

Verfahrenshinweise

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2a Abs. 2 BBauG erfolgte am 12.06.1976 und am 8.12.1981 im Rahmen von Bürgerversammlungen.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 "Hauptendorf" wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 15.10.1984 bis 23.11.1984 öffentlich ausgelegt.

Herzogenaurach, den 17.09.1985



Stadt Herzogenaurach

.....  
 1. Bürgermeister

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluß des Stadtrates vom 27.06.1985 den Bebauungsplan Nr. 17 gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Herzogenaurach, den 17.09.1985



Stadt Herzogenaurach

.....  
 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Erlangen-Höchstadt hat den Bebauungsplan Nr. 17 mit Schreiben vom 19.11.1985 Nr. .... gemäß § 11 Satz 1 BBauG i. V. m. § 2 Abs. 1 S. 1 der Verordnung über die Zuständigkeiten nach dem BBauG und StBauFG (Zuständigkeitsverordnung z. BBauG und StBauFG - ZustV BBauG / StBauFG - vom 06.07.1982 - GVBL. Seite 450). genehmigt.

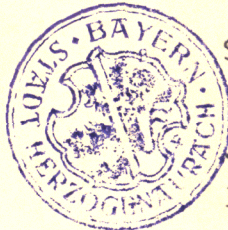
Höchstadt, den 21.11.85



.....  
 Dremel

Die Stadt Herzogenaurach hat die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 17 gemäß § 12 BBauG im Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.1985 öffentlich bekanntgegeben. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Herzogenaurach, den 29.11.1985



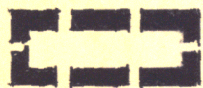
Stadt Herzogenaurach

.....  
 1. Bürgermeister

# Bebauungsplan Nr.17 „Hauptendorf“ der Stadt Herzogenaurach

Planfertigungsvermerk	Datum	Name
aufgestellt laut Beschluß des Stadtrates vom	28.10.1981	
bearbeitet	08.1983	D. Kolberg
gezeichnet	08.1983	D. Kolberg
Änderungen	04.1984	D. Kolberg
- " -	08.1984	
- " -	07.1985	

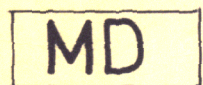
# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN



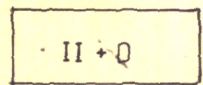
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



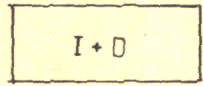
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)



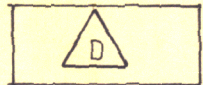
zwei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben und Dachausbau möglich



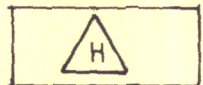
Erdgeschoß und Dachausbau möglich



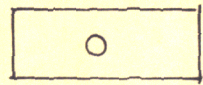
Nur Einzelhäuser zulässig



Nur Doppelhäuser zulässig



Nur Hausgruppen zulässig



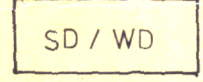
offene Bauweise



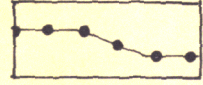
Baugrenze



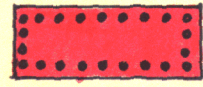
Baulinie



Satteldach / Walmdach



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Flächen für den Gemeinbedarf



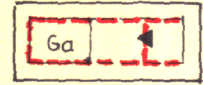
Feuerwehr



Unbewegliche Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen (Kapelle)



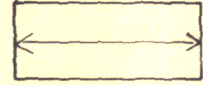
zu beseitigende Gebäude



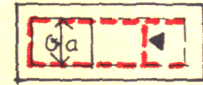
Erdgeschossige Garage mit Zufahrt



Gemeinschaftsgarage mit Zufahrt  
Gemeinschaftsstellplätze sind in Rasengittersteinen herzustellen



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



Vorgeschriebene Firstrichtung für Garagen, aus architektonischen Gründen können Abweichungen zugelassen werden.



Straßenbegleiterin  
öffentliche Straßenverkehrsflächen



Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BBauG (Lärmschutzwall).



öffentlicher Fuß- und Radweg





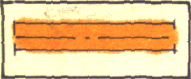





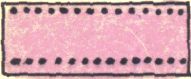

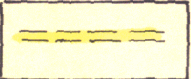


öffentliche Straßenverkehrsfläche - verkehrsberuhigter Bereich im Sinne des § 42 Abs. 4a Straßenverkehrsordnung (STVO).



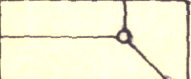
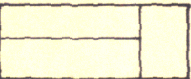
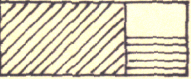
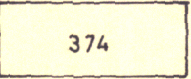
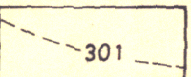
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BBauG



Pflanzbindung für vorhandene Bäume nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BBauG, die im Bestand befindlichen Bäume müssen erhalten werden.

	Straßenbegleitgrün öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BBauG (Lärmschutzwall).
	öffentlicher Fuß- und Radweg
	öffentliche Straßenverkehrsfläche - verkehrsberuhigter Bereich im Sinne des § 42 Abs. 4a Straßenverkehrsordnung (STVO).
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BBauG
	Pflanzbindung für vorhandene Bäume nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BBauG, die eingetragenen Bäume müssen erhalten werden.
	Sichtdreiecke: s. textliche Festsetzungen Punkt 8
	öffentlicher Spielplatz für Kinder bis zu 12 Jahren
	Bahnanlage; Bahnlinie Herzogenaurach - Erlangen
	öffentliche Grünfläche
	Leitungsrecht Kanal, Strom
	Transformatorstation mit Satteldach
	Gasdruckreglerstation

#### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

	bestehende Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	vorhandene Gebäude mit Firstrichtung
	Flurstücksnummern
	Höhenschichtlinien

#### Textliche Festsetzungen:

##### 1. Art der baulichen Nutzung:

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 entsprechend im Planblatt festgesetzten Nutzungsarten als

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr)
- Fläche für öffentliches Grün, 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 gem. § 22 Abs. 1, 2 BauNVO festgesetzt. 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 unzulässig.

Garagen mit überdachten Freisitz, Nebengebäude und Schwimmbäder sind als Ausnahme zulässig, gem. § 31 Abs. 1 BBauG, sofern sich in baulicher Verbindung zum Hauptgebäude stehen, sich architektonisch angliedern und eine überbaute Fläche von 60 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### 6. Baugestaltung

#### 6.1. Dachform und Dachneigung:

Das Satteldach ist die grundsätzliche Dachform. Die Mindestdachneigung beträgt 32°, die maximale Dachneigung beträgt 52°. Doppelhäuser, Hausgruppen, geschlossene Bebauungen sind in einheitlicher Dachneigung auszuführen.

Innerhalb eines Gebäudes dürfen keine unterschiedlichen Dachneigungen ausgeführt werden.

#### 6.2. Dachaufbauten:

Bis zu einer Dachneigung von 45° sind Dachaufbauten nicht zulässig. Über 45° sind Schleppegauben, Satteldachgauben und abgewalmte Gauben zulässig, bei Berücksichtigung folgender Auflagen:

Sichthöhe max. 1,40 m, Breite der Dachaufbauten max. 1/3 x Firstlänge, seitlicher Abstand zum Dachrand 1,50 m. Abstand zwischen Aufbauten sind 1,25 m Abstand zu Einschnitten mind. 1,25 m.

#### 6.3. Dacheinschnitte:

Bis zu einer Dachneigung von 45° sind Dacheinschnitte nicht zulässig. Bei Neigungen größer als 45° sind Dacheinschnitte zulässig, bei Berücksichtigung folgender Auflagen: Das Dach darf auf die Firstlänge nur einen Dacheinschnitt haben, die max. Breite des Einschnittes beträgt 1/3 x Firstlänge, seitlicher Abstand zum Dachrand mind. 1,50 m. Die Gesamtlänge von Dacheinschnitten und Dachaufbauten darf 1/2 x Firstlänge nicht überschreiten.

#### 6.4. Traufhöhe - Höhenlage der Gebäude:

Bei eingeschossigen Häusern darf die Traufhöhe talseits 3,25 m, bei zweigeschossigen Häusern 5,80 m talseits über natürlicher Gebäudehöhe nicht überschreiten.

#### 6.5. Kniestock:

Der Kniestock ist jeweils entsprechend der Dachneigung des Wohnhauses zulässig (z. B. Wohnhaus 32° zulässig, Kniestock max. 32 cm).

#### 6.6. Garagen:

Garagen dürfen nur auf den im nebenstehenden Planblatt ausgewiesenen Flächen (Planzeichen Nr. 15.3 PlanZVO) errichtet werden. Garagen sind mit einem Abstand von mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Werden Garagen auf zwei verschiedenen Baugrundstücken als Grenzgaragen errichtet, so sind sie hinsichtlich Höhe, Straßenabstand und äußerer Form einander anzupassen.

Auf den im Plan festgesetzten Flächen für Garagen können, soweit die dafür ausgewiesene Fläche ausreicht, in Verbindung mit den Garagen, auch Nebengebäude errichtet werden, wenn dadurch ein einheitlicher Baukörper entsteht.

Die im Bebauungsplan für Garagen ausgewiesenen Bauflächen gelten in Verbindung mit Art. 7 Abs. 5 BayBO.

#### 6.7. Dachdeckung:

Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind Ziegel im Farbton ziegelrot- bis mittelbraun zulässig.

Doppelhäuser, Hausgruppen, geschlossene Bebauungen sind in einheitlichen Material und Farbton auszuführen.

## 6.7. Dachdeckung:

Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind Ziegel im Farbton ziegelrot- bis mittelbraun zulässig.

Doppelhäuser, Hausgruppen, geschlossene Bebauungen sind in einheitlichen Material und Farbton auszuführen.

## 7. Einfriedungen:

Entlang der öffentlichen Straßen sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern, Stacheldraht und für Tore und Gartentüren zulässig, max. Höhe der Einfriedung 1,20 m. Davon max. 20 cm Sockel. Die Höhe ist ab OK-Gehweg bzw. Straße zu messen. Die Flächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen, dürfen bis zu einer Tiefe von 5 m nicht eingezäunt oder durch ein Tor verschlossen werden. Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen max. 1,20 m hoch - einschließlich max. 20 cm Sockel. Zugelassen sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern und Stacheldraht.

## 8. Sichtlinien:

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

Anpflanzungen, Bäume, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände dürfen eine Höhe von max. 1,00 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

## 9. Energie:

Der Anschluß an die Gasversorgung ist nach Erstellung der Leitungen möglich. Technische Einrichtungen, zusätzlich zu Öl-, Gas-, Elektro- oder Feststoffheizung zur Energiegewinnung, sind zugelassen, wenn sie nicht innerhalb des Gebäudes errichtet werden, müssen sie sich der Architektur bzw. Umgebung anpassen.

## 10. Antennenanlagen:

Antennen werden als sichtbar errichtete Anlagen nicht zugelassen. Ausnahmen bilden beruflich bedingte Anlagen und CB-Funkantennen, gem. den Richtlinien der Deutschen Bundespost. Der Anschluß an das Kabelfernsehen ist möglich.

## 11. Böschungen:

Im Zuge des Straßen- und Wegebaues entstehen Böschungen und Stützmauern auf privaten und öffentlichen Grundstücken, welche zum Teil erst nach dem endgültigen Wegebau sichtbar werden. Diese sind von den jeweiligen Grundstücksbesitzern zu dulden und zu unterhalten.

Flächen für Stützmauern sind an die Stadt Herzogenaurach abzutreten.

## 12. Höhenlage der Gebäude:

Die Eingangsebenen der Gebäude dürfen nicht höher als notwendig über dem natürlichen Geländeverlauf vorgesehen werden. Terrassenanböschungen von mehr als 0,50 m sind unzulässig. Das natürliche Gelände wird erst nach dem Ausbau der Straßen sichtbar. Es ist aus den Verbindungslinien der Straßenoberkanten, der die Grundstücke umgebenden Straßen und Wege, zu ermitteln.

Der Höhenplan der Stadt Herzogenaurach ist einzuhalten.

Ergeben sich aufgrund der Geländeverhältnisse, zwischen dem vorhandenen Gelände und der Eingangsebene, Höhenunterschiede, sind keine freitragenden Treppen zu den Haupteingängen zulässig. Der zwischen der Straßen- bzw. Gehwegoberkante und der fertigen Kellerdeckenoberkante bestehende Geländeunterschied ist durch folgende Maßnahmen zu überbrücken:

- a) Es sind entsprechende Anböschungen von Erdreich vorzunehmen.
- b) Die Treppe wird als umbauter Bauteil (Hausvorbau, Giebel usw.) ausgeführt.
- c) Die Seitenteile der Treppen werden geschlossen.

Die jeweilige Ausführung muß in der Gestaltung architektonisch und größenmäßig auf das Hauptgebäude abgestimmt werden.

### Haustypen

Die Reihen- und Doppelhäuser sind in Höhe, Gestaltung, Dachform, Farbgebung usw. unterschiedlich zu gestalten.

13. Abgrabungen und Aufschüttungen:

Art. 66 Abs. 2 Nr. 1 wird außer Kraft gesetzt.

14. Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen:

- a) Die Gemeindeverbindungsstraße entlang der Bahnlinie von Herzogenaurach über Hauptendorf, Niederndorf bis zum Anschluß an die vorgesehene Staatsstraße 2263 wird nach ihrer Bauvollendung eine erhöhte Verkehrsbelastung mit sich bringen. Zwischen der geplanten Gemeindeverbindungsstraße und der vorgesehenen Bebauung ist deshalb ein Lärmschutzwall zur Errichtung vorgesehen. Bei entsprechender Bepflanzung wird damit gleichzeitig eine Ortsrandeingrünung zum Aurachtal ermöglicht.
- b) Die vom Amt für Landwirtschaft geförderte Schutzzone, um den vorhandenen Aussiedlerhof, wurde in den Bebauungsplan übernommen.
- c) Für die am Kinderspielplatz angrenzenden Grundstücke kann ausnahmsweise in Absprache mit dem Landratsamt eine Lärmschutzeinrichtung, die höher als 1,20 m ist, errichtet werden.

SATZUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17

---

Die Stadt Herzogenaurach erläßt gemäß §§ 2, 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. IS. 2256 berei. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), Art. 89 Abs. 1 Ziff. 10, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I), 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. 17 vom Juli 1983 für den östlichen Teil von Hauptendorf ist beschlossen.

§ 2

Der Bebauungsplan Nr. 17 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 auf die Genehmigung folgenden Bekanntmachung gemäß § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

§ 4

Mit Geldbuße bis zu 100.000,-- DM kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Herzogenaurach, den 17.09.1985

Stadt Herzogenaurach



.....  
1. Bürgermeister

Verfahrenshinweise

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2a Abs. 2 BBauG erfolgte am 12.06.1976 und am 8.12.1981 im Rahmen von Bürgerversammlungen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 "Hauptendorf" wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 15.10.1984 bis 23.11.1984 öffentlich ausgelegt.

Herzogenaurach, den 17.09.1985



Stadt Herzogenaurach