

VERFAHRENSHINWEISE

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2a Abs. 2 BBauG erfolgt am 16.11. - 14.12.1979 durch Aushang im Rathaus.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1a wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 18.07.1983 bis 19.08.1983 öffentlich ausgelegt.

Herzogenaurach, den 17.11.1983 ... Stadt Herzogenaurach



Joh
.....
1. Bürgermeister

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluß des Stadtrates vom 06.10.1983 den Bebauungsplan Nr. 1a gemäß § 10 BBauG als Sätze beschlossen.

Herzogenaurach, den 17.11.1983 ... Stadt Herzogenaurach



Joh
.....
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Erlangen-Höchstadt hat den Bebauungsplan Nr. 1a mit Schreiben vom 31.01.84 Nr. 41-6192 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Höchstadt, den 02.02.1984



J. D.
Dremel
.....
Dremel

Die Stadt Herzogenaurach hat die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 1a gemäß § 12 BBauG im Amtsblatt Nr. 7 vom 16.02.1984 öffentlich bekanntgegeben.

Mit dieser Bekanntgabe ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Herzogenaurach, den 17.02.1984 ... Stadt Herzogenaurach

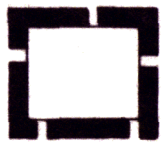


Joh
.....
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 1a „WELKENBACHER KIRCHWEG“ 1.ÄNDERUNGSPLAN DER STADT HERZOGENAURACH

Planfertigervermerk	Datum	Name
aufgestellt laut Beschluss des Stadtrates vom	27.01.1983	<i>[Signature]</i>
bearbeitet	06.1983	<i>[Signature]</i>
gezeichnet	06.1983	<i>[Signature]</i>
Änderungen		

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BauNV

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND

D

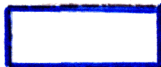
DACHAUSBAU ALS VOLLGESCHOSS MÖGLICH

ED

NUR EINZEL-UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

H

NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG



BAUGRENZE



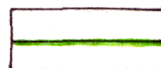
ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN MIT
GEHWEG



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH NACH
§ 42, 4a StVO



ÖFFENTLICHER FUSS- UND / ODER RADWEG



BEGRENZUNGSLINIEN ÖFFENTLICHER VERKEHRSFLÄCHEN



PRIVATWEG MIT ÖFFENTLICHER WIDMUNG



SPIELPLATZ NACH ART. 8 BayBo



PFLANZGEBOT FÜR EINHEIMISCHE BÄUME UND
BÜSCHE



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELL-
PLÄTZE, NEBENANLAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

GGa / TGa

GEMEINSCHAFTSGARAGE / TIEFGARAGE

GST GGA

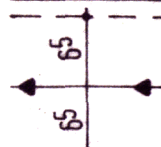
STELLPLÄTZE, GARAGEN

GA

EBENERDIGE GARAGE MIT ZUFAHRT

TGa

EINFAHRT TIEFGARAGE



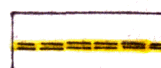
20 KV EINFACHLEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN



SICHTLINIE



TRANSFORMATORENSTATION



GRUNDDIENSTBARKEIT FÜR 20 KV LEITUNG



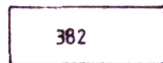
TRANSFORMATORSTATION

GRUNDRIENSTBARKEIT FÜR 20 KV LEITUNG

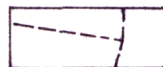
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE



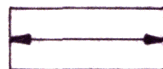
BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN



FLURSTÜCKNUMMER



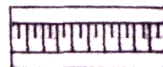
GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN



GEPLANTE GEBÄUDESTELLUNG MIT HAUPTFIRSTR.



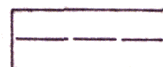
MASSLINIEN, MASSE



BESTEHENDE BÖSCHUNGEN



HÖHENSCHICHTLINIE



VORHANDENE WASSERLEITUNG (SIEHE
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN PUNKT 13)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend der im Planblatt festgesetzten Nutzungsart als

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO) festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen im Sinne des § 4 Abs. 3 Bau NVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

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.

3. Bauweise

Im Planteil ist die offene Bauweise, gem. § 22 Abs. 1, 2 Bau NVO festgesetzt. Garagen und Garagenanlagen sind, soweit im Planteil festgesetzt, als Grenzbebauung zugelassen.

4. Abstandsflächen

Soweit sich bei der Nutzung der ausgewiesenen überbaubaren Fläche, sowie zwischen gegenüberliegenden Wänden geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBo ergeben, werden diese festgesetzt. Geringere Abstandsflächen können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, vom Landratsamt zugelassen werden.

5. Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO, sowie nicht genehmigungspflichtige Bauten unzulässig.

6. Baugestaltung

6.1 Dachform und Dachneigung

Das Satteldach ist die grundsätzliche Dachform. Als Ausnahme sind Sonderbauformen zulässig, wenn Sie sich in das städtebauliche Bild einfügen.

Die Mindestdachneigung beträgt 36° , die maximale Dachneigung beträgt 48° .

Doppelhäuser, Hausgruppen, geschlossene Bebauungen sind in einheitlicher Dachneigung auszuführen.

Innerhalb des Gebäudes dürfen keine unterschiedlichen Dachneigungen ausgeführt werden.

Eine einhäufige Ausbildung des Daches ist bei den Häusern I + U + D zulässig. Hierbei kann die maximale Dachneigung bis zu 50° erreichen, die andere Dachseite muß dabei mindestens 30° Dachneigung erhalten.

6.2 Dachaufbauten

Schleppgauben, Satteldachgauben und abgewalmte Gauben sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mind. 42° zulässig.

6.3 Dacheinschnitte

Bis zu einer Dachneigung von 40° sind Dacheinschnitte nicht zulässig. Bei Neigung größer als 40° sind Dacheinschnitte zulässig, bei Berücksichtigung folgender Auflagen:

6.2 Dachaufbauten

Schleppgauben, Satteldachgauben und abgewalmte Gauben sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mind. 42° zulässig.

6.3 Dacheinschnitte

Bis zu einer Dachneigung von 40° sind Dacheinschnitte nicht zulässig. Bei Neigung größer als 40° sind Dacheinschnitte zulässig, bei Berücksichtigung folgender Auflagen:
das Dach darf auf die Hauslänge max. 2 Dacheinschnitte haben, die max. Breite beträgt $1/3$ der Firstlänge.

6.4 Kniestock

Als Kniestock werden max. 40 cm zugelassen, bei einer Sparrendach- bzw. Kehlbalkendachkonstruktion ist dies der innere Knickpunkt des Ringankers.

6.5 Garagen

Die Garagen sind bei den I + D + U -Gebäuden in ihrer Dachform und Dachneigung auf das Hauptgebäude abzustimmen. Offene überdachte Kfz.-Stellplätze sind zulässig. Flachdächer sind nur bei den Gemeinschaftsgaragen (GGa) zulässig. Grenzgaragen sind in der Bauflucht, Bauhöhe und Baugestaltung aufeinander abzustimmen. Die max. Traufhöhe darf, von der Zufahrtsseite gemessen, 2,75 m nicht überschreiten. Die Garagen dürfen hangseitig zum Dambachtal nicht zweigeschossig errichtet werden.

6.6 Dachdeckung

Die Materialien der geneigten Dächer sind im Farbton ziegelrot bis mittelbraun zu erstellen. Flachdächer sind bekliest auszuführen. Doppelhäuser, Hausgruppen, geschlossene Bebauungen sind in einheitlichem Material und Farbton auszuführen.

7. Einfriedungen

Nicht zulässig sind Mauern und Stacheldrahtzäune aller Art. Maschendrahtzäune sind in Angrenzung an öffentl. Flächen nicht gestattet. Zulässig ist eine Zaunhöhe von 1,20 m incl. Sockel. Pfeiler sind nur in Verbindung mit der Gartentüre oder der Garageneinfahrt zulässig. Die Flächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen dürfen bis zu einer Tiefe von 5,00 m nicht eingezäunt werden (Stauraum, BayBO). Entlang dem Dambachtal ist nur grüner Maschendrahtzaun zulässig.

8. Sichtlinien

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

Anpflanzungen, Zäune, 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, gemäß den Richtlinien der Deutschen Bundespost.

11. Böschungen und Stützmauern

Im Zuge des Straßen- und Wegebaues entstehen Böschungen und Stützmauern auf privaten und öffentlichen Grundstücken, welche zum Teil erst nach dem endgültigen Wegeausbau sichtbar werden. Diese sind von den jeweiligen Grundstücksbesitzern zu dulden und zu unterhalten. Flächen für Stützmauern sind an die Stadt Herzogenaurach abzutreten.

12. Gelände und Böschungen

Das vorhandene Gelände und die vorhandenen Böschungen zwischen der geplanten Verlängerung der Gerhart-Hauptmannstraße und dem Dambachtal dürfen nicht verändert werden.

13. Vorhandene Wasserleitung

Die vorhandene Wasserleitung muß durch die Umplanung auf Kosten des Auftragstellers verlegt werden.

14. Haustypen

Um die Monotonie gleichaussehender Gebäude zu vermeiden und um ein lebendiges Stadtbild zu erhalten, ist bei der Planung der Wohngebäude folgendes zu beachten:

a) Die II+D geschossigen Mehrfamilienhäuser und die I+U+D geschossigen Einzel- und Doppelhäuser sind in Höhe, Dachneigung, Gestaltung, Farbgebung usw. unterschiedlich zu gestalten.

b) Die I+U+D geschossigen Einzel- und Doppelhäuser müssen dem vorhandenen Gelände angepaßt werden.

werden.

14. Haustypen

Um die Monotonie gleichaussehender Gebäude zu vermeiden und um ein lebendiges Stadtbild zu erhalten, ist bei der Planung der Wohngebäude folgendes zu beachten:

- a) Die II+D geschossigen Mehrfamilienhäuser und die I+U+D geschossigen Einzel- und Doppelhäuser sind in Höhe, Dachneigung, Gestaltung, Farbgebung usw. unterschiedlich zu gestalten.
- b) Die I+U+D geschossigen Einzel- und Doppelhäuser müssen dem vorhandenen Gelände angepaßt werden. Der zum Dambachtal zeigende Gebäudeteil darf nicht voll zweigeschossig ausgeführt werden.

Die Planungen sind mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen.

15. Gerhart-Hauptmann-Str. öffentliche Verkehrsfläche-Verkehrsberuhigter Bereich nach § 42 4a StVO.

BEBAUUNGSPLAN - SATZUNG

Die Stadt Herzogenaurach erläßt gemäß Stadtrats-
beschluß vom 06.10.1983 aufgrund von

§ 8, 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG)
vom 18.08.1976
(BGBl. I. S. 2256)

Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Frei-
staat Bayern (GO)

folgende vom Landratsamt Erlangen-Höchstädt mit
Schreiben Nr. vom genehmigte

Bebauungsplan-Satzung

§ 1 Der Bebauungsplan Nr. 1a "Welkenbacher Kirchweg";
1. Änderung, der vom Architekturbüro Rattmann
erstellt wurde wird aufgestellt.

§ 2 Der Bebauungsplan Nr. 1a "Welkenbacher Kirchweg";
1. Änderung besteht aus dem Planblatt und diesem
Textteil.

§ 3 Der Bebauungsplan Nr. 1a "Welkenbacher Kirchweg";
1. Änderung wird mit der Bekanntmachung nach
§ 12 BBauG rechtsverbindlich. Gleichzeitig tre-
ten frühere planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften, die diesem Be-
bauungsplan entsprechen oder widersprechen,
außer Kraft.

Herzogenaurach, den 17.11.1983
Stadt Herzogenaurach 1. Bürgermeister



VERFAHRENSHINWEISE

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung
nach § 2a Abs. 2 BBauG erfolgt am 16.11. - 14.12.1979
durch Aushang im Rathaus.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1a wurde mit Be-
gründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 18.07.1983
bis 19.08.1983 öffentlich ausgelegt.

Herzogenaurach, den 17.11.1983 Stadt Herzogenaurach

1. Bürgermeister



Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluß des Stadt-
rates vom 06.10.1983 den Bebauungsplan Nr. 1a gemäß
§ 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Herzogenaurach, den 17.11.1983 Stadt Herzogenaurach

1. Bürgermeister



Das Landratsamt Erlangen-Höchstädt hat den Bebauungs-
plan Nr. 1a mit Schreiben vom 31.01.84 Nr. 41-6192
gemäß § 11 BBauG genehmigt. T.2.