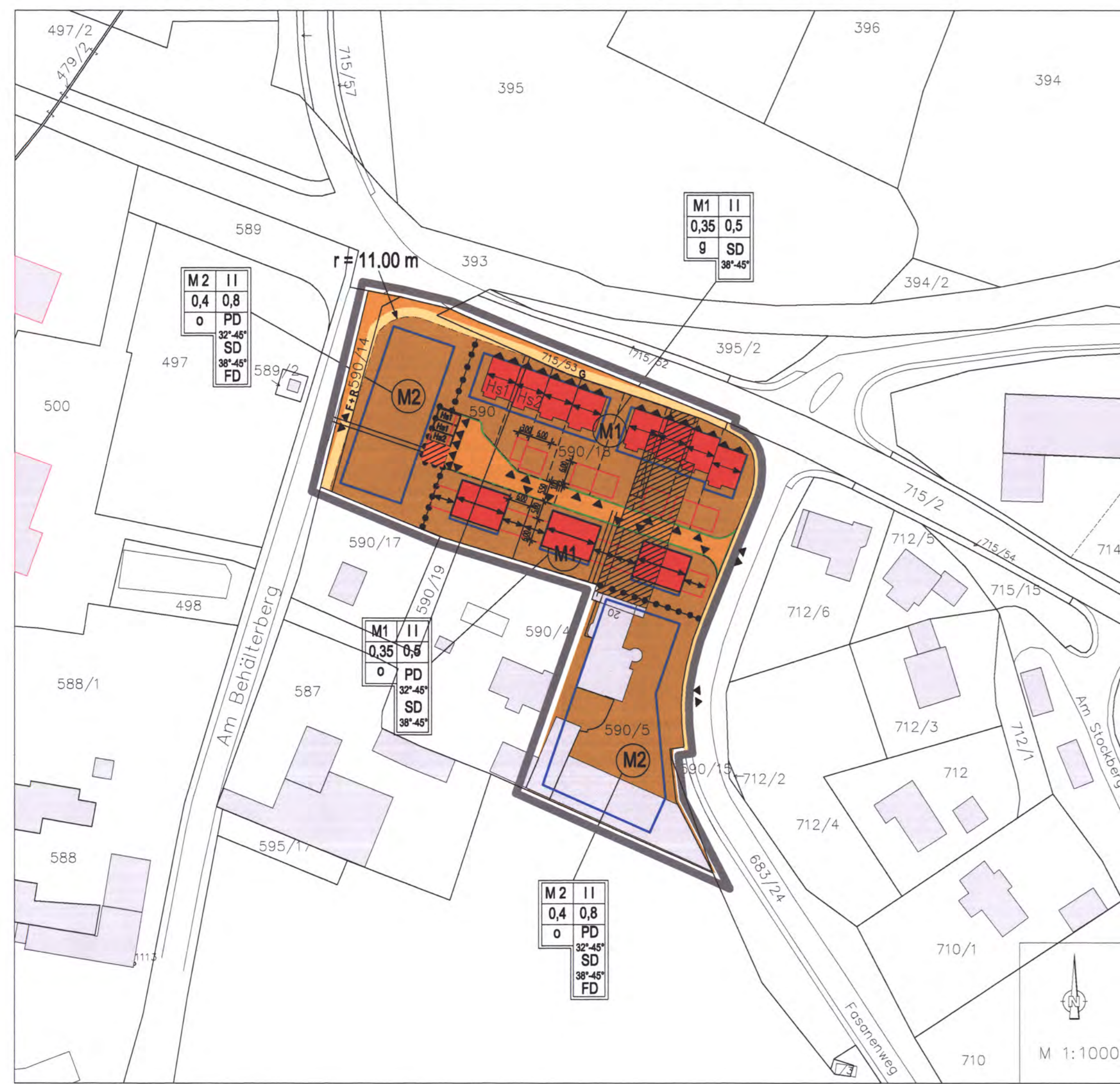


# Bebauungsplan Nr. 36 "Zwischen Behälterberg und Fasanenweg"

## Bebauungsplan Nr. 36 "Zwischen Behälterberg und Fasanenweg"



# Zeichenerklärung für Festsetzungen

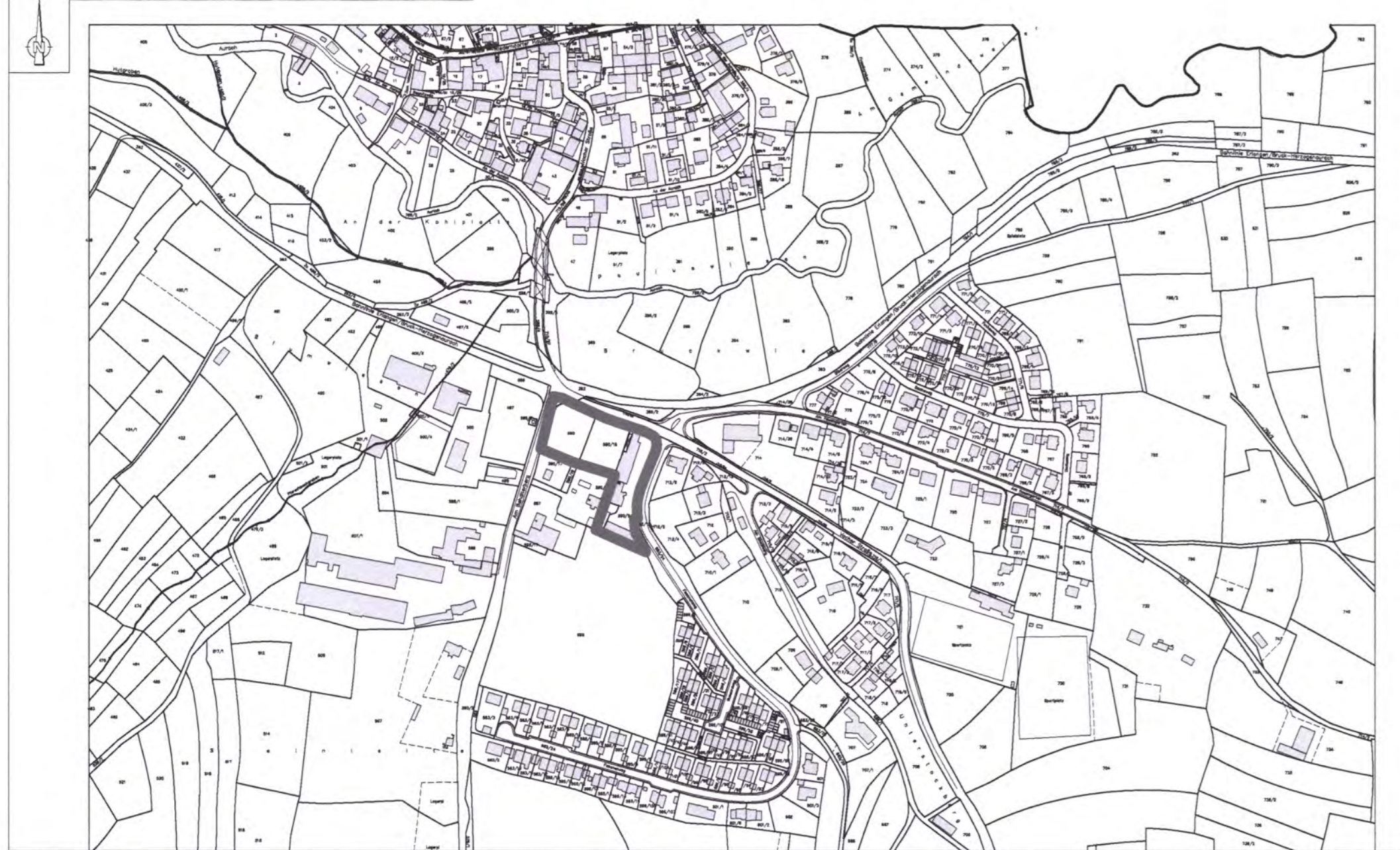
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	
Bauweise	Dachform Dachneigung	

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- M1** Mischgebiet (§6 BauNVO) siehe textliche Festsetzungen Punkt 6 M1
- M2** Mischgebiet (§6 BauNVO) siehe textliche Festsetzungen Punkt 6 M2
- I1** 2 Vollgeschosse siehe textliche Festsetzungen Punkt 6
- 0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ)
- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- FD Flachdach
- 42° Dachneigung
- Baugrenze
- öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Vermaßung
- öffentliche Stellplätze
- Firstrichtung
- öffentlicher Fuß- und Radweg öffentlicher Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Zufahrt
- Umgrenzung von Flächen für erdgeschossige Garagen, Carports und Nebenanlagen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Kanal, Strom, Wasser usw.
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

### Zeichenerklärung für Hinweise zum Bebauungsplan

- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- bestehende Bebauung
- bestehende Bebauung zum Abriss vorgesehen

Übersichtslageplan M 1 : 5000



Für die Errichtung von Gebäuden mit einem Pultdach sind gegeneinander gestellte Dachflächen festgesetzt. Die zulässige Dachneigung ist aus dem nebenstehenden Planblatt zu ersehen. Der Versatz darf max. 1,50 m betragen.

#### Mischgebiet (M 2):

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist festgesetzt. Die zulässige Dachform und Dachneigung ist aus dem nebenstehenden Planblatt zu ersehen. Dies gilt auch für Garagen. Alternativ kann das Garagendach als extensiv begrüntes Flachdach ausgebildet werden.

Bei geneigten Dachformen werden Ziegel im Farbton ziegelrot festgesetzt. Bei einer Flachdachausführung ist eine extensive Begrünung oder eine Blecheindeckung zulässig.

#### Höhenlage Fertigfußboden

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss des Gebäudes darf nicht höher als 50 cm über dem Niveau der zugeordneten Erschließungsstraße liegen, sofern keine entwässerungstechnischen Gründe dagegen sprechen.

#### Traufhöhe

Gemessen von OK FFB EG bis zum Schnittpunkt Außenwand / UK Sparren.

**Mischgebiet (M 1):**  
bei Satteldachbebauung max. 4,00 m,  
bei Pultdachbebauung max. 5,00 m

über endgültigem Gelände.

**Mischgebiet (M 2):**  
max. 7,50 m

über endgültigem Gelände.

#### Firsthöhe

Gemessen von OK FFB EG bis OK First.

**Mischgebiet (M 1):**  
Firsthöhe max. 10,00 m

**Mischgebiet (M 2):**  
Firsthöhe max. 9,00 m

über endgültigem Gelände.

#### Kniestock

Die Höhe des Kniestocks wird von der Oberkante fertiger Fußboden Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Dachsparren gemessen.

Die max. zulässige Kniestockhöhe ist bei einer Satteldachbebauung auf 0,50 m begrenzt, bei Pultdächern wird der Kniestock über die Firsthöhe begrenzt.

#### Dachdeckung

Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind Ziegel im Farbton ziegelrot zulässig.

#### Dachüberstand

Der max. zulässige Dachüberstand am Ortsgang ist auf 0,50 m und an der Traufe auf 0,70 m festgesetzt.

#### Garagen / Carports

Die Errichtung von Garagen ist gemäß BayBO nur mit einer Wandhöhe von maximal 3,00 m zulässig.

Garagen sind mit einem Abstand von mind. 5,00 m (Stauraum) von der Straßenbegrenzungslinie / Gehwegkante zu errichten, diese Fläche darf nicht eingezäunt oder durch ein Tor verschlossen werden.

Mit den Carports muss von der Straßenbegrenzungslinie / Gehwegkante ein Abstand von mind. 1,00 m eingehalten werden. Sie sind in einer Holz, Holz/Metall oder Metallkonstruktion und, wegen der Sichtbeziehung zum fließenden Verkehr sowie aus Gründen des Orts- und Straßensbildes, ohne seitliche Verschalung zu erstellen. Ab einer Entfernung von mind. 3,0 m vom Fahrbahn- bzw. Gehwegrand kann eine seitliche Verschalung vorgenommen werden.

Werden Garagen oder Carports als Grenzbebauung nebeneinander errichtet, so sind sie hinsichtlich der Dachform, Höhe und Straßenabstand einander anzupassen.

#### Stellplätze

Die Kfz-Stellplätze und deren Zufahrten dürfen nur mit einem Material befestigt werden, das eine vollständige Versiegelung ausschließt und eine teilweise Versickerung des Oberflächenwassers ermöglicht (z.B. Rasengittersteine, Sickersteine, Pflaster mit offenen Fugen).

#### 7. Einfriedungen

Als Einfriedung sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern und Stacheldraht, mit einer max. Höhe von 1,20 m (davon 0,20 m Sockel) zulässig.

Maschendrahtzaun ist nur mit entsprechender Ein- und Hinterpflanzung aus Sträuchern gem. Anhang I "Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach" zulässig.

Pfeiler sind nur für Tore und Gartentüren zulässig.

#### 8. Leitungsverlegungen

Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gem. DVGW-Regelwerk zu den festgesetzten und vorhandenen Baumstandorten 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 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen und Masten sind nicht zulässig.

#### 9. Regenwasserrückhaltung

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken darf nicht direkt in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern muss durch geeignete Maßnahmen wie Zisternen zurückgehalten werden. Das Fassungsvermögen dieser Einrichtungen sollte mindestens 40 l pro qm 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.

#### 10. Drainagen

Werden bei der Bebauung Drainagen zerstört, so sind diese wieder ordnungsgemäß herzustellen.

#### 11. Grundwasser

Sollten bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen werden, so sind die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.

#### 12. Passive Lärmschutzmaßnahmen

An den im Planblatt gekennzeichneten Gebäudeseiten bzw. Fassaden sind ausschließlich Lüftungsöffnungen zu nicht schutzwürdigen Räumen (z.B. Treppenhäuser, Vorrats- oder Unterstellräume) zulässig. Bei einer Anordnung von schutzwürdigen Räumen nach Norden sind Fenster der Schallschutzklasse II mit Schalldämmlüftern einzubauen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

### 1. Allgemeine Festsetzungen

- a.) Mindestens 20% der Grundstücksfläche dürfen nicht befestigt werden.
- b.) Für die Begrünung der Grundstücksfläche dürfen nur standortgerechte heimische Gehölze verwendet werden.
- c.) Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen.
- d.) Auf den Baugrundstücken werden im gesamten Geltungsbereich nur Materialien zugelassen, die eine Versickerung des Niederschlagswassers ermöglichen (z.B. Rasengittersteine, Sickersteine, Pflaster mit offenen Fugen).
- e.) extensive Dachbegrünung für Carports und Garagen (falls Flachdach)

### 2. Bodenversiegelung

Auf geringst mögliche Befestigung ist zu achten.

Flächen ohne besondere Nutzungsansprüche sind extensiv zu begrünen und möglichst der natürlichen Sukzession zu überlassen.

### 3. Pflanzgebot (siehe Anhang I, "Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach")

Die Pflanzenauswahl soll sich an der potentiell natürlichen Vegetation orientieren. Unter Berücksichtigung der jeweils spezifischen Standortbedingungen sind Arten zu verwenden, die sich für eine naturnahe Pflanzung eignen. Deshalb ist eine Pflanzenauswahl gemäß Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach verbindlich.

Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 einheimischer Laub- bzw. Obstbaum gemäß Anhang I "Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach" zu pflanzen, artenspezifisch zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nach zu pflanzen.

Bei Eingabe einer Baugenehmigung ist ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan M 1:100 mit Angaben zu Material, Bepflanzung usw. vorzulegen.

### 4. Wandbegrünung

Sofern architektonische Belange nicht entgegen stehen, sind fensterlose Gebäudeteile mit einer Breite von mehr als 3,50 m, insbesondere auch Garagenwände, mit einer Wandbegrünung zu versehen. Die vegetations-technischen Erfordernisse an Lebensraum und Kletterhilfen sind zu berücksichtigen.

### 5. 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. 3,00 m Basisbreite und 1,50 m Höhe zu lagern. Bei längerer Lagerung sind die Oberflächen der Mieten mit Gründungsmischungen anzubäuen.

## HINWEISE:

### 1. Immissionsschutz

Für die gewerblichen Aktivitäten gelten die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten gem. Ziffer A.1.3 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 28.08.1998 (TA Lärm) gem. Ziffer 6.1 TA Lärm „Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden“, Ziffer 6.2 TA Lärm „Immissionsrichtwerte für Immissionsorte innerhalb von Gebäuden“ und Ziffer 6.3 TA Lärm „Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse“

Für Mischgebiete sind dabei 60 dB(A) am Tage (06.00 - 22.00) und 45 dB(A) während der Nachtzeit (22.00 - 06.00) anzusetzen, wobei nachts die lauteste Nachtstunde als Beurteilungszeitraum heranzuziehen ist, einzelne Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Immissionsrichtwerte bei Geräuschübertragungen innerhalb von Gebäuden oder bei Körperschallübertragungen betragen tags 35 dB(A) und nachts 25 dB(A), einzelne Geräuschspitzen dürfen diese Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten. Bei seltenen Ereignissen gemäß Ziffer 7.2 TA Lärm gelten als Immissionsrichtwerte tags 70 dB(A) und nachts 55 dB(A), wobei einzelne Geräuschspitzen diese Werte tags um nicht mehr als 20 dB(A) und nachts um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten dürfen.

Der Nachweis über die Einhaltung dieser Werte ist mit dem Bauantrag zu liefern.

### 2. Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten

Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Gestaltungsmerkmale für die Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten vom 11.05.1990. Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 36 "Zwischen Behälterberg und Fasanenweg" der Stadt Herzogenaurach.

#### 5. Energie

Technische Einrichtungen (zusätzlich zu Öl-, Gas-, Strom- oder Feststoffheizung) zur Energiegewinnung sind zugelassen. Wenn sie nicht im Inneren des Gebäudes errichtet werden können, müssen sie sich der Architektur bzw. der Umgebung anpassen. Regenerative Energienutzung wird empfohlen.

#### 6. Schmutz- und Oberflächenwasser

Das Gebiet ist im Mischsystem zu entwässern.

#### 3. Ermittlung der Kfz-Stellplätze

Zur Ermittlung der Stellplätze gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Herstellung von Stellplätzen für Fahrzeuge (Stellplatzsatzung - SIS) vom 04.04.2009. Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 36 "Zwischen Behälterberg und Fasanenweg" der Stadt Herzogenaurach.

#### 4. Sicherheitseinrichtungen

Diese sind so zu installieren, dass für die Allgemeinheit keine Gefahren oder Belästigungen ausgehen. Lampen sind so anzuordnen, dass für die umliegenden Bereiche keine Blendgefahr besteht. Dies gilt auch für die Blendung von Fahrzeuglenkern.

## Satzung

für den Bebauungsplan Nr. 36 "Zwischen Behälterberg und Fasanenweg" der Stadt Herzogenaurach

Die Stadt Herzogenaurach erlässt gemäß §§ 2, 9,10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit Art. 81 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 in der derzeit gültigen Fassung sowie des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der derzeit gültigen Fassung folgende Satzung:

§ 1  
Der Bebauungsplan Nr. 36 "Zwischen Behälterberg und Fasanenweg" wird beschlossen.

§ 2  
Der Bebauungsplan Nr. 36 "Zwischen Behälterberg und Fasanenweg" besteht aus dem Planblatt und einem Textteil mit örtlichen Bauvorschriften.

§ 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 500.000,00 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

## Verfahrenshinweise

**Aufstellung**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Zwischen Behälterberg und Fasanenweg" gemäß § 13 a BauGB wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 28.05.2009 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

**Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**  
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 28.05.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 12.06.2009 bis einschließlich 13.07.2009 durchgeführt. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 04.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.06.2009 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

**Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**  
Zum Bebauungsplanentwurf wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 02.06.2009 aufgefordert ihre Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 13.07.2009 abzugeben.

**Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**  
Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.10.2009 den Bebauungsplan Nr. 36 "Zwischen Behälterberg und Fasanenweg" beschlossen.

Herzogenaurach, den 23.12.2010  
Dr. German Hacker  
Erster Bürgermeister

**Rechtskraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)**  
Der Bebauungsplan Nr. 36 "Zwischen Behälterberg und Fasanenweg" wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ... vom ...

§ 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt. Auf Rechtsfolgen des § 215 BauGB und auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB ist hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den 25.02.2011  
Dr. German Hacker  
Erster Bürgermeister

## Bebauungsplan Nr. 36 "Zwischen Behälterberg und Fasanenweg" der Stadt Herzogenaurach

Planfertigervermerk:	Datum:	
aufgestellt laut Beschluss des Stadtrats vom:		
gezeichnet:	20.05.2009	AS
bearbeitet:	08.04.2009	AS
Änderungen:	29.09.2009	AS
Änderungen:	10.10.2009	AS
Änderungen:	20.10.2009	AS