



STADT HERZOGENAURACH  
 Bebauungsplan Nr. 3 „Steinbacher Wegäcker“  
 1. Änderungsplan

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- nur Einzelhäuser zulässig
- besondere Bauweise  
Es ist ein Baukörper mit einer Länge von über 50,00 m zulässig (siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 3.1)
- Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss möglich
- Zahl der Vollgeschosse zwingend und ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss möglich
- Drei Vollgeschosse zwingend  
Das Dachgeschoss darf nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden
- Erdgeschoss mit Dachgeschoss als Vollgeschoss und teilweise ausgebautes Untergeschoss
- Satteldach
- |          |                 |                                    |
|----------|-----------------|------------------------------------|
| WR I+D   | Art der Nutzung | zulässige Geschößzahl              |
| SD 35-42 | Dachform        | zulässige Dachneigung              |
| E 3      | Bauweise        | Zahl der max. zulässigen Wohnungen |
- Baugrenze
- vorgeschriebene Firstrichtung
- ebenerdige Garagen mit Zufahrt
- vorgeschriebene Firstrichtung für Garagen  
Aus architektonischen Gründen können Abweichungen zugelassen werden (s. Textl. Festsetzungen Ziff. 5.1)
- Gemeinschaftsgaragen
- Gemeinschaftsstellplätze
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Parkfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum  
(Platzgestaltung)
- Umspannstation (Elektrizität)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE:

- bestehende Wohngebäude
- bestehende sonstige Gebäude
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
 Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steinbacher Wegäcker“ 1. Änderungsplan entsprechend der im Planblatt festgesetzten Nutzungsart, als reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) festgesetzt.  
 Die Zahl der pro Grundstück zulässigen Wohnungen, ist mit Ausnahme des vorhandenen Wohnblocks auf dem Grundstück Fl.Nr. 1529/58, Gemarkung Herzogenaurach, in der Nutzungsschablone 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 Planblatt ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Abweichend hiervon sind Garagen auf den im Plan gekennzeichneten Flächen an den Grundstücksgrenzen zulässig. Insoweit wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt. Die Zusammenfassung einzelner Wohngebäude mit Garagen und Nebengebäuden an den Grundstücksgrenzen ist entsprechend den festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 3.1. Besondere Bauweise**  
 Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1529/58, Gemarkung Herzogenaurach, ist ein Baukörper von über 50,00 m Länge zulässig.
- 4. Baugestaltung**
  - 4.1. Dachform und Dachneigung**  
 Das Satteldach ist die grundsätzliche Dachform für alle Gebäude. Die vorgeschriebene Firstrichtung gibt die Hauptfirstrichtung an. Abweichende Firstrichtungen sind zulässig, wenn sich diese der Hauptfirstrichtung unterordnen (z.B. niedrigere Höhe oder geringere Länge). Die jeweils zulässige Dachneigung ist im nebenstehenden Planblatt angegeben. Innerhalb des Gebäudes dürfen keine unterschiedlichen Dachneigungen ausgeführt werden.
  - 4.2. Kniestock**  
 Der Kniestock darf bei I+D- und U+I+D-geschossigen Wohngebäuden max. 50 cm und bei II+D-geschossigen Wohngebäuden max. 40 cm betragen.
  - 4.3. Errichtung von Dachgauben und Dachanschnitten**  
 Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Gestaltungsmerkmale für die Errichtung von Dachgauben und Dachanschnitten vom 11.05.1990. Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steinbacher Wegäcker“ - 1. Änderungsplan.
  - 4.4. Dacheindeckung**  
 Als Bedachungsmaterial für Satteldächer sind rote, rotbraune oder mittelbraune Ziegel zulässig.
  - 4.5. Material und Farbgebung der Fassade**  
 Die Außenwände sind, soweit sie nicht aus Sand- oder Naturstein bestehen, mit den üblichen Putzarten zu versehen. Stark gemauerte Putzarten sind unzulässig. Verkleidungen sind nur dann zulässig, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt. Sie bedürfen der Zustimmung des Amtes für Planung, Natur und Umwelt.
  - 4.6. Kellerdecke**  
 Die Oberkante der Kellerdecke und der Haussockel dürfen bei Gebäuden nicht mehr als 30 cm über Gehsteig-Oberkante bzw. über dem Gelände liegen. Maßgebend ist der Mittelwert zwischen den bergseitig liegenden Gebäudeecken.
  - 4.7. Firsthöhen**  
 Die Firsthöhe darf bei I+D- und U+I+D-geschossigen Wohngebäuden mit einer Dachneigung von 35°-42° max. 9,00 m betragen, bei I+D-geschossigen Wohngebäuden mit einer Dachneigung von 48°-52° max. 10,50 m und bei II+D-geschossigen Wohngebäuden mit einer Dachneigung von 27°-38° max. 11,50 m betragen.
- 5. Garagen**  
 Garagen dürfen nur auf dem im nebenstehenden Planblatt ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Garagen sind mit einem Abstand von mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Grenzgaragen sind in der Bauflucht, Bauhöhe und Baugestaltung aufeinander abzustimmen. Die max. Traufhöhe darf 2,75 m nicht überschreiten. Auf den im Planblatt 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.  
 Bei Einzelgaragen ist bei der Errichtung eines Satteldaches der Giebel jeweils nur an der Schmalseite des Gebäudes zulässig. Neben der Errichtung eines Satteldaches können ziegelgedeckte Pultdächer mit einer Dachneigung von mind. 15° errichtet werden. Garagen und Nebengebäude dürfen talseitig bei hängigen Gelände nicht als zweigeschossige Baukörper errichtet werden.  
 Die im Bebauungsplan für Garagen ausgewiesenen Bauflächen gelten in Verbindung mit Art. 7 Abs. 5 BayBO. Zur Ermittlung der Stellplätze gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Herstellung von Stellplätzen für Fahrzeuge (Stellplatzsatzung - StS) vom 21.03.1991.
- 6. Nebenanlagen**  
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Dies gilt ebenso für nicht genehmigungspflichtige Anlagen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn das Ortsbild oder andere Belange nicht beeinträchtigt werden.
- 7. Einfriedigungen und Garageneinfahrten**  
 Entlang der öffentlichen Straßen sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern, Stachel- und Maschendraht mit einer max. Höhe von 1,20 m (davon max. 20 cm Sockel) zulässig. Pfeiler werden nur für Tore und Gartentore zugelassen. Die Höhe ist ab Oberkante-Gehweg bzw. Oberkante-Straße zu messen. Die Flächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen dürfen bis zu einer Tiefe von 5,00 m nicht eingezäunt oder durch ein Tor verschlossen werden. Eventuelle Gehwegabsenkungen für Garagen, die im bisherigen Bebauungsplan Nr. 3 „Steinbacher Wegäcker“ nicht festgesetzt waren, haben die Grundstückseigentümer bzw. Bauherren auf eigene Kosten vorzunehmen. Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen beträgt die max. Höhe der Einfriedung 1,20 m einschließlich 20 cm Sockel. Zugelassen sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern und Stacheldraht.
- 8. Böschungen**  
 Sind für die Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und anderer Anlagen Böschungen erforderlich, so sind diese auf dem Gelände des jeweiligen Grundstückseigentümers zu dulden und von diesem zu unterhalten. Flächen für Stützmauern sind an die Stadt abzutreten.
- 9. Abgrabungen und Aufschüttungen**  
 Art. 66 Abs. 2 Nr. 1 BayBO wird außer Kraft gesetzt. Grundstücksauflagen sind nicht zulässig. Es können Ausnahmen gestattet werden, wenn dadurch das Ortsbild oder andere Belange nicht beeinträchtigt werden.
- 10. Pflanzgebot**  
 Pflanzgebot für Einzelbäume gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB. Es dürfen nur einheimische Laubbäume angepflanzt werden.
- 11. Immissionsschutz**  
 Der nachträgliche Dachausbau ist nur zulässig, wenn im Abstand von mind. 17,00 m von Fenstern oder sonstigen Lüftungsöffnungen kein Kamin steht, der die Oberkante der Fenster bzw. Lüftungsöffnungen nicht um mind. 1,00 m überragt.

SATZUNG  
 für den Bebauungsplan Nr. 3 „Steinbacher Wegäcker“  
 1. Änderungsplan  
 der Stadt Herzogenaurach

Die Stadt Herzogenaurach erläßt gemäß §§ 2, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 89 Abs. 1 Ziff. 10, Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-1) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1) folgende Satzung:

§ 1  
 Der Bebauungsplan Nr. 3 „Steinbacher Wegäcker“ - 1. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach vom 30.03.1992... wird beschlossen.

§ 2  
 Der Bebauungsplan Nr. 3 „Steinbacher Wegäcker“ - 1. Änderungsplan 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 des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

§ 4  
 Mit Geldbuße bis zu 100.000,- DM kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Herzogenaurach, 31. März 1993  
 Stadt Herzogenaurach  
 Lang  
 1. Bürgermeister

VERFAHRENSHINWEISE:  
 Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 21.09.1992 - bis 09.10.1992... Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steinbacher Wegäcker“ - 1. Änderungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.03.1992... öffentlich ausgestellt.

Herzogenaurach, 31. März 1993  
 Stadt Herzogenaurach  
 Lang  
 1. Bürgermeister

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluß des Stadtrats vom 23.03.1992... den Bebauungsplan Nr. 3 „Steinbacher Wegäcker“ - 1. Änderungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Herzogenaurach, 31. März 1993  
 Stadt Herzogenaurach  
 Lang  
 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Steinbacher Wegäcker“ - 1. Änderungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (BGBl. I S. 2253) und § 2 Abs. 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch (ZustVBauGB) vom 07.07.1987, Nr. 2130-3-1, dem Landratsamt Erlangen-Hochstadt mit Schreiben vom 01.04.1993 angezeigt.  
 Eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde, wurde innerhalb von drei Monaten nicht geltend gemacht bzw. es wurde vom Landratsamt Erlangen-Hochstadt vor Ablauf der Frist erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Herzogenaurach, 12. Juli 1993  
 Stadt Herzogenaurach  
 Lang  
 1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 3 „Steinbacher Wegäcker“ - 1. Änderungsplan wurde im Amtsblatt Nr. 26... vom 01.07.1993... der Stadt Herzogenaurach gemäß § 12 BauGB öffentlich bekanntgegeben.  
 Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Herzogenaurach, 12. Juli 1993  
 Stadt Herzogenaurach  
 Lang  
 1. Bürgermeister

Planfertigungsvermerk	Datum	Name
Aufgestellt lt. Beschluß des Stadtrats vom	01.10.1992	-
Bearbeitet	25.05.1992	Klementz
Gezeichnet	15.06.1992	Klementz
Geprüft		Fuchs
Änderungen	28.02.1992 (Text + Pl.)	27