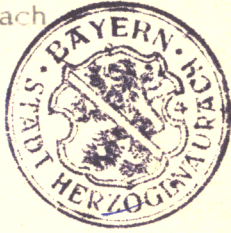


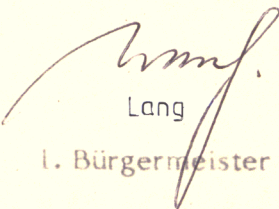
28.06.1990 der Stadt Herzogenaurach gemäß § 12 BauGB öffentlich bekanntgegeben.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Herzogenaurach, 2 Juli 1990

Stadt Herzogenaurach



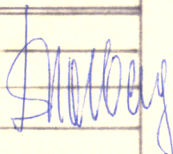

Lang
1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr.13 „Schleifmühlweg“

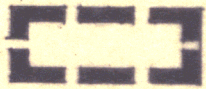
4. Änderungsplan

der Stadt Herzogenaurach

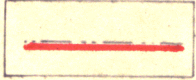
Planfertigervermerk	Datum	Name
aufgestellt laut Beschluß des Stadtrates v.	27.09.1989	
bearbeitet	9. 1987	D. Kolberg
gezeichnet	12. 1988	D. Kolberg
Änderungen:		



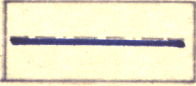
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Baulinie



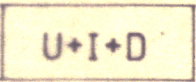
Baugrenze



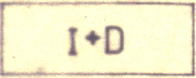
Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)



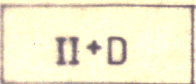
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



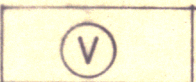
Untergeschoß, Erdgeschoß und Dachausbau als Vollgeschoß möglich



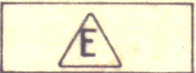
Erdgeschoß und Dachausbau als Vollgeschoß möglich



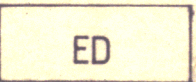
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und Dachausbau als Vollgeschoß möglich



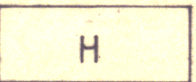
Zahl der Vollgeschosse zwingend



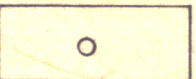
Nur Einzelhäuser zulässig



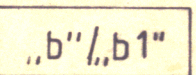
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



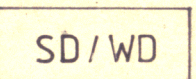
Nur Hausgruppen zulässig



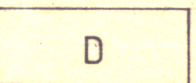
Offene Bauweise



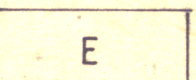
Besondere Bauweise / s. Erläuterungspunkt 3a, 3b der textl. Festsetzungen



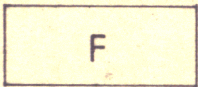
Satteldach / Walmdach



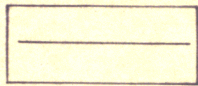
geneigtes Dach



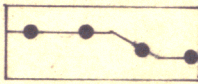
einseitiges Dach
- die längere Dachseite nach Norden mit einer Dachneigung von 28-35° und nach Süden mit einer steileren Dachneigung von 45-60° zulässig ist.



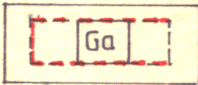
Flachdach



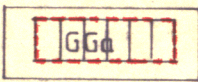
Die vorgeschriebene Firstrichtung gibt die Hauptfirstrichtung an. Abweichende Firstrichtungen (z. B. Winkelhaus, sind nur dann zulässig, wenn sich diese der Hauptfirstrichtung unterordnen (z. B. niedrigere Höhe oder geringere Länge).



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



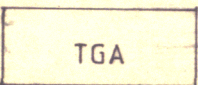
Erdgeschossige Garage mit Zufahrt



Gemeinschaftsgaragen



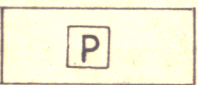
Gemeinschaftsstellplätze



Tiefgarage



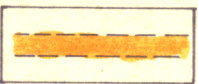
öffentliche Straßenverkehrsfläche



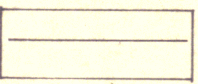
öffentliche Parkplätze



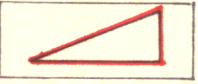
Straßenbegrenzungslinie



öffentlicher Fuß- und Radweg



Anbauverbot entlang der Kreisstraße ERH 14 (15 m)



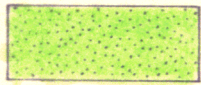
Sichtdreiecke; von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen (Art. 29 Abs. 2 Bayer. Straßen- und Wegenetz, s. Punkt 11 der textl. Festsetzungen).



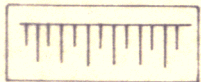
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB Pflanzgebot). Es dürfen nur standortgemäße einheimische Bäume und Hecken gepflanzt werden.



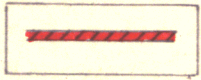
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25b BauGB).



öffentliche Grünfläche



Böschung entlang der ERH 14



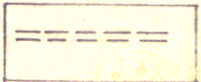
Stützmauer



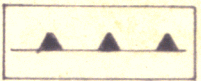
Trafostation



öffentlicher Kinderspielplatz

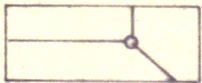


Leitungsrecht



Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
(siehe textl. Festsetzungen, Punkt 13)

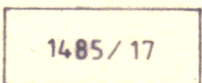
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE



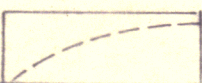
Bestehende Grundstücksgrenzen



Vorhandene Gebäude



Flurstücksnummern



Höhenschichtlinien

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 Vollgeschosse. Als höchstzulässiges Maß gelten die Werte nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

3. Bauweise:

Im Planteil ist die offene Bauweise, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

- a) Auf den mit "b" (besondere Bauweise) gekennzeichneten Grundstücken dürfen die Gebäude beidseitig an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Aufgebaute Satteldächer müssen von der westlichen Grundstücksgrenze einen Abstand v. mind. 30 m einhalten.
- b) Auf den mit "b1" (besondere Bauweise) gekennzeichneten Grundstücken sind Hausgruppen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Garagen und Garagenanlagen sind soweit im Planteil festgesetzt, 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 BayBO 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 § 14 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 - Wohngebäude mit Flachdach 0 - 3 ° (innenliegende Entwässerung); SD - Satteldach; D - geneigte Dächer; E - einhüftige Dächer, bei Garagen 0 - 3 °.

6.2. Dachaufbauten:

Bis zu einer Dachneigung von 38° sind Dachaufbauten nicht zulässig. Über 38° sind Schleppgauben, Satteldachgauben und abgewalmte Gauben zulässig, bei Dachneigungen von 38° bis 45° sind auch

6.2.Dachaufbauten:

Bis zu einer Dachneigung von 38° sind Dachaufbauten nicht zulässig. Über 38° sind Schleppegauben, 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 1,50 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, Farbton rot bis mittelbraun. Doppelhäuser und Hausgruppen, sind in einheitlichen Material und Farbton 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 Gebäudedecken.

Bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden max. 1,20 m.

6.7.Haussockel:

Bei Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern max. 40 cm über Gehsteigoberkante bzw. über dem endgültigen Gelände.

7. Einfriedung:

Entlang der öffentlichen Straßen sind Jäger-, Latten-, waagrechte Bretter- bzw. schmiedeeiserne Zäune, ohne Pfeiler zulässig. Pfeiler für Tore und Gartentüren sind zulässig. Maximale Höhe für Pfeiler einschließlich Sockel 1 m. Maximale Sockelhöhe 20 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 BauBO.

10. Gartenhofhäuser:

entsteht.

Die im Bebauungsplan für Garagen ausgewiesenen Bauflächen gelten in Verbindung mit Artikel 7 Abs. 5 BauBO.

10. Gartenhofhäuser:

Um den Gartenhof-Charakter zu erhalten, müssen die seitlichen Grundstücksgrenzen mit einer 2 m hohen Mauer bzw. einem 2 m hohen Holzflechtzaun auf 18 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 Holzflechtzaun gegen Einsicht abgeschirmt werden.

11. Sichtdreiecke:

In den durch die Sichtdreiecken gekennzeichneten Blickbereichen dürfen keinerlei Hochbauten errichtet werden.

Anpflanzungen, Bäume, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände dürfen eine Höhe von max. 1 m über die Fahrbahn nicht überschreiten.

12. Böschungen:

Die im Zuge des Straßen- und Wegebauwerks entstandenen Böschungen und Stützmauern auf privaten Grundstücken, sind von den jeweiligen Grundstücksbesitzern 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 2132-1-I) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) folgende Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 13 "Schleifmühlweg", 4. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach vom 27.09.1989 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 Geldbuße bis zu 100.000,-- DM kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Herzogenaurach, 12.03.1990

Stadt Herzogenaurach



Ort

1. Bürgermeister



Verfahrenshinweise:

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 8.02.88 bis 19.02.88. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 "Schleifmühlweg", 4. Änderungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.10.89 bis 27.11.89 öffentlich ausgelegt.

Herzogenaurach, 12.03.1990

Stadt Herzogenaurach

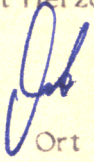


Verfahrenshinweise:

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 8.02.88 ... bis 19.02.88 ... Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 "Schleifmühlweg", 4. Änderungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.10.89 ... bis 27.11.89 ... öffentlich ausgelegt.

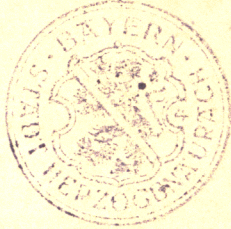
Herzogenaurach, 12.03.1990

Stadt Herzogenaurach



Ort

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



Ort

1. Bürgermeister

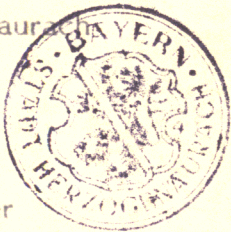


Der Bebauungsplan Nr. 13 "Schleifmühlweg", 4. Änderungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (BGBl. I S. 2253) und § 2 Abs. 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch (ZustVBauGB) vom 07.07.1987, Nr. 2130-3-1, dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt mit Schreiben vom 19.03.1990 angezeigt.

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



Lang

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.