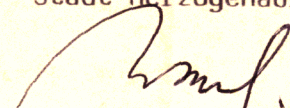


Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluß des Stadtrats vom 03.03.1993 den Bebauungsplan Nr. 3 "Steinbacher Wegäcker" - 1. Änderungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Herzogenaurach, 31. März 1993
Stadt Herzogenaurach

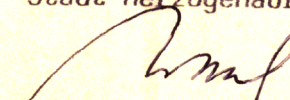

Lang
1. Bürgermeister



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-Höchstadt 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-Höchstadt vor Ablauf der Frist erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Herzogenaurach, 12. Juli 1993
Stadt Herzogenaurach

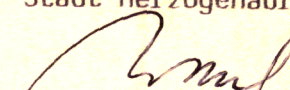

Lang
1. Bürgermeister




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

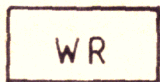


Planfertigungsvermerk	Datum	Name
Aufgestellt lt. Beschluß des Stadtrates vom	01.10.1992	-
Bearbeitet	25.05.1992	Klementz
Gezeichnet	15.06.1992	Klementz
Geprüft		Fuchs
Änderungen	Zf. 10.92 (Text-P4 u11)	

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN:



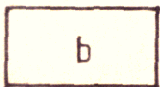
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



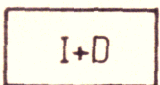
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)



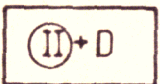
nur Einzelhäuser zulässig



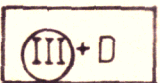
besondere Bauweise
Es ist ein Baukörper mit einer Länge von über 50,00 m zulässig (siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 3.1)



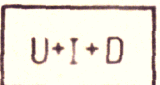
Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß als Vollgeschoß möglich



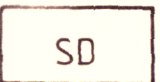
Zahl der Vollgeschosse zwingend und ausgebautes Dachgeschoß als Vollgeschoß möglich



Drei Vollgeschosse zwingend
Das Dachgeschoß darf nicht als Vollgeschoß ausgebaut werden



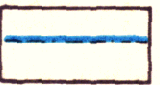
Erdgeschoß mit Dachgeschoß als Vollgeschoß und talseitig ausgebautes Untergeschoß



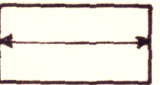
Satteldach

WR	I+D
SD	35°-42°
E	3

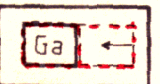
Art der Nutzung	zulässige Geschosßzahl
Dachform	zulässige Dachneigung
Bauweise	Zahl der max. zulässigen Wohnungen



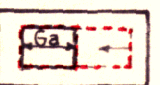
Baugrenze



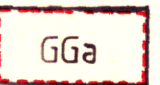
vorgeschriebene Firstrichtung



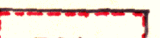
ebenerdige Garagen mit Zufahrt



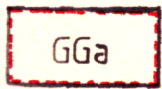
vorgeschriebene Firstrichtung für Garagen
Aus architektonischen Gründen können Abweichungen zugelassen werden (s. Textl. Festsetzungen Ziff. 5.1)



Gemeinschaftsgaragen



Gemeinschaftsstellplätze



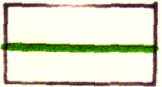
Gemeinschaftsgaragen



Gemeinschaftsstellplätze



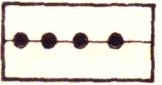
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Gehweg



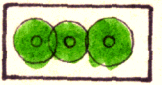
Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Parkfläche



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum
(Platzgestaltung)

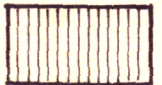


Umspannstation (Elektrizität)

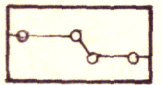
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE:



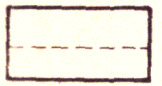
bestehende Wohngebäude



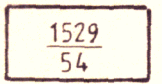
bestehende sonstige Gebäude



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 Herzogenaaurach, 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 Planteil 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 Herzogenaaurach, 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 Dacheinschnitten

Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaaurach über die Gestaltungsmerkmale für die Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten 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 orstüblichen Putzarten zu versehen. Stark gemusterte Putzarten sind unzulässig. Verkleidungen sind nur dann zulässig, wenn sie das Stadtbild nicht beeinträchtigen. 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.

4.6 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 hängigem 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. Einfriedungen 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 Gartentüren 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 Gehwegsabsenkungen 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. Grundstücksauffüllungen sind nicht zulässig. Es können Ausnahmen gestattet werden, wenn dadurch das Ortsbild oder andere Belange nicht beeinträchtigt werden.

10. Pflanzgebot

9. Abgrabungen und Aufschüttungen

Art. 66 Abs. 2 Nr. 1 BayBO wird außer Kraft gesetzt. Grundstücksauffüllungen 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 Laubgehölze 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.

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-I) und 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. 3 "Steinbacher Wegäcker" - 1. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach vom 15.06.1992.. wird beschlossen.

§ 2

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Steinbacher Wegäcker" - 1. Änderungsplan besteht aus dem Planblatt, einem Textteil mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung.

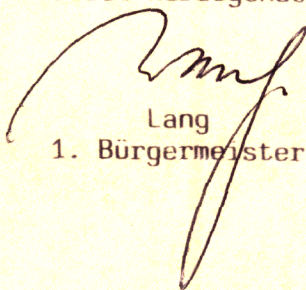
§ 3

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.

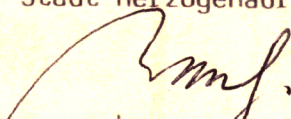

Herzogenaurach, 31. März 1993
Stadt Herzogenaurach


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 30.11.1992... bis 08.01.1993... öffentlich ausgelegt.

Herzogenaurach, 31. März 1993
Stadt Herzogenaurach

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 30.11.1992... bis 08.01.1993... öffentlich ausgelegt.

Herzogenaurach, 31. März 1993
Stadt Herzogenaurach

Lang
1. Bürgermeister



Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluß des Stadtrats vom 03.03.1993 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) (BGBI. I S. 2253) und § 2 Abs. 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch (ZustVBauGB) vom 07.07.1987, Nr. 2130-3-1, dem Landratsamt Erlangen-Höchstädt 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-Höchstädt 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

