

BEBAUUNGSPLAN NR. 13 „SCHLEIFMÜHLWEG“

4. ÄNDERUNGSPLAN DER STADT HERZOGENAURACH



- ### ZEICHNERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Untergeschöß, Erdgeschöß und Dachausbau als Vollgeschöß möglich
 - Erdgeschöß und Dachausbau als Vollgeschöß möglich
 - Zahl der Vollgeschöße als Höchstgrenze und Dachausbau als Vollgeschöß möglich
 - Zahl der Vollgeschöße zwingend
 - Nur Einzelhäuser zulässig
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Nur Hausgruppen zulässig
 - Offene Bauweise
 - " symbol"/> Besondere Bauweise / s. Erläuterungspunkt 3a, 3b der textl. Festsetzungen
 - Satteldach / Walmdach
 - geneigtes Dach
 - einhöufiges Dach die längere Dachseite nach Norden mit einer Dachneigung von 28-35° und nach Süden mit einer steileren Dachneigung von 45-60° zulässig ist.
 - Flachdach
 - Die vorgeschriebene Firstrichtung gibt die Hauptfirstrichtung an. Abweichende Firstrichtungen (z. B. Winkelhaus, sind nur dann zulässig, wenn sich diese der Hauptfirstrichtung unterordnen (z. B. niedrigere Höhe oder geringere Länge).
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Erdgeschossige Garage mit Zufahrt
 - Gemeinschaftsgaragen
 - Gemeinschaftsstellplätze
 - Tiefgarage
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - öffentliche Parkplätze
 - Straßenbegrenzungslinie
 - öffentlicher Fuß- und Radweg
 - Anbauverbot entlang der Kreisstraße ERH 14 (15 m)
 - Sichtdreiecke; von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen (Art. 29 Abs. 2 Bayer. Straßen- und Wege netz, s. Punkt 11 der textl. Festsetzungen).
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB Pflanzgebot). Es dürfen nur standortgemäße einheimische Bäume und Hecken gepflanzt werden.
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25b BauGB).
 - öffentliche Grünfläche
 - Böschung entlang der ERH 14
 - Stützmauer
 - Trafostation
 - öffentlicher Kinderspielfeldplatz
 - Leitungsrecht
 - Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (siehe textl. Festsetzungen, Punkt 13)
- ### ZEICHNERKLÄRUNG FÜR HINWEISE
- Bestehende Grundstücksgrenzen
 - Vorhandene Gebäude
 - Flurstücksnummern
 - Höhenrichtlinien

- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- 1. Art der baulichen Nutzung:**
Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 - 4. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach entsprechend den im Planblatt festgesetzten Nutzungsarten als
- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
festgesetzt.
 - 2. Maß der baulichen Nutzung:**
Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der überbaubaren Fläche in Verbindung mit der im Plan festgesetzten Zahl der Vollgeschöße. Als höchstzulässiges Maß gelten die Werte nach § 17 Abs. 1 BauNVO.
 - 3. Bauweise:**
Im Planblatt ist die offene Bauweise gemäß § 72 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
a) Auf den mit "D" (besondere Bauweise) gekennzeichneten Grundstücken dürfen die Gebäude beidseitig an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Aufgebäude Satteldächer müssen von der westlichen Grundstücksgrenze einen Abstand v. mind. 30 m einhalten.
b) Auf den mit "II+D" (besondere Bauweise) gekennzeichneten Grundstücken sind Hausgruppen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Garagen und Garagenanlagen sind soweit im Planfestgesetzt, als Grenzbebauung zugelassen.
4. Abstandsflächen:
Soweit sich bei der Nutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen sowie zwischen gegenüberliegenden Wänden geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 3 BauGB ergeben, werden diese festgesetzt. Geringere Abstandsflächen können ausnahmsweise, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, mit Zustimmung des Landratsamtes zugelassen werden.
5. Nebenanlagen:
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Garagen. Im Sinne des § 15 BauNVO sowie nicht genehmigungspflichtige Bauten nicht zulässig. Garagen mit überdachten Freisitz, Nebengebäude und Schwimmbäder sind als Ausnahme zugelassen, gem. § 31 Abs. 1 BauGB, sofern sie in baulicher Verbindung zum Hauptgebäude stehen, sich architektonisch angliedern und eine überbaubare Fläche von 60 m² nicht überschreiten.
6. Baugestaltung:
6.1. Dachform und Dachneigung:
Die jeweils zulässige Dachform und Dachneigung ist im Planblatt eingetragen.
F - Wohnungsbau mit Flachdach 0 - 3° (innenliegende Entwässerung); SD - Satteldach; D - geneigte Dächer; E - einhöufige Dächer, bei Garagen 0 - 3°.
6.2. Dachaufbauten:
Bis zu einer Dachneigung von 38° sind Dachaufbauten nicht zulässig. Über 38° sind Schiepgauben, Satteldachgauben und abgewalmte Gauben zulässig, bei Berücksichtigung folgender Auflagen:
Stichhöhe max. 1,40 m, Breite der Dachaufbauten max. 1/3 Firstlänge, seitlicher Abstand zum Dachrand 1,20 m, Abstand zwischen Aufbauten ca. 1,25 m, Abstand zu Einschnitten mind. 1,25 m.
6.3. Dacheinschnitte:
Das Dach darf auf die Hauslänge nur einen Dacheinschnitt haben, die max. Breite des Einschnittes beträgt 1/3 der Firstlänge, seitlicher Abstand zum Dachrand mind. 1,50 m. Die Gesamtlänge von Dacheinschnitten und Dachaufbauten darf 1/2 x Firstlänge nicht überschreiten.
6.4. Kniestock:
Max. 30 cm zulässig.
Bei Gartenhofhäusern ist kein Kniestock zulässig.
6.5. Dachdeckung:
Ziegel, Farbtone rot bis mittelblau. Doppelhäuser und Hausgruppen, sind in einheitlichen Material und Farbtönen auszuführen.
6.6. Kellerdecke:
Die Oberkante der Kellerdecke darf nicht mehr als 40 cm über Gehsteigoberkante bzw. über dem entgeltigen Gelände liegen, maßgebend ist der Mittelwert zwischen den bergseitig liegenden Gebäudeecken.
Bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden max. 1,20 m.
6.7. Haussockel:
Bei Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern max. 40 cm über Gehsteigoberkante bzw. über dem entgeltigen Gelände.
7. Einfriedigung:
Einfriedigung der öffentlichen Straßen sind Jäger-, Latten-, waagrechte Bretter- bzw. schneideisenerne Säule, ohne Pfeiler zulässig. Pfeiler für Tore und Gartentüren sind zulässig. Maximale Höhe für Pfeiler einschließlich Sockel 1 m. Maximale Sockelhöhe 25 cm. Die Höhen sind ab Gehsteigoberkante zu messen. Die Flächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen dürfen bis zu einer Tiefe von 5 m nicht eingezäunt werden (Stauraum). Seitliche und rückwertige Grundstücksgrenzen max. 1 m hoch (einschließlich Sockel). Zugelassen sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern und Stacheldraht. Sockelhöhe max. 20 cm über dem Gelände.
8. Garagen:
Werden Garagen auf der Grenze nebeneinander errichtet, so sind sie in gleicher Höhe zu bauen. Auf den im Plan festgesetzten Flächen für Garagen können, soweit die dafür ausgewiesene Fläche ausreicht, in Verbindung mit Garagen auch Nebengebäude errichtet werden, wenn dadurch ein einheitlicher Baukörper entsteht.
Die im Bebauungsplan für Garagen ausgewiesenen Bauflächen gelten in Verbindung mit Artikel 7 Abs. 5 BauNVO.
10. Gartenhofhäuser:
Um den Gartenhof-Charakter zu erhalten, müssen die seitlichen Grundstücksgrenzen mit einer 2 m hohen Mauer bzw. einem 2 m hohen Holzlichtzaun auf 15 m Grundstückstiefe eingefriedet werden. Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen können mit einem 1,20 m hohen Maschendrahtzaun eingezäunt werden. Grundstücke, deren rückwärtige und seitliche Grenze gleich Straßenbegrenzung ist, müssen mit einem 2 m hohen Holzlichtzaun gegen Einsicht abgeschränkt werden.
11. Sichtdreiecke:
In den durch die Sichtdreiecke gekennzeichneten Blickbereichen dürfen keinerlei Hochbauten errichtet werden.
Anpflanzungen, Bäume, Stäpfe, Häufen und sonstige Gegenstände dürfen eine Höhe von max. 1 m über die Fahrbahn nicht überschreiten.
12. Böschungen:
Die im Zuge des Straßen- und Wegebaus entstandenen Böschungen und Stützmauern auf privaten Grundstücken, sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden und zu unterhalten.
Flächen für Stützmauern sind an die Stadt Herzogenaurach abzutreten.
13. Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen:
Zur Abwehr evtl. auftretender erhöhter Lärmimmissionen im Bereich der Kreisstadtstraße ERH 14, sind an den geplanten Häusern Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern mit erhöhter Luftschalldämmung vorzunehmen, daß die Innenpegel nach Tafel 5 der VDI-Vorschrift-2719 eingehalten werden. Aufenthaltsräume höherer Qualität wie Wohnzimmer, Schlaf- und Kinderzimmer sind an der lärmabgewandten Seite im Gebäude unterzubringen.

SATZUNG

für den Bebauungsplan Nr. 13 "Schleifmühlweg", 4. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach

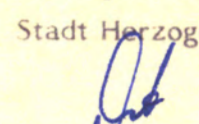
Die Stadt Herzogenaurach erläßt gemäß §§ 2, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 89 Abs. 1 Ziff. 10, Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-I) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-I) folgende Satzung:

§ 1
Der Bebauungsplan Nr. 13 "Schleifmühlweg", 4. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach vom 23.10.1990 wird beschlossen.

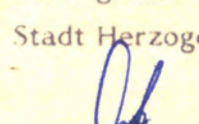
§ 2
Der Bebauungsplan Nr. 13 "Schleifmühlweg", 4. Änderungsplan besteht aus dem Planblatt, einem Textteil mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung.

§ 3
Der Bebauungsplan - einschließlich der auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften - wird mit der Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen außer Kraft.

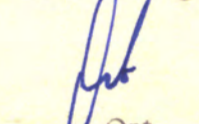
§ 4
Mit Geldebuße bis zu 100,00,- DM kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Herzogenaurach, 12.03.1990
Stadt Herzogenaurach

1. Bürgermeister

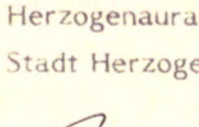
Verfahrenshinweise:
Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 08.02.89 ... bis 19.02.89. ... Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 "Schleifmühlweg", 4. Änderungsplan wurde im Amtsblatt Nr. 26. vom 23.10.89 ... bis 23.11.89 ... öffentlich ausgestellt.

Herzogenaurach, 12.03.1990
Stadt Herzogenaurach

1. Bürgermeister

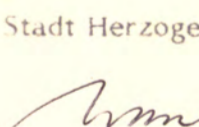
Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluß des Stadtrats vom 25.01.90 den Bebauungsplan Nr. 13 "Schleifmühlweg", 4. Änderungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Herzogenaurach, 12.03.1990
Stadt Herzogenaurach

1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 13 "Schleifmühlweg", 4. Änderungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (BGBl. I S. 2253) und § 2 Abs. 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch (ZustV/BauGB) vom 07.07.1987, Nr. 2132-3-1, dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt mit Schreiben vom 09.03.1990 angezeigt.
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde, wurde innerhalb von drei Monaten nicht geltend gemacht bzw. es wurde vom Landratsamt Erlangen-Höchstadt vor Ablauf der Frist erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Herzogenaurach, 2. Juli 1990
Stadt Herzogenaurach

1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 13 "Schleifmühlweg", 4. Änderungsplan wurde im Amtsblatt Nr. 26. vom 28.06.1990, der Stadt Herzogenaurach gemäß § 12 BauGB öffentlich bekanntgegeben. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Herzogenaurach, 2. Juli 1990
Stadt Herzogenaurach

1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 13 „Schleifmühlweg“
4. Änderungsplan
der Stadt Herzogenaurach

Planfestlegungsvermerk	Datum	Name
aufgestellt laut Beschluß des Stadtrates v.	27.09.1989	
bearbeitet	9.1987	D. Kolberg
gezeichnet	12.1988	D. Kolberg
Änderungen:		