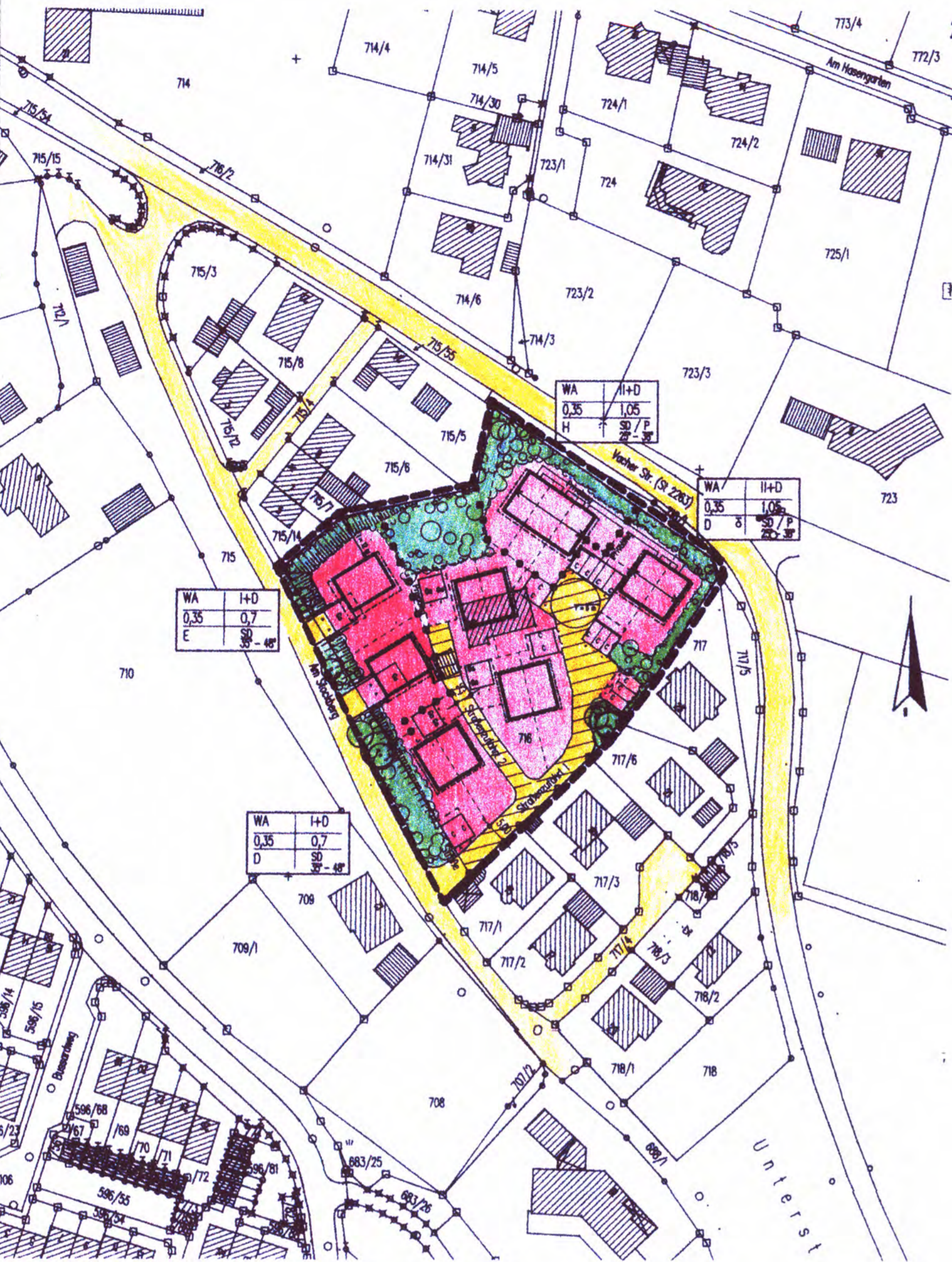
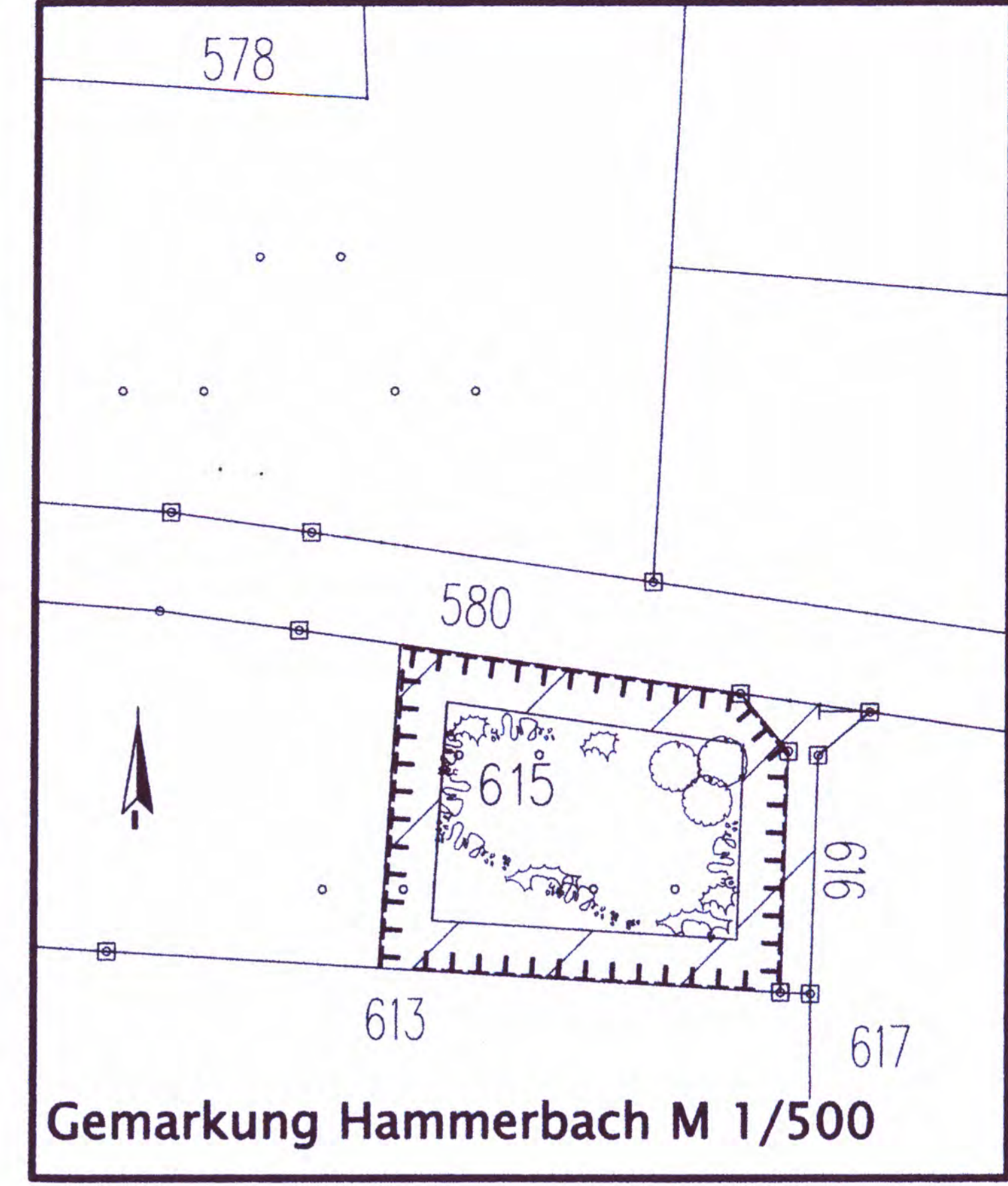
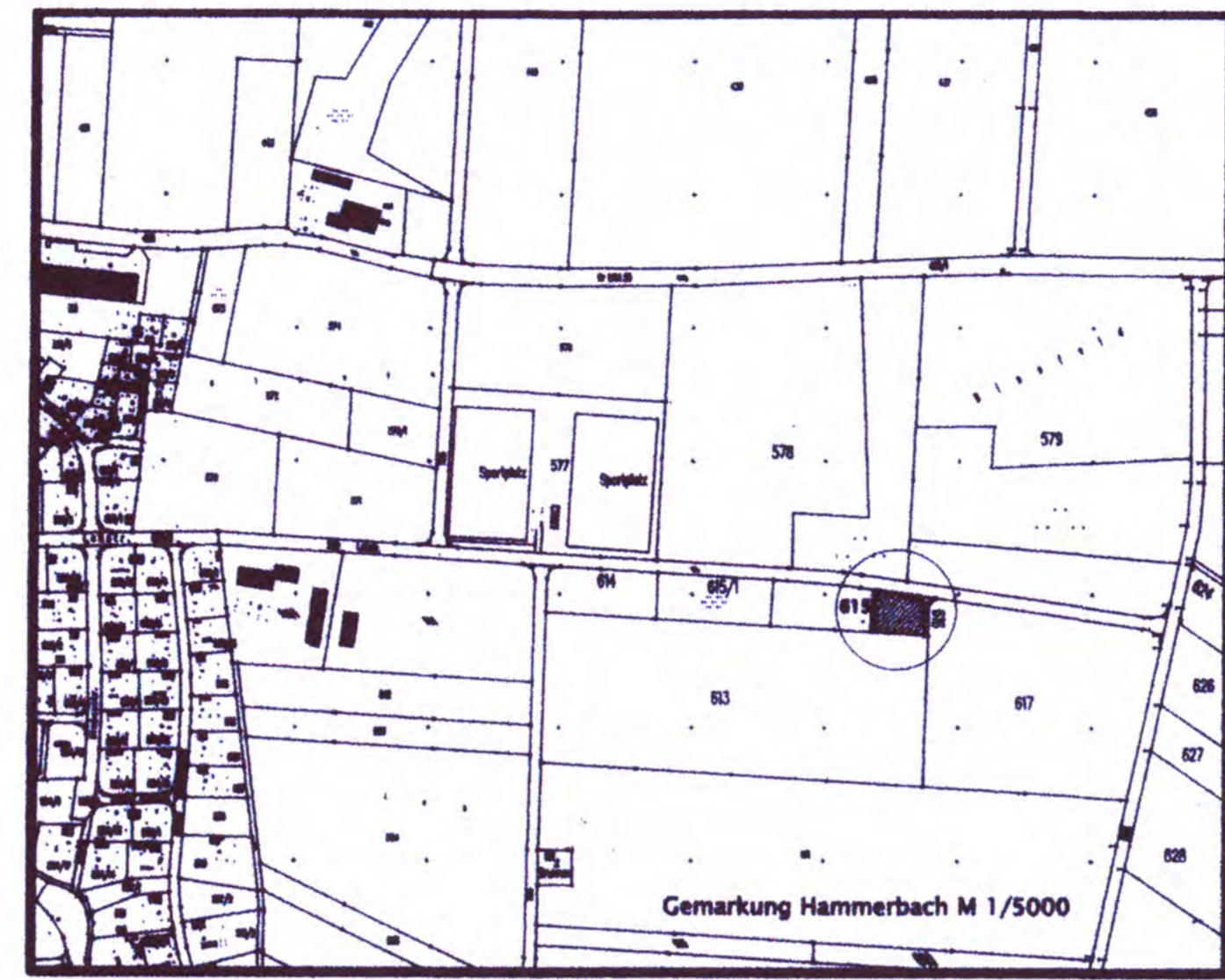


BEBAUUNGSPLAN NR. 28 'HASENGARTEN II' - 1. ÄNDERUNGSPLAN- VEREINFACHTE ÄNDERUNG für die Grundstücke Fl. Nr. 715 (Teilfläche) und 716 Gemarkung Niederndorf und 615 (Teilfläche) Gemarkung Hammerbach

Maßnahmenbeschreibung zur ökologischen Aufwertung der Teilfläche von Flur Nr. 615, Gemarkung Hammerbach



Übersichtsplan M 1:5000 mit der Ausgleichsfläche zur ökologischen Aufwertung auf einer Teilfläche von Flur Nr. 615, Gemarkung Hammerbach



Satzung für den Bebauungsplan Nr. 28 „Hasegarten II“ - 1. Änderungsplan - Vereinfachte Änderung für die Grundstücke Flur Nr. 715 (Teilfläche) und 716 Gemarkung Niederndorf und 615 (Teilfläche) Gemarkung Hammerbach, der Stadt Herzogenaurach

Die Stadt Herzogenaurach erlässt gemäß §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit Art. 89 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. 28 „Hasegarten II“ - 1. Änderungsplan - Vereinfachte Änderung für die Grundstücke Flur Nr. 715 (Teilfläche) und 716 Gemarkung Niederndorf und 615 (Teilfläche) Gemarkung Hammerbach, wird beschlossen.
- § 2
Der Bebauungsplan Nr. 28 „Hasegarten II“ - 1. Änderungsplan - Vereinfachte Änderung für die Grundstücke Flur Nr. 715 (Teilfläche), 716 und 836 (Teilfläche), Gemarkung Niederndorf 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 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.

Herzogenaurach, den 08.07.2003
Stadtkanzlei
Lang
1. Bürgermeister

VERFAHRENSHINWEISE

- a) Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Hasegarten II“ - 1. Änderungsplan - Vereinfachte Änderung für die Grundstücke Flur Nr. 715 (Teilfläche) und 716 Gemarkung Niederndorf und 615 (Teilfläche) Gemarkung Hammerbach, wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 28.11.2002 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.12.2002 ortstüblich bekannt gemacht.
- b) Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Zeit vom ... bis einschließlich ... stattgefunden.
- c) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bis ... beteiligt.
- d) Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 16.12.2002 bis einschließlich 22.01.2003 durchgeführt. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 05.12.2002 ortstüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.12.2002 benachrichtigt.
- e) Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.02.2002 den Bebauungsplan Nr. 28 „Hasegarten II“ - 1. Änderungsplan - Vereinfachte Änderung für die Grundstücke Flur Nr. 715 (Teilfläche) und 716 Gemarkung Niederndorf und 615 (Teilfläche) Gemarkung Hammerbach, als Satzung beschlossen.
- f) Der Bebauungsplan Nr. 28 „Hasegarten II“ - 1. Änderungsplan - Vereinfachte Änderung für die Grundstücke Flur Nr. 715 (Teilfläche) und 716 Gemarkung Niederndorf und 615 (Teilfläche) Gemarkung Hammerbach, wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 21 vom 12.02.2003 ... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig. Auf Rechtsfolgen des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den 18.07.03
Stadtkanzlei
Lang
1. Bürgermeister

Maßnahmen : Deutliche Aufwertung durch Pflanzung eines heimischen Feldgehölzes (v.a Prunus spinosa, Rosa canina, und Crataegus u.a) mit allseitig vorgelagertem Saumbereich von ca. 5 m Breite.
weitere Maßnahmen: siehe Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
Flächen außerhalb des Geltungsbereiches (Fl. Nr. 615 (TF), Gmkg. Hammerbach)
Entwicklungsziel:
Deutliche ökologische Aufwertung der Ackerfläche in einer strukturalten, intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche durch:
- Anlage eines Feldgehölzes aus Prunus spinosa, Rosa canina und Crataegus monogyna mit auf allen Seiten vorgelagertem Saumbereich von mindestens 5 m Breite.
- Verwendung von autochthonem Material
- Zäunung der Anpflanzung zum Schutz gegen Wildverbiss
- Ausmähen der Pflanzung in den ersten vier Jahren nach Pflanzung, frühestens zum 01.09. jeden Jahres
- Mähen des Saumbereichs und Abfuhr Mähgut frühestens zum 01.09. jeden Jahres
- Keine mineralische Düngung und Pestizideinsatz
- Maßnahmen zur Faktorenrückführung**
- Mindestens 20 % der Grundstücksfläche dürfen nicht befestigt werden.
- Für die Begrünung der Grundstücksfläche dürfen nur standortgerechte heimische Gehölze verwendet werden.
- Je Baugrundstück ist mindestens 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen.
- Oberhalb der Carports werden begrünt.
- Für den Bau von Fahrgassen, Fußwegen und Kfz-Stellplätzen ist versickerungsfähiges Material zu verwenden.
- Sofern architektonische Belange nicht entgegen stehen, sind fensterlose Gebäudeteile mit einer Breite von mehr als 3,50 m mit einer Wandbegrünung zu versehen. Die vegetations-technischen Erfordernisse an Lebensraum und Kletterhilfen sind zu berücksichtigen.
- Zisternen (wie unter Punkt 8 der textlichen Festsetzungen beschrieben)
- Schutz des Oberbodens**
Der Oberboden ist so zu schützen, dass er jederzeit zur Anlage von Vegetationsflächen verwendet werden kann. Gegebenenfalls ist er in seiner Gesamttiefe abzuheben und in Mieten mit max. 3,0 m Basisbreite und 1,5 m Höhe zu lagern. Bei längerer Lagerung sind die Oberflächen der Mieten mit Gründüngungsmischungen auszusäen.
- Leitungsverlegungen**
Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu den festgesetzten und vorhandenen Gehölzen 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
Das Baugebiet wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Hasegarten II“, Vereinfachte Änderung, für die Grundstücke Flur Nr. 716 und Teilfläche von 715, Gemarkung Niederndorf, als
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
festgesetzt.
Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen im Sinne des § 4, Abs. 3, BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 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. Für den Bereich II + D wird 1 Wohneinheit pro Haus festgelegt.
- Nebenanlagen**
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 14, BauNVO nicht zulässig.
- Dachaufbauten / Dacheinschnitte**
Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Gestaltungsmerkmale für die Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten vom 10.05.1990.
- Garagen / Carports**
Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Gestaltung von Garagen, Carports und deren Ein- und Ausfahrten vom 08.06.1995.
Carport- und Garagendächer sind als begrünte Flachdächer auszuführen, sofern sie nicht in direkter Verbindung mit dem Haus als Steildach errichtet werden.
- Einräumung / Carportstandort**
Der Grünzug an der südöstlichen Grundstücksgrenze soll bis zur Baumgruppe verlaufen. Daher ist - abweichend von § 6 und 7 (4) BayBO - zugelassen, die Carports im Abstand von ca. 1 m zum Flurstück 717 zu errichten.
- Traufhöhe / Firsthöhe**
Die Traufhöhe wird für den Bereich E + D auf max. 3,5 m über natürlichem Gelände festgelegt; für II + D auf max. 6,80 m über natürlichem Gelände. Die Firsthöhe wird mit 11,25 m festgelegt.
- Regenwasserrückhaltung**
Das anfallende Regenwasser der Dachflächen darf nicht direkt in die Kanalisation eingeführt, sondern soll durch geeignete Maßnahmen wie Zisternen zurückgehalten werden. Das Fassungsvermögen dieser Einrichtungen sollte mindestens 20 l pro m² projizierte Dachfläche betragen. Drainwasser darf nicht in den Kanal eingeleitet werden. Es muss mit geeigneten Maßnahmen (z.B. mit Sickerschächten) in den Untergrund zurückgeführt werden.
- Weitere Festsetzungen**
Alle anderen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28 „Hasegarten II“, Gemarkung Niederndorf der Stadt Herzogenaurach bleiben erhalten.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	D	Doppelhaus zulässig
Grundstückszuordnung	Geschossflächenanteil	SD / P	Satteldach / Putzdach
zu bauliche Nutzung	Dachneigung	25°-38°	zulässige Dachneigung
			Pflanzbindung für vorhandene Bäume und Hecken nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB. Die eingetragenen Bäume sind zu erhalten.
			Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Stellplätze/Carport (C) und Garagen (Ga)
			Stützmauer
			Privatweg
			Öffentliche Straßenverkehrsfläche
			Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzungen innerhalb des Bebauungsplanes
			Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

	Böschung
	bestehende Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	Vorhandene Gebäude
	Flurstücknummern
	vorgeschlebene Flächrichtung
	Bebauungsvorschlag

M 1:1000

BEBAUUNGSPLAN NR. 28 'HASENGARTEN II' 1. ÄNDERUNGSPLAN-VEREINFACHTE ÄNDERUNG für die Fl.Nr. 715 (Teilfläche) und 716 Gemarkung Niederndorf und 615 (Teilfläche) Gemarkung Hammerbach

Entwurf

PLANUNG
JÜRGEN RATTMANN
DIPL.-ING. (FH), ARCHITEKT
AM STOCKBERG 16 Tel. 09132/760-0
91074 HERZOGENAURACH

MASSTAB
1 : 1000

DATUM	GEZEICHNET	GEPROFT	Aufgestellt lt. Stadtratsbeschluss vom 28. November 2002
7. Nov. 2002	G.M.O.	---	

Änderung a) 4. Dez. 2002 Nutzungszuschläben/Nebengebäudeflächen
Änderung b) 6. Feb. 2003 Ausgleichsfläche in Hammerbach; Grenzbestand Baukörper zu Fl.Nr. 715/714, 5m Haus/Strake 1, GRZ