Sickerschächten) in den Untergrund zurückgeführt werden.

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

11.4 Pflanzgebot

Pflanzgebot für Bäume und Sträucher. Je 300 m² privater Grundfläche ist mindestens 1 einheimischer Laub- bzw. Obstbaum gemäß "Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach" zu pflanzen, artentsprechend zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen. Entlang des festgesetzten Pflanzgebots sind Sträucher als 3-reihige Hecke gemäß der Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach zu pflanzen.

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

11.5 Wandbegrünung

Sofern architektonische Belange nicht entgegenstehen, 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.

12. Luftreinhaltung

Im Geltungsbereich ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen, Klär- und Industriegasen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1-3a, 5, 6-9 und 11-12 der 1. BImSchV (Steinkohle, Braunkohlenbriketts, Torfbriketts, Heizöl EL, Koksofengas u.a.) zum Betrieb von Feuerungsanlagen ausgeschlossen.
Stückiges naturbelassenes Holz gemäß § 4, Presslinge aus naturbelassenem Holz gemäß Nr. 5a und Gase der öffentlichen Gasversorgung gemäß § 10 sowie nach Nr. 13 sonstige nachwachsende Rohstoffe, soweit diese die Anforderungen nach absatz 5 der BImSchV einhalten, sind als Brennstoff zulässig.

13. Allgemeiner Hinweis zu den textlichen Festsetzungen

Für die Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelten ausschließlich die hier aufgeführten Festsetzungen. Die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan Nr. 1 "Welkenbacher Kirchweg" verlieren für diese Grundstücke ihre Gültigkeit.

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.

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 Fahrradabstellplätzen sowie deren Ein- und Ausfahrten (Stellplatzsatzung-StS) in der jeweils gültigen Fassung.

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 Blendgefahr besteht. Dies gilt auch für die Blendung von Fahrzeuglenkern.

4. Energieversorgung / Klimaschutz

Technische Einrichtungen (zusätzlich zu Öl-, Gas-, Strom- oder Feststoffheizung) zur Energiegewinnung sind zugelassen. Wenn sie nicht im Inneren des Gebäudes errichtet werden können, müssen sie sich der Architektur bzw. der Umgebung anpassen. Die Nutzung der Dach- und Fassadenflächen zur Strom- und Wärmeerzeugung aus Sonnenenergie mit Hilfe von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen mit Speicher wird empfohlen.
Ein geringer Energiebedarf der zu errichtenden Gebäude über gesetzliche Standards/Vorschriften hinaus ist anzustreben. Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben Stellplätze errichtet werden, wird empfohlen, eine angemessene Anzahl derart zu gestalten, dass sie den Anforderungen als E-Tankstelle für E-Mobilität genügt.

Die Nutzung von Niederschlagswasser wird empfohlen.

5. Grundwasser, Boden

Sollten bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen werden, so sind die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.
Wird im Zuge von Baumaßnahmen, auch Erschließungsmaßnahmen, unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Bei der vorübergehenden Absenkung bzw. bei der Entnahme (Bauwasserhaltung) von Grundwasser während der Bauarbeiten sind die entsprechenden wasserrechtlichen Vorschriften nach WHG und BayWG zu berücksichtigen.

Die Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Aufgrund der z. T. gewerblichen Vornutzungen bzw. vorhandener künstlicher Auffüllungen auf den Baugrundstücken kann es nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass sich hier bei Neubaumaßnahmen Materialien finden, die vor Verwertung oder Entsorgung chemisch beprobt werden müssen.

6. Bodenfunde

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden.

Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden..

7. Immissionsschutz

Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, 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),

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.

Es wird empfohlen, aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche für schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes an den straßenzugewandten Fassadenseiten passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Auf die bauliche Gestaltung von haustechnischen Anlagen und den "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft - Wärme - Pumpen und Mini - Blockheizkraftwerke)" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft und auf den Leitfaden "Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - Ein Leitfaden (Auszug Teil III)" vom Bayerischen Landesamt für Umwelt 2011 wird hingewiesen.

8. Flächen für den Luftverkehr

Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Verkehrslandeplatzes Herzogenaurach. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Störungen oder Belästigungen durch Flugemissionen gerechnet werden kann, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

9. Geplante Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3) sowie das Merkblatt "Technischer Hinweis - Merkblatt DVGW GW 125 (M), Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" Februar 2013, mit dem 1. Beiblatt zu GW 125 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle (DVGW GW 125-B1 (M)), März 2016, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. zu beachten.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu öffentlichen (bestehenden) Leitungen / Fernmeldeanlagen einzuhalten. Bei der Verlegung von Leitungen ist der gleiche Abstand zu Bäumen einzuhalten.

Sollten diese Mindestabstände im Einzelfall unterschritten werden, sind vom Verursacher entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. die hierdurch entstehenden Kosten zu übernehmen.

Übersichtslageplan **M 1:5.000**

Satzung für den Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg" - 7. Änderung, nach § 13a BauGB der Stadt Herzogenaurach

Die Stadt Herzogenaurach erlässt aufgrund

- §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH - vom 9. Mai 2016
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert vom 22. Dezember 2015
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011

für den Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg" - 7. Änderung, nach § 13a BauGB in der Fassung vom 21. Juni 2017 folgende Satzung:

§ 1
Der Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg" - 7. Änderung, nach § 13a BauGB wird beschlossen.

§ 2
Der Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg" - 7. Änderung, nach § 13a 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 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 (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

Verfahrenshinweise

Aufstellung (§ 13 a BauGB)
Die Aufstellung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg" – 7. Änderung, nach § 13a BauGB wurde in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom 17.01.2017 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Information der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 BauGB)
Die Unterlagen, aus denen sich die Öffentlichkeit zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann, lagen vom 6. Februar 2017 bis einschließlich 17. Februar 2017 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht aus.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 24. April 2017 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen.
Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 12. Mai 2017 bis einschließlich 12. Juni 2017 durchgeführt.
Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 4. Mai 2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 8. Mai 2017 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Mit Schreiben vom 8. Mai 2017 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 3. Juli 2017 den Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg" – 7. Änderung, nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Herzogenaurach, den 11. Juli 2017

Dr. German Hacker
Erster Bürgermeister

Rechtswirksam (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg" – 7. Änderung nach § 13 a BauGB wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 24 vom 20.09.2017 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 und § 214 Abs. 2 a BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den 21.09.2017

Dr. German Hacker
Erster Bürgermeister

Endfassung: 21.06.2017

Bebauungsplan Nr. 1 "Welkenbacher Kirchweg" - 7. Änderung, nach § 13 a BauGB der Stadt Herzogenaurach

Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU) Raumplaner/Stadtplaner (SRL)
91413 Neustadt / Aisch, Wilhelmstraße 30
Tel.: 09161/87 45 15, Fax: 09161/87 45 23
matthias.ruehl@t-online.de www.stadtundland.net

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de) 2017