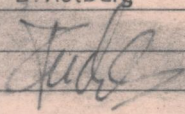
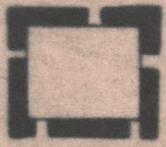


STADT HERZOGENAURACH

Planblatt zum Bebauungsplan Nr.39;
Änderung der textlichen Festsetzungen

Planfertigervermerk	Datum	Name
geändert laut Beschluß des Stadtrates vom	24.07.1986	
bearbeitet	Juli 1986	D. Kolberg
gezeichnet	Juli 1986	D. Kolberg
		

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN



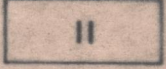
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES



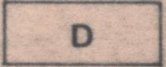
ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BauNVO



MISCHGEBIET GEM. § 6 BauNVO



ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE - DACH-
AUSBAU MÖGLICH, JEDOCH NICHT ALS VOLLGESCHOSS



DACHAUSBAU ALS VOLLGESCHOSS MÖGLICH



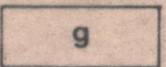
NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG



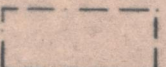
NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG



NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG



GESCHLOSSENE BAUWEISE



BAUGRENZE



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



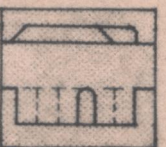
FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF



KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND
EINRICHTUNGEN



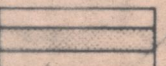
SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EIN-
RICHTUNGEN



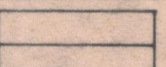
ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN MIT GEH-
WEG, STELLPLÄTZEN UND PFLANZSTREIFEN



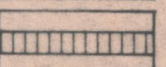
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECK-
BESTIMMUNG - WOHNSTRASSE



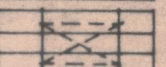
ÖFFENTLICHER FUSS- UND/ODER RADWEG



BEGRENZUNGSLINIE ÖFFENTLICHER VERKEHRSFLÄCHEN



PRIVATWEG MIT ÖFFENTLICHER WIDMUNG





DURCHGANG IM ERDGESCHOSS, MINDESTBREITE 4m



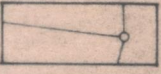
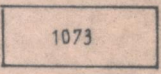

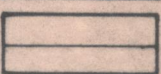


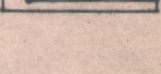

TRANSFORMATORENSTATION



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

-  TRANSFORMATORSTATION
-  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
-  SPIELPLATZ
-  ZU PFLANZENDER BAUM
-  ZU ERHALTENDE BÄUME UND STRÄUCHER
-  FLUTGRABEN
-  REGENRÜCKHALTEBECKEN
-  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
-  GGA GEMEINSCHAFTSGARAGE
-  ST GA STELLPLÄTZE, GARAGEN
-  G GARAGE MIT ZUFAHRT
-  20 KV - DOPPEL - BZW. EINFACHLEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN
-  LEITUNGSRECHT (KANAL) AUF PRIVATEM GRUNDSTÜCK
-  SICHTLINIE GEM. RAS - E 5.4.5.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

-  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
-  1073 FLURSTÜCKNUMMER
-  GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
-  GEPLANTE GEBÄUDESTELLUNG MIT HAUPTFIRSTRICHTUNG
-  PULTDACH, PULTRICHTUNG AUFWÄRTS
-  SICHT - UND LÄRMSCHUTZWAND ODER -ZAUN $h = 2m$, BZW. ALS STÜTZWAND SICHTBARE GEBÄUDEKANTE DER GEMEINSCHAFTSGARAGEN
-  2 5 2 MASSLINIEN, MASSE
-  310 BESTEHENDE HÖHENLINIEN



MASSENLINIEN, MASSE

BESTEHENDE BÖSCHUNGEN

LÄRMSCHUTZWALL

FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 30 entsprechend den im Planblatt festgesetzten Nutzungsarten als

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO),

Mischgebiet (§ 6 Bau NVO),

Fläche für Gemeinbedarf,

Fläche für Regenrückhaltebecken und

Fläche für öffentliches Grün und Friedhof festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen im Sinne des § 4 Abs. 3 Bau NVO 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. Als höchstzulässiges Maß gelten die Werte nach § 17 Abs. 1 Bau NVO.

Innerhalb der offenen Bauweise dürfen Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben. (§ 4 Abs. 4 Bau NVO)

3. Bauweise

Im Planteil ist die offene Bauweise und geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 1, 2 und 3 Bau NVO festgesetzt. Garagen und Garagenanlagen sind, soweit im Planteil festgesetzt, als Grenzbebauung zugelassen.

4. Abstandsflächen

Soweit sich bei der Nutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen sowie zwischen gegenüberliegenden Wänden geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 3 u. BayBO ergeben, werden diese festgesetzt. Geringere Abstandsflächen können ausnahmsweise, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, mit Zustimmung des Landratsamtes zugelassen werden.

5. Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 14 Bau NVO sowie nicht genehmigungspflichtige Bauten unzulässig. Garagen mit überdachten Freisitz, Nebengebäude und Schwimmbäder sind als Ausnahme zulässig gem. § 31 Abs. 1 BauG, sofern sie in baulicher Verbindung zum Hauptgebäude stehen, sich architektonisch angliedern und eine überbaute Fläche von 50 m² nicht überschreiten.

6. Baugestaltung

6.1 Dachform und Dachneigung

Das Satteldach ist die grundsätzliche Dachform. Als Ausnahmen sind Sonderbauformen zulässig, wenn Sie sich in das städtebauliche Bild einfügen.

Die Mindestdachneigung beträgt 36°, die maximale Dachneigung beträgt 52°.

Doppelhäuser, Hausgruppen, geschlossene Bebauungen sind in einheitlicher Dachneigung auszuführen.

Innerhalb eines Gebäudes dürfen keine unterschiedlichen Dachneigungen ausgeführt werden.

6.2 Dachaufbauten

Bis zu einer Dachneigung von 45° sind Dachaufbauten nicht zulässig. Über 45° sind Schlepptrauben, Satteldachtrauben und abgewalmte Trauben zulässig bei Berücksichtigung folgender Auflagen:

Stichhöhe max. 1,40 m, Breite der Dachaufbauten max. 1/3 x Firstlänge, seitlicher Abstand zum Dachrand mind. 1,50 m, Abstand zwischen Aufbauten mind. 1,25 m, Abstand zu Einschnitten mind. 1,25 m.

6.3 Dacheinschnitte

Bis zu einer Dachneigung von 45° sind Dacheinschnitte

6.3 Dacheinschnitte

Bis zu einer Dachneigung von 45° sind Dacheinschnitte nicht zulässig. Bei Neigungen größer als 45° sind Dacheinschnitte zulässig, bei Berücksichtigung folgender Auflagen:

das Dach darf auf die Hauslänge nur 1 Dacheinschnitt haben, die max. Breite des Einschnittes beträgt $1/3 \times$ Firstlänge, seitlicher Abstand zum Dachrand mind. 1,50 m, Abstand zu Dachaufbauten mind. 1,25 m. zu 6.2 und 6.3:

Die Gesamtlänge von Dacheinschnitten und Dachaufbauten darf $1/2 \times$ Firstlänge nicht überschreiten.

6.4 Traufhöhen - Höhenlage der Gebäude

Bei 1-geschossigen Häusern darf die Traufhöhe talwärts 3,25 m, bei 2-geschossigen Häusern 5,80 m talwärts über natürlicher Geländehöhe nicht überschreiten.

6.5 Garagen

Die Garagen sind in ihrer Dachform und Dachneigung auf das Hauptgebäude abzustimmen.

Dies gilt für Einzel- und Doppelhäuser, sowie für Hausgruppen. Flachdächer sind nur bei Garagenanlagen von Reihenhäusern und Wohnanlagen zulässig.

Grenzgaragen sind in der Bauflucht, Bauhöhe und Baugestaltung aufeinander abzustimmen. Die max. Traufhöhe darf, von der Zufahrtsseite gemessen, 2,75 m nicht überschreiten.

6.6 Dachdeckung

Die Materialien der geneigten Dächer sind im Farbton ziegelrot bis mittelbraun zu erstellen. Flachdächer sind bekieselt auszuführen.

Doppelhäuser, Hausgruppen, geschlossene Bebauungen sind in einheitlichem Material und Farbton auszuführen.

7. Pflanzungen, zu erhaltende Pflanzungen, Wasserflächen u. Einfriedungen

Entsprechend den Darstellungen im Grünordnungsplan sind die Anpflanzungen von Einzelbäumen, Baumgruppen und Sträuchern, die Sicherung erhaltungswerter Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG) und der Flutgraben (§ 9 Abs. 1 Ziff. 16 BBauG) durchzuführen.

Die Einfriedungen sind im Grünordnungsplan geregelt; Zufahrten zu Garagen müssen mind. 5 m tief sein und dürfen auf Garagenbreite von der öffentlichen Wegfläche nicht eingezäunt werden.

8. Sichtlinien

8. Sichtlinien

In den durch die Sichtlinien gekennzeichneten Blickbereichen dürfen keinerlei Hochbauten errichtet werden.

Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände dürfen eine Höhe von max. 1,00 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

9. Energie

Der Anschluß an die Gasversorgung ist nach Erstellung der Leitungen möglich. Technische Einrichtungen, zusätzlich zu Öl-, Gas-, Elektro- oder Feststoffheizung zur Energiegewinnung, sind zugelassen; wenn sie nicht innerhalb des Gebäudes errichtet werden, müssen sie sich der Architektur bzw. Umgebung anpassen.

10. Antennenanlagen

Antennen werden als sichtbar errichtete Anlagen nicht zugelassen. Ausnahmen bilden beruflich bedingte Anlagen und CB-Funkantennen, gemäß den Richtlinien der Deutschen Bundespost. Der Anschluß an das Kabelfernsehen ist möglich.

11. Böschungen und Stützmauern

Im Zuge des Straßen- und Wegebauwerks entstehen Böschungen und Stützmauern auf privaten und öffentlichen Grundstücken, welche zum Teil erst nach dem endgültigen Wegebau sichtbar werden. Diese sind von den jeweiligen Grundstücksbesitzern zu dulden und zu unterhalten. Flächen für Stützmauern sind an die Stadt Herzogenaurach abzutreten.

12. Höhenlage der Gebäude

Die Eingangsebenen der Gebäude dürfen max. 30 cm über dem natürlichen Geländeverlauf vorgesehen werden. Terrassenanböschungen von mehr als 0,50 m sind unzulässig. Das natürliche Gelände wird erst nach dem Ausbau der Straßen sichtbar. Es ist aus den Verbindungslinien der Straßenoberkanten der die Grundstücke umgebenden Straßen und Wege zu ermitteln.

Der Höhenplan der Stadt Herzogenaurach ist einzuhalten.

13. Abgrabungen und Aufschüttungen

Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände dürfen eine Höhe von max. 1,00 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

9. Energie

Der Anschluß an die Gasversorgung ist nach Erstellung der Leitungen möglich. Technische Einrichtungen, zusätzlich zu Öl-, Gas-, Elektro- oder Feststoffheizung zur Energiegewinnung, sind zugelassen; wenn sie nicht innerhalb des Gebäudes errichtet werden, müssen sie sich der Architektur bzw. Umgebung anpassen.

10. Antennenanlagen

Antennen werden als sichtbar errichtete Anlagen nicht zugelassen. Ausnahmen bilden beruflich bedingte Anlagen und CB-Funkantennen, gemäß den Richtlinien der Deutschen Bundespost. Der Anschluß an das Kabelfernsehen ist möglich.

11. Böschungen und Stützmauern

Im Zuge des Straßen- und Wegebaues entstehen Böschungen und Stützmauern auf privaten und öffentlichen Grundstücken, welche zum Teil erst nach dem endgültigen Wegebau sichtbar werden. Diese sind von den jeweiligen Grundstücksbesitzern zu dulden und zu unterhalten. Flächen für Stützmauern sind an die Stadt Herzogenaurach abzutreten.

12. Höhenlage der Gebäude

Die Eingangsebenen der Gebäude dürfen max. 30 cm über dem natürlichen Geländeverlauf vorgesehen werden. Terrassenanböschungen von mehr als 0,50 m sind unzulässig. Das natürliche Gelände wird erst nach dem Ausbau der Straßen sichtbar. Es ist aus den Verbindungslinien der Straßenoberkanten der die Grundstücke umgebenden Straßen und Wege zu ermitteln.

Der Höhenplan der Stadt Herzogenaurach ist einzuhalten.

13. Abgrabungen und Aufschüttungen

Art. 66 Abs. 2 Nr.1 wird außer Kraft gesetzt.

"Zur Abwehr erhöhter Verkehrslärmemissionen im Bereich der Erländer Straße dient für die Erdgeschosse ein Lärmschutzwall in Verbindung mit dem Lärmschutzwall des Bebauungsplanes Nr. 10 "Lohhof" der Stadt Herzogenaurach. Bei der Ausführung des Lärmschutzwalles ist das Lärmschutzgutachten im Anhang der Begründung des Bebauungsplanes zu beachten. Für ausgebaute Dachgeschosse südlich der Planstraße ist ein zusätzlicher Lärmschutz für zum Schlafen dienende Räume notwendig, entweder durch Anordnung auf der straßenabgewandten Seite oder durch Ausstattung mit Schallschutzfenstern der Klasse 1 nach VDI 2713 auf der straßenzugewandten Seite, wobei die Lüftung nur von der straßenabgewandten Seite erfolgen kann".

ÄNDERUNGS - SATZUNG

für den Bebauungsplan Nr. 39 "Zwischen Herzogenaurach und Niederndorf" - Änderung der textlichen Festsetzungen der Stadt Herzogenaurach.

Die Stadt Herzogenaurach erläßt gemäß §§ 2, 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256 berei. 3627), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986 (BGBl. I S 265), Art. 89, Abs. 1 Ziff. 10, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132.1.I), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) folgende

ÄNDERUNGS - SATZUNG

§ 1 Die Ziffer 6.5 der textlichen Festsetzungen erhält folgende Fassung:

Die Garagen sind in ihrer Dachform und Dachneigung auf das Hauptgebäude abzustimmen. Dies gilt für Einzel- und Doppelhäuser, sowie für Hausgruppen.

Flachdächer sind nur bei Garagenanlagen von Reihenhäusern und Wohnanlagen zulässig.

§ 2 Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Gleichzeitig tritt die bisher gültige Fassung der Ziffer 6.5 der textlichen Festsetzungen außer Kraft.

§ 2 Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Gleichzeitig tritt die bisher gültige Fassung der Ziffer 6.5 der textlichen Festsetzungen außer Kraft.

Herzogenaurach, den 16.04.1987
Stadt Herzogenaurach



[Handwritten signature]

2. Bürgermeister

VERFAHRENSHINWEISE

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2a Abs. 2 BBauG erfolgte vom 18.9.86 - 2.10.86 durch eine Bürgerbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 - Änderung der textlichen Festsetzungen wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 20.2.1987 bis 23.3.87 öffentlich ausgestellt

Herzogenaurach, den 16.04.1987
Stadt Herzogenaurach



[Handwritten signature]

Bürgermeister

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluß des Stadtrates vom 26.3.1987 den Bebauungsplan Nr. 39 - Änderung der textlichen Festsetzungen gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen

Herzogenaurach, den 16.04.1987
Stadt Herzogenaurach

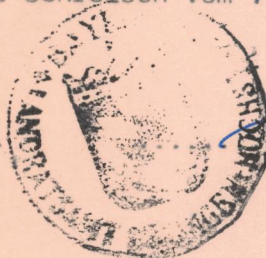


[Handwritten signature]

Bürgermeister

Das Landratsamt Erlangen Höchststadt hat den Bebauungsplan Nr. 39 - Änderung der textlichen Festsetzungen mit Schreiben vom 10.4.1987 Nr. 41610/4 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Höchststadt, den 10.4.1987



I.A.

[Handwritten signature]

Dremel

Die Stadt Herzogenaurach hat die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 39 - Änderung der textliche Festsetzungen gemäß § 12 BBauG im Amtsblatt Nr. 17 vom 23 April 1987 öffentliche bekanntgegeben.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich

Herzogenaurach, den 5.05.1987



Herzogenaurach

[Handwritten signature]
Ort

Das Landratsamt Erlangen Höchststadt hat den Bebauungsplan Nr. 39 - Änderung der textlichen Festsetzungen mit Schreiben vom 10.4.1987 Nr. 41610/4 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Höchststadt, den 16.4.1987



I.A.

Joemel

Dremel

Die Stadt Herzogenaurach hat die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 39 - Änderung der textliche Festsetzungen gemäß § 12 BBauG im Amtsblatt Nr. 17 vom 23 April 1987 öffentliche bekanntgegeben.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich

Herzogenaurach, den 5.05.1987



Herzogenaurach

J. Ort

Ort

1. Bürgermeister

STADT HERZOGENAURACH

Planblatt zum Bebauungsplan Nr.39;
Änderung der textlichen Festsetzungen