

- 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 ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.12.2002 benachrichtigt.
- e) Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.02.2002 den Bebauungsplan Nr. 28 „Hasengarten 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 „Hasengarten 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. 29 vom 12.07.03 ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig. Auf Rechtsfolgen des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den 18.07.03  
Stadt Herzogenaurach

  
Lang  
1. Bürgermeister



**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

MASZSTAB

1 : 1000

DATUM

7. Nov. 2002

GEZEICHNET

G.MO

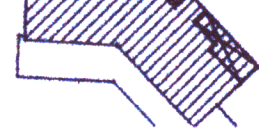
GEPRÜFT

---

Aufgestellt lt. Stadtratsbeschluss vom 28. November 2002

Änderung a) 4. Dez. 2002 Nutzungsschablonen/Nebengebäudeflächen

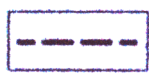
Änderung b) 6. Feb. 2003 Ausgleichsfläche in Hammerbach; Grenzabstand Baukörper zu Fl.Nr. 715/7+14, 5m Haus/Straße 1, GRZ



## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
zulässige Hausform	Dachform-Neigung

### Füllschema der Nutzungsschablone



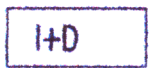
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



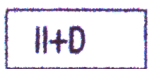
Baugrenze



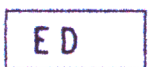
Allgemeines Wohngebiet ( § 4 BauNVO )



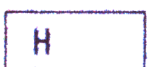
Erdgeschoß und Dachausbau als Vollgeschoß möglich



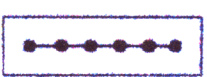
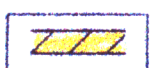
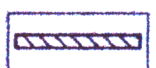
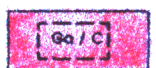
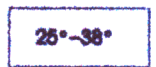
Erd- , Obergeschoß und Dachausbau als Vollgeschoß möglich



Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Hausgruppe zulässig  
zwingend gleiche Dachneigung, First- und Traufhöhe



## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE



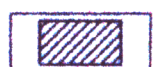
Böschung



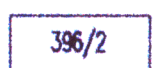
bestehende Grundstücksgrenzen



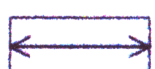
vorgezeichnete Grundstücksgrenzen



Vorhandene Gebäude



Flurstückennummern

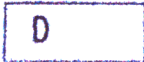


vorgezeichnete Firstrichtung

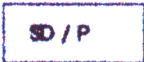


Bebauungsvorschlag

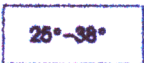
ZUNGEN



Doppelhaus zulässig



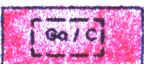
Satteldach / Pultdach



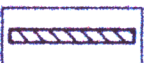
zulässige Dachneigung



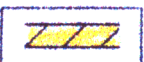
Pflanzbindung für vorhandene Bäume und Hecken nach § 9 Abs. 1 Ziff. 26 b BauGB. Die eingetragenen Bäume sind zu erhalten.



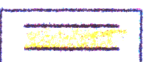
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen  
Stellplätze/Carport (C) und Garagen (Ga)



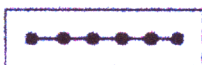
Stützmauer



Privatweg



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzungen innerhalb des  
Bebauungsplanes



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung  
der Landschaft

Traufhöhe

SE

M1:1000



TEXT

1. Ar

Da  
Ve  
Nie

fes

Im  
aus

2. Ma

Das  
Pla  
fes

3. Ne

Auf  
§ 14

4. Da

Hier  
Erri

5. Gar

Hier  
der  
Car  
dire

6. Eing

Der  
ist -  
Flur

7. Tra

Die  
II + t

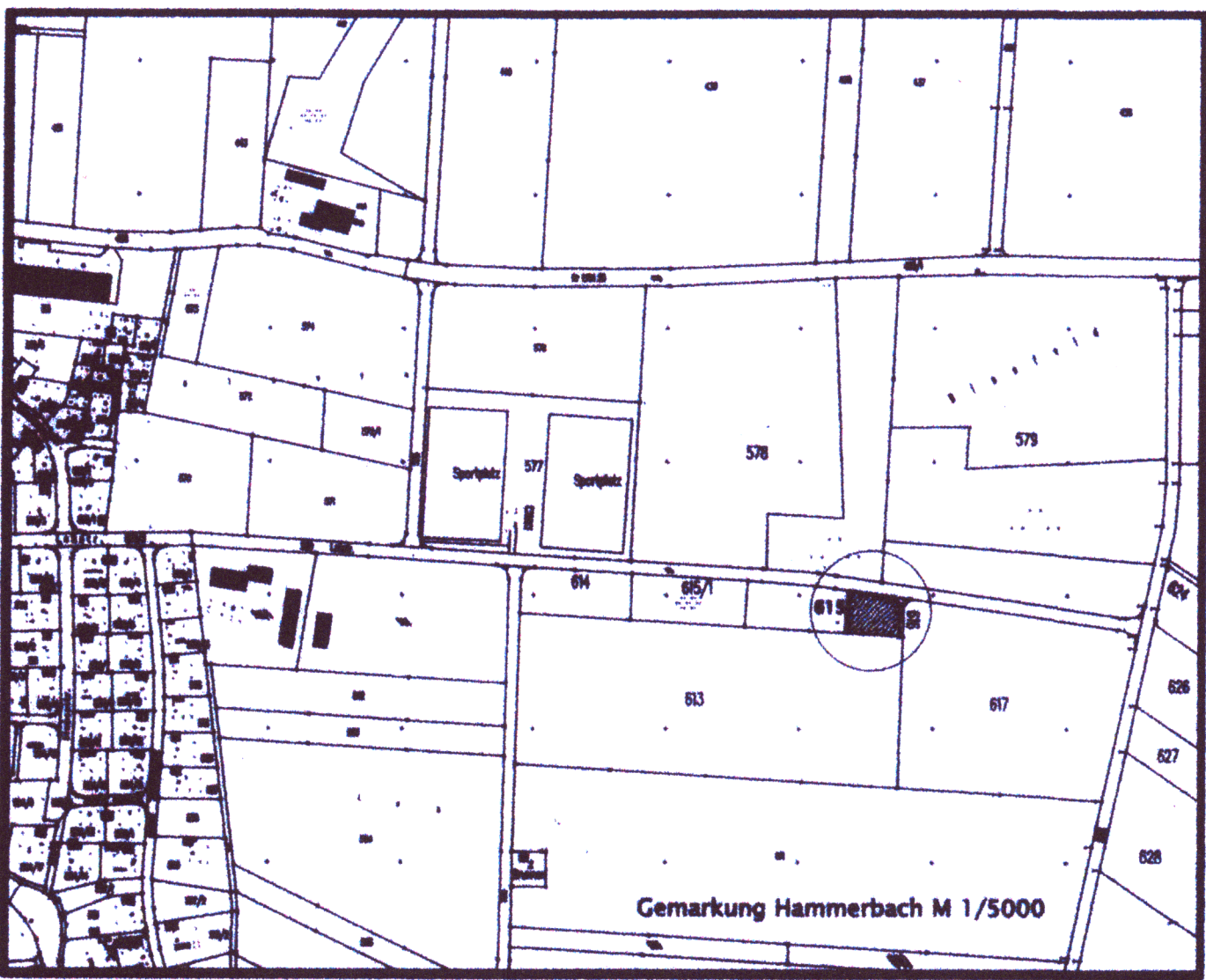
8. Reg

Das  
son  
Fas  
betr  
Maß

9. Weit

Alle  
Gem

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



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Hasengarten 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.

### 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. Für den Bereich II + D wird 1 Wohneinheit pro Haus festgelegt.

### 3. Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 14, BauNVO nicht zulässig.

### 4. Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Gestaltungsmerkmale für die Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitte vom 10.05.1990.

### 5. 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.

### 6. Eingrünung / 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.

### 7. 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.

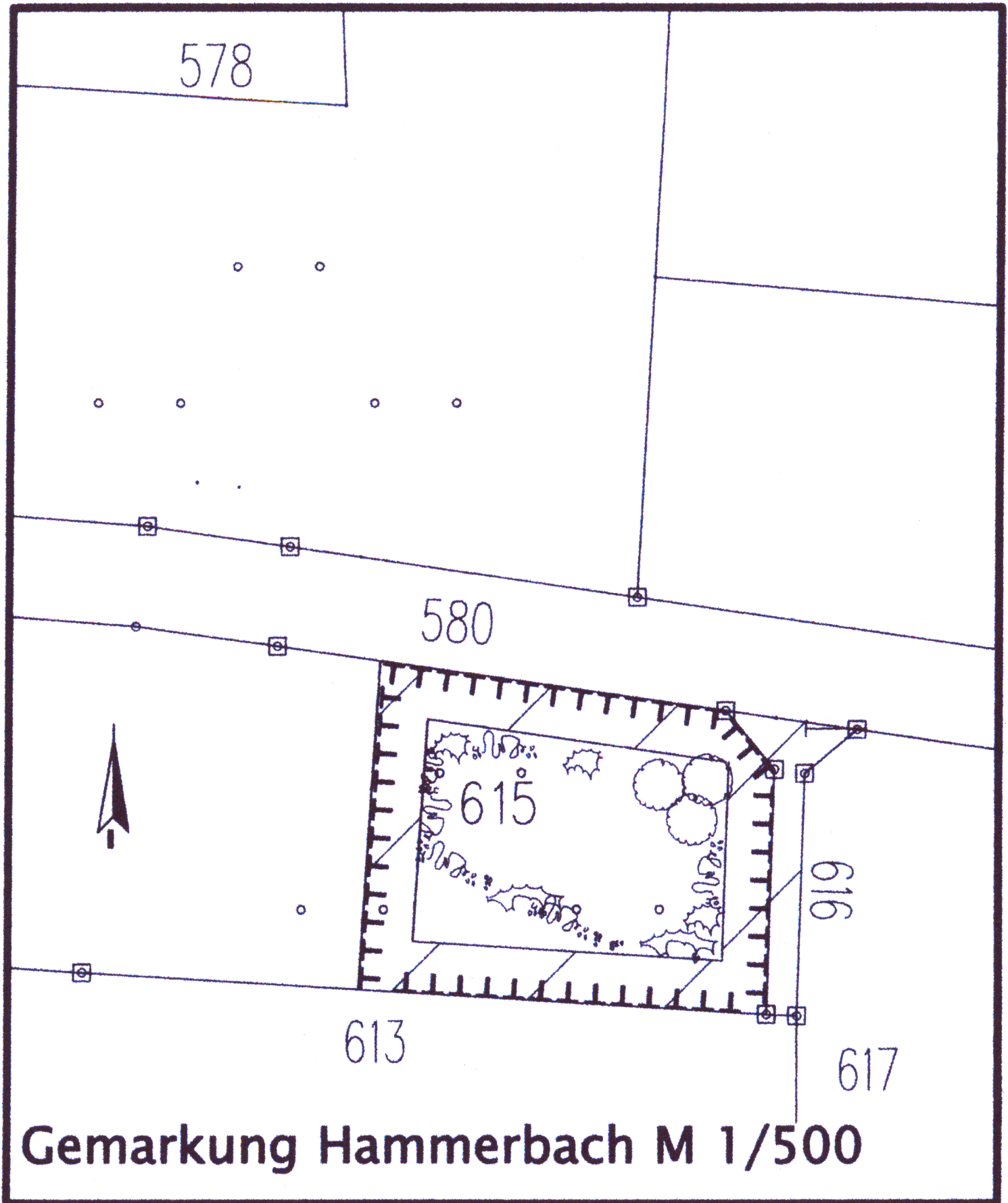
### 8. Regenwasserrückhaltung

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 m<sup>2</sup> 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.

### 9. Weitere Festsetzungen

Alle anderen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28 „Hasengarten II“, Gemarkung Niederndorf der Stadt Herzogenaurach bleiben erhalten.

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



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

**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

### 1. 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 strukturarmen, 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 autochtonem 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

### 2. Maßnahmen zur Faktorenreduzierung

- 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.
- Dächer 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 vegetationstechnischen Erfordernisse an Lebensraum und Kletterhilfen sind zu berücksichtigen.
- Zisternen ( wie unter Punkt 8 der textlichen Festsetzungen beschrieben )

### 3. 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. 3,0 m Basisbreite und 1,5 m Höhe zu lagern. Bei längerer Lagerung sind die Oberflächen der Mieten mit Gründüngungsmischungen auszusäen.

### 4. 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.

**Satzung**  
**für den Bebauungsplan Nr. 28 „Hasengarten 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 „Hasengarten 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 „Hasengarten 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.

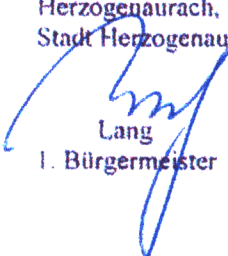
§ 3

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, 08.07.2003  
Stadt Herzogenaurach

  
Lang  
1. Bürgermeister



## VERFAHRENSHINWEISE

a) Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Hasengarten 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 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit öffentlicher Darlegung und