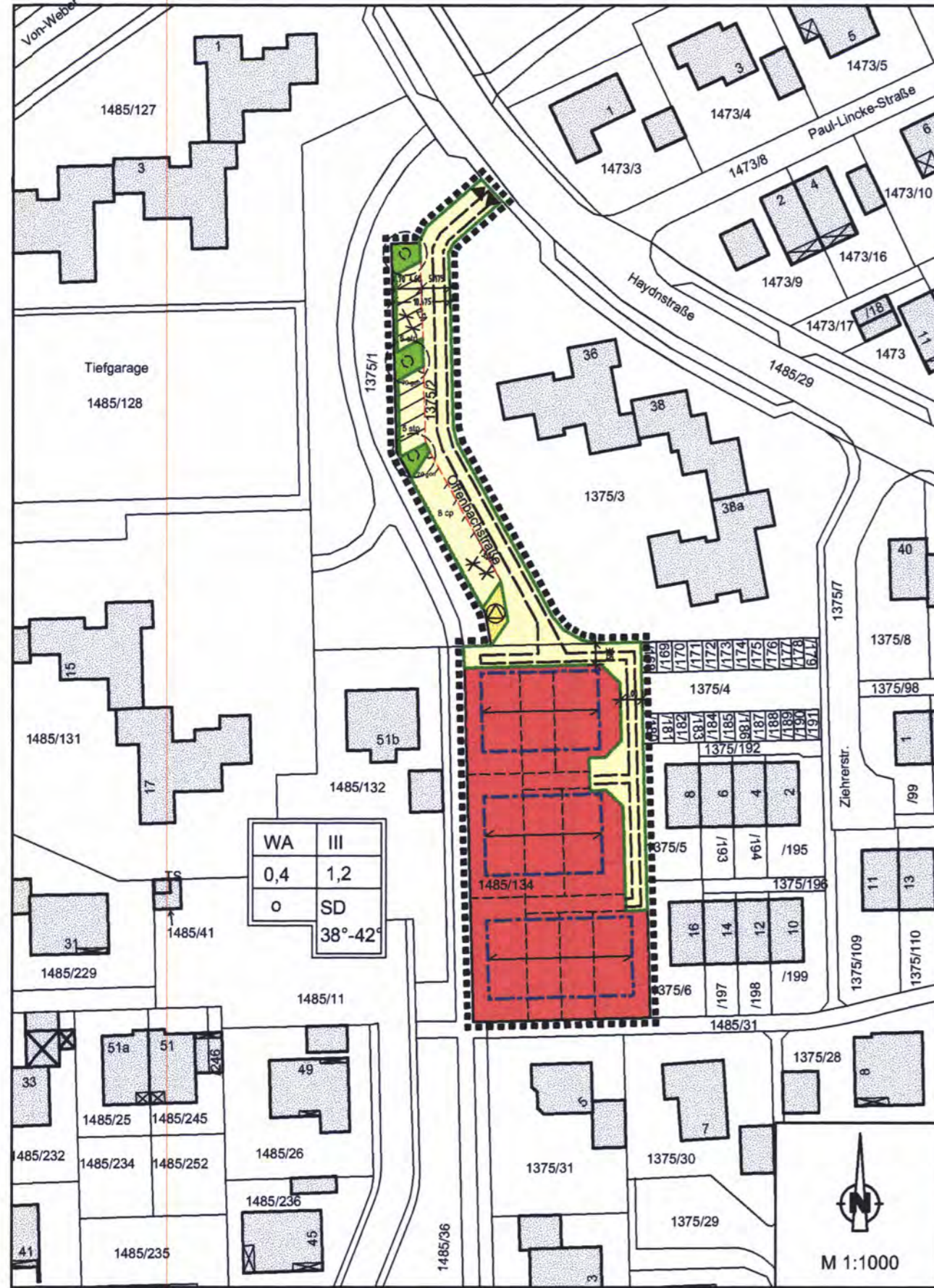


**Bebauungsplan Nr. 13a "Schleifmühlweg"**  
**-3. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach**



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG**

- Bodenversiegelung**  
Auf geringst mögliche Befestigung ist zu achten.  
Für den Bau der Fahrstraße im östlichen Bereich des Baugebietes (4 m breite Straße), sowie für offene Stellplätze sollte versickerungsfähiges Material Verwendung finden. Ausnahmen können erteilt werden.
- Pflanzgebot „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.  
Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 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.
- 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. 3,00 m Basisbreite und 1,50 m Höhe zu lagern. Bei längerer Lagerung sind die Oberflächen der Mieten mit Gründüngungsmischungen anzusäen.

**Textliche Hinweise**

- 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 dieses Bebauungsplanes.
- Ermittlung der Kfz-Stellplätze**  
Zur Ermittlung der erforderlichen Stellplätze und über deren Ausführung gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Herzogenaurach über die Herstellung von Stellplätzen für Fahrzeuge (Stellplatzsatzung – StS) vom 02.04.2009. Die Satzung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Bodenfunde**  
Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen 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.
- 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.

**Zeichenerklärung für Festsetzungen**

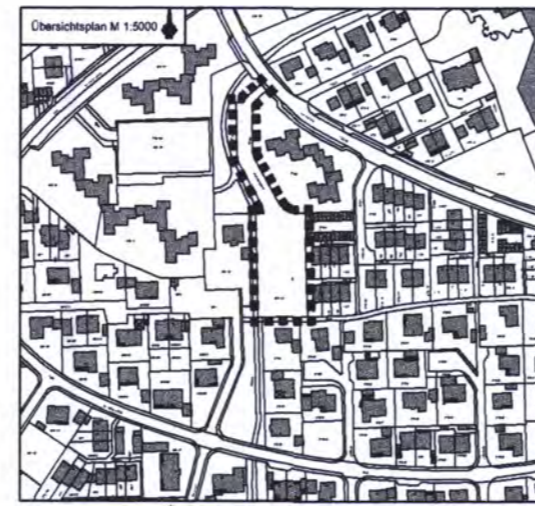
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse  | Füllschema der Nutzungsschablone |
|---------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| Grundflächenzahl GRZ      | Geschossflächenzahl GFZ |                                  |
| Bauweise                  | Dachform                | Dachneigung                      |

|  |  |
|--|--|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes    |
|  | Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)                             |
|  | Drei Vollgeschosse (oberstes Vollgeschoss = Dachgeschoss)      |
|  | Grundflächenzahl (GRZ)   |
|  | Geschossflächenzahl (GFZ)                                      |
|  | offene Bebauung festgesetzt                                    |
|  | Satteldach   |
|  | Dachneigung  |
|  | Baugrenze  |
|  | Private Verkehrsfläche mit Vermahlung                          |
|  | Straßenbegrenzungslinie  |
|  | Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (stp) und Carports (cp) |
|  | Zu- und Abfahrt  |
|  | Privates Straßenbegleitgrün                                    |
|  | Standorte für Baumpflanzungen                                  |
|  | Fläche für die Abfallentsorgung                                |
|  | Hauptfirstrichtung   |
|  | Geh-, Fahr-, Leitungsrechte                                    |

**Zeichenerklärung für Hinweise**

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
|  | bestehende Grundstücksgrenze     |
|  | vorgeschlagene Grundstücksgrenze |
|  | bestehende Bebauung              |
|  | best. Flur Nummer                |



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung**  
Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13a „Schleifmühlweg“ - 3. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach entsprechend der im Planblatt bezeichneten Nutzungsart als:  
- allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenze und der Nutzungsschablonen mit Festsetzung der:  
- max. Grundflächenzahl  
- max. Geschossflächenzahl  
Die Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO definiert sich über die Summe der Flächen der Baugrundstücke Fl.-Nr. 1375/2 und 1485/134, Gem. Herzogenaurach.  
Für die gesamte Grundstücksfläche werden die Obergrenzen aus der BauNVO für „allgemeine Wohngebiete“ von 0,4 für die Grundflächenzahl (GRZ) und 1,2 für die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.
- Bauweise**  
Im Planblatt wird die offene Bauweise „o“ gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- Abstandsflächen**  
Für die Wohnbebauung sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO anzuwenden.
- Nebenanlagen**  
Bei der Errichtung von Carports und Garten- und Gerätehäusern auf der Fl.-Nr. 1485/134, Gem. Herzogenaurach, ist zu den öffentlichen Wegen ein Mindestabstand von 1,0m einzuhalten. Der dadurch verbleibende Grundstücksstreifen ist einzugrünen.  
Garten und Gerätehäuser sind außerhalb der Baugrenze auf Grundstücken bis zu 300 m<sup>2</sup> mit einer Nutzfläche von 2,5m<sup>2</sup> und auf größeren Grundstücken bis zu max. 5,0m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig. Wird ein Standort parallel zu öffentlichen Wegen gewählt ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Fläche einzuhalten.  
Auf der Flur-Nr. 1375/2, Gem. Herzogenaurach, sind die gepl. Carports als Grenzbebauung zulässig.
- Baugestaltung**
  - Gestaltung**  
Materialien und Farben der Fassaden und Dächer sind der vorhandenen Bebauung anzupassen. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind jeweils nur in einheitlicher äußerer Gestaltung (Dachmaterial, -form und -farbe, Dachneigung, Fassadenmaterial, -farbe und gleicher Sockelhöhe) zulässig.  
Werden Carports nebeneinander errichtet, so sind diese in gleichem Material und Farbe zu errichten.
  - Dachform Dachneigung**  
Es sind Satteldächer von 38° bis 42° Dachneigung zulässig. Dachaufbauten sind gemäß „Satzung der Stadt Herzogenaurach über Gestaltungsmerkmale für die Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten“ zulässig.
  - Traufhöhe**  
Die Traufhöhe ist auf max. 6,20 m über endgültigem Gelände beschränkt.
  - Firsthöhe**  
Die Firsthöhe ist auf max. 10,75 m über endgültigem Gelände beschränkt.
  - Kniestock**  
Die max. zulässige Kniestockhöhe ist auf 0,50 m begrenzt.  
Die Höhe des Kniestocks ist die gemauerte Rohbauhöhe ab OK Decke bis UK Pfettenauflager
  - Dachdeckung**  
Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind Ziegel und Betondachsteine im Farbton ziegelrot bis mittelbraun zulässig.
  - Dachüberstand**  
Der maximal zulässige Dachüberstand ist auf 0,50 m festgesetzt.
  - Carport**  
Die Errichtung von Carports mit Flachdach bzw. mit flach geneigtem Dach ist zulässig. Hier sind auch Dachdeckungen in Blech und als Dachbahnen zulässig.
  - Stellplätze**  
Neu geplante Zufahrten und Erschließungswege, sowie KFZ Stellplätze dürfen nur mit einem Material befestigt werden, das eine vollständige Versiegelung ausschließt und eine teilweise Versickerung des Oberflächenwassers ermöglicht (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit offenen Fugen).
- Einfriedungen**  
Als Einfriedung sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern und Stacheldraht, mit einer max. Höhe von 1,20 m (davon 0,20m Sockel) zulässig.  
Pfeiler sind nur für Tore und Gartentüren zulässig.
- Leitungsverlegung**  
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.
- Regenwasserrückhaltung**  
Das anfallende Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken sollte nicht direkt in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern muss durch geeignete Maßnahmen wie Zisternen zurückgehalten werden. Das Fassungsvermögen dieser Einrichtungen sollte mindestens 40l pro qm projizierte Dachfläche betragen.  
Drainwasser darf nicht in den Kanal eingeleitet werden. Es muss mit geeigneten Maßnahmen (z.B. Sickerschächten) in den Untergrund zurückgeführt werden.
- Drainagen**  
Werden bei der Bebauung Drainagen zerstört, so sind diese wieder ordnungsgemäß herzustellen.
- Grundwasser**  
Sollten bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen werden, so sind die Keller als wasserdichte Wanne auszubilden.

**Satzung für den Bebauungsplan Nr. 13a „Schleifmühlweg“ - 3. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach**

Die Stadt Herzogenaurach erlässt gemäß §§ 2, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der derzeit gültigen Fassung, Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der derzeit gültigen Fassung, des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der derzeit gültigen Fassung sowie des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der derzeit gültigen Fassung folgende Satzung:

- § 1  
Der Bebauungsplan Nr. 13a „Schleifmühlweg“ - 3. Änderungsplan wird beschlossen.
- § 2  
Der Bebauungsplan Nr. 13a „Schleifmühlweg“ - 3. Änderungsplan 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.

**VERFAHRENSHINWEISE**

- Aufstellung (§ 13a BauGB)**  
Die Aufstellung gemäß §13a Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 13a „Schleifmühlweg“ - 3. Änderungsplan wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 29.04.2009 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**  
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 29.04.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen.  
Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 15.05.2009 bis einschließlich 19.05.2009 durchgeführt.  
Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 07.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.05.2009 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
- Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**  
Mit Schreiben vom 06.05.2009 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt.
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**  
Die Stadt Herzogenaurach hat in der Sitzung des Stadtrates vom 22.07.2009 den Bebauungsplan Nr. 13a „Schleifmühlweg“, 3. Änderungsplan als Satzung beschlossen.

Herzogenaurach, den 29.07.2009  
  
 Dr. Gerdman Hacker  
 Erster Bürgermeister

**Rechtskraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)**  
Der Bebauungsplan Nr. 13a „Schleifmühlweg“ - 3. Änderungsplan wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 31... vom 31.07.2009 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 31.07.2009  
  
 Dr. Gerdman Hacker  
 Erster Bürgermeister

**Bebauungsplan Nr. 13a "Schleifmühlweg" -3. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach**

|  |          |      |            |
|--|----------|------|------------|
| Planung<br>ENGELHARDT ARCHITEKTEN GmbH<br>Michael Engelhardt Dipl.-Ing. (FH) Architekt BDA<br>Gerd Ehemann Dipl.-Ing. (FH) Architekt<br>Hördlerstorstrasse 13 - 91126 Schwabach<br>Tel (+49) 09122-93 50-0 - Fax (+49) 09122-93 50-23<br>info@engelhardt-architekten.com |          |      |            |
| Proj.-Nr.  | Plan-Nr. | gez. | Stand      |
| 6299   |          | Loy  | 13.07.2009 |