

**Bebauungsplan Nr. 43 „Aurachtalstraße Mitte“ -  
1. Änderungsplan  
für die Grundstücke Flur-Nr. 1601 und 1601/1  
Gemarkung Herzogenaaurach**

Stadt Herzogenaaurach, den

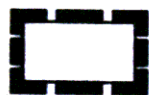
Bearbeitet:

Geändert: lt. StR

Geändert: lt. StR vom  
16.01.2001 HP

Helmut Popp – Architekt BDB Dipl.-Ing. (FH), Am Goldberganger 4,  
91074 Herzogenaaurach  
Telefon: 09132/30 93 - Telefax: 09132/98 55

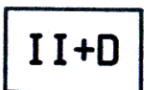
# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN



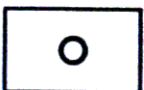
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-  
BEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS



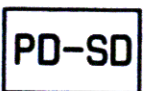
ALLGEMEINE WOHNGEBIETE § 4 BauNVO



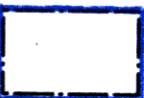
ERDGESCHOSS MIT OBERGESCHOSS UND  
DACHAUSBAU MÖGLICH



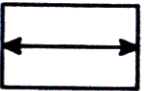
OFFENE BAUWEISE NACH § 22 Abs. 2 BauNVO



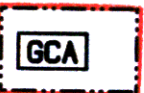
PULTDACH/SATTELDACH



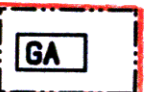
BAUGRENZE



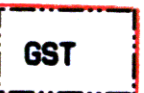
ZWINGEND VORGESCHRIEBENE FIRSTRICHTUNG



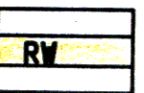
ERDGESCHOSSIGE GEMEINCHAFTS - CARPORT MIT ZUFAHRT



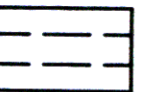
ERDGESCHOSSIGE GARAGEN MIT ZUFAHRT



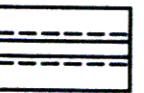
EBENERDIGE GEMEINCHAFTS - STELLPLÄTZE MIT ZUFAHRT



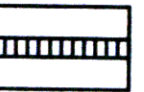
ÖFFENTLICHER FUSS- RADWEG



LEITUNGSRECHT FÜR WASSERLEITUNG UND STROM



LEITUNGSRECHT FÜR ABLEITUNG VON OBERFLÄCHENWASSER  
(OFFENER GRABEN) UND SCHMUTWASSER ZUM SÜDSAMMLER



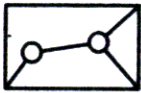
LÄRMSCHUTZWAND



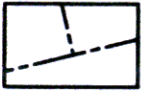
FLÄCHE FÜR VORKEHRUNG ZUM SCHUTZ GEGEN  
SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES  
BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM UND DACHNEIGUNG

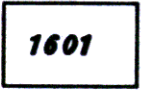
## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN



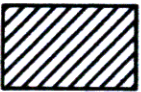
BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE



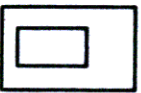
VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE



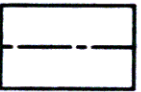
FLURNUMMER



BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE



BEBAUUNGSVORSCHLAG

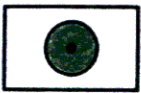


HOCHWASSERLINIE

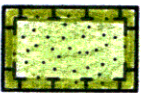
## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNG ZUR GRÜNORDNUNG



BESTEHENDER BAUM- UND HECKENBESTAND



BÄUME MITTEL- BIS GROSSKRONIG ZU PFLANZEN



FLÄCHE ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE  
UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET



FLÄCHEN ZUR DURCHFÜHRUNG VON WANDBEGRÜNUNG

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**

## **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 „Aurachtalstraße Mitte“ – 1. Änderungsplan - für die Grundstücke Flur Nr. 1601 und 1601/1 wird entsprechend der im Planblatt festgesetzten Nutzungsart als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 und 2 (BauNVO) festgesetzt. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten sind nicht 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. In Einzelhäusern ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

## **3. BAUWEISE**

Im Planblatt ist die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt.

Garagen, Carports und Nebengebäude sind, soweit im Planteil festgesetzt, als Grenzbebauung zugelassen. Die Zusammenfassung einzelner Wohngebäude mit Garagen und Carports ist entsprechend den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

## **4. FUßBODEN - OBERKANTE**

Die Fußboden - Oberkante im Erdgeschoß des Gebäudes darf nicht höher als 40 cm über dem Niveau der zugeordneten Erschließungsstraße oder Wege liegen, sofern keine entwässerungstechnischen Gründe dagegen sprechen.

## **5. ABSTANDSFLÄCHEN**

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

## **6. NEBENANLAGEN**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Ausnahmen können, wenn es städtebaulich vertretbar ist, zugelassen werden.

## **7. BAUGESTALTUNG**

### **7.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG**

1. Die jeweils zulässige Dachneigung und Dachform ist in der Nutzungsschablone festgelegt (zul. Dachneigung 28 – 42°).
2. Als Dachdeckung sind nur Ziegel oder Betondachsteine in ziegelroter Farbe zulässig.
3. Dachüberstände sind am Ortgang auf 0,40 m und an der Traufe auf 0,60 m beschränkt.
4. Doppelhäuser und Hausgruppen sind einheitlich in Dachneigung, Material und Farbton auszuführen.
5. Die Firsthöhe der Wohnhäuser darf max. 11,00 m über Gelände und bei Garagen 7,00 m über Gelände betragen.
6. Sonnenkollektoren und Solarzellen sind als Dachaufbauten oder als integrierte Dachdeckung zulässig.

### **7.2 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 Babuungsplanes Nr. 43 „Aurachtalstraße Mitte“ – 1. Änderungsplan für die Grundstücke Flur Nr. 1601 und 1601/1 der Gemarkung Herzogenaurach. Dacheinschnitte sind unzulässig.

### **7.3 KNIESTOCK**

Ein Kniestock von 60 cm ist zulässig. Die Höhe des Kniestockes wird von Oberkante fertiger Fußboden Dachgeschoß bis zum Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachsparren gemessen.

### **7.4 GARAGEN UND CARPORTS**

#### **Garagen und Carports**

Garagen und Carports dürfen nur auf den im nebenstehenden Planblatt ausgewiesenen Flächen bzw. innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Werden Garagen oder Garage und Carport als Grenzbebauung nebeneinander errichtet, so sind sie hinsichtlich der Dachform, Höhe und Straßenabstand einander anzupassen. Die Dachform und –neigung ist dabei dem Hauptbaukörper anzupassen. Die Dachneigung darf 22° nicht unter- und 30° nicht überschreiten. Werden nur Carports oder Garagen nebeneinander errichtet sind auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

## **8. FASSADENGESTALTUNG**

Alle Gebäude sind glatt zu verputzen. Sichtmauerwerk und stark auffallende Putzmuster sind unzulässig.

Grelle Farben sind unzulässig. Holzschalung ist als Stulpschalung zulässig.

Betonformsteine mit Possenmarkierung für Sockel und andere Betonteile sind untersagt.

## **9. EINFRIEDUNGEN**

- a. Für die Vorgärten der 8 Reihen- und Doppelhäuser sind keine Einfriedungen zulässig.
- b. Ansonsten sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen, sowie zum Radweg als Einfriedungen grünummantelter kunststoffbeschichteter Maschendrahtzaun in 1,20 m Höhe zulässig einschließlich Sockel.
- c. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein senkrechter Lattenzaun 1,20 m hoch einschließlich einer max. Sockelhöhe von 25 cm zulässig.

## **10. BODENVERSIEGELUNG**

Grundstückseinfahrten, –ausfahrten und Fahrwege innerhalb des Plangebietes dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen errichtet werden.

## **11. KFZ-STELLPLÄTZE**

Zur Ermittlung der Stellplätze gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Herstellung von Stellplätzen für Fahrzeuge (Stellplatzsatzung – StS vom 22.03.1991). Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 43 „Aurachtalstraße Mitte“ – 1. Änderungsplan für die Grundstücke Flur Nr. 1601 und 1601/1 der Gemarkung Herzogenaurach.

## **12. STRASSEN UND WEGE**

Alle befestigten Flächen sind an ihren Rändern dauerhaft zu befestigen, wobei Fahrspur und Gehweg in unterschiedlichen Material auszuführen und durch eine Pflasterreihe zu trennen sind.

## **13. REGENWASSERRÜCKHALTUNG**

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen des Baugebietes darf nicht direkt in die Kanalisation eingeführt werden, sondern ist in den Vorfluter (Aurach) einzuleiten. Zisternen sind zulässig. Das Fassungsvermögen dieser Einrichtungen sollte mindestens 20 l pro qm projizierte Dachfläche betragen.

Zisternen sind zulässig. Das Fassungsvermögen dieser Einrichtungen sollte mindestens 20 l pro qm projizierte Dachfläche betragen.

#### 14. Immissionsschutz

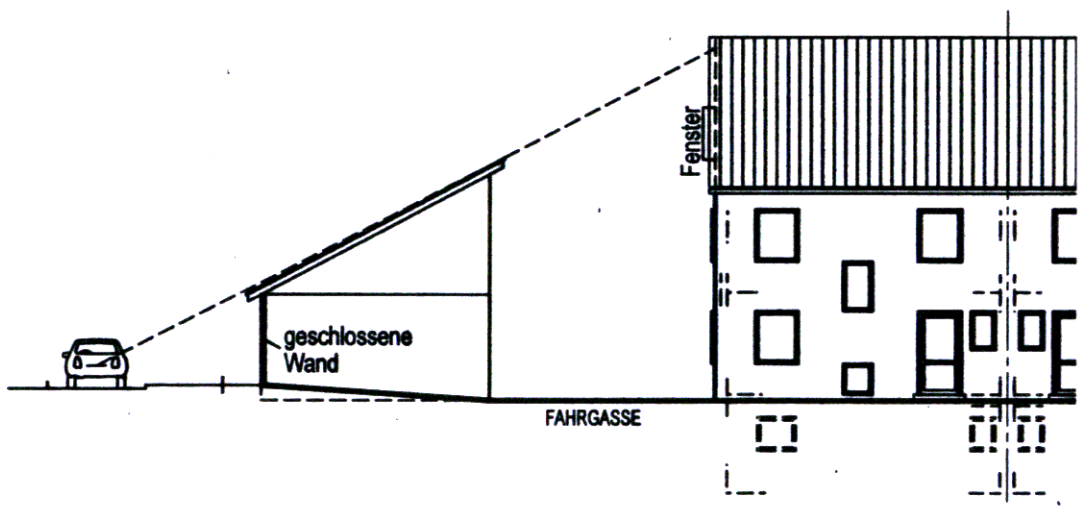
Entlang der innerstädtischen Entlastungsstraße (An der Bieg) werden aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung Lärmschutzmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung vorgenommen.

Die zulässigen Richtwerte nach DIN 18005 Beiblatt für ein allgemeines Wohngebiet sind einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

Am Nachbargrundstück Flur Nr. 1600/5 ist ein öffentlicher Parkplatz der Stadt Herzogenaurach angelegt.

Das Endhaus der östlichen Hausgruppe erhält zur Parkplatzseite in der Ostwand keine Fenster.

Querschnittsskizze



#### 15. Überschwemmungsgebiete

Die Hochwasserlinie deckt sich mit der Linie des Landschaftsschutzgebietes. Im Überschwemmungsgebiet ist keine Bebauung zulässig.

# **TEXTLICHE FESTSETZUNG ZUR GRÜNORDNUNG**

## **1. BEPFLANZUNG UND GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN**

Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen von Baugrundstücken sowie die Begrünung öffentlicher Verkehrsflächen ist entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

## **2. BEPFLANZUNG UND GESTALTUNG DER FLÄCHE ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Entwicklungsziele:

- Bodenabtrag der Auffüllungen im Auenbereich der Aurach nördlich des geplanten Radweges (Verbesserung des Retentionsraumes der Aurach)
- Ergänzende Pflanzungen im Bereich des Gehölzbestandes an der Aurach (Schwarzerle, Weidenarten)
- Entwicklung eines dem Gehölzsaum an der Aurach vorgelagerten ca. 3 – 5 m breiten Pufferstreifens (Hochstaudenflur, Mahd abschnittsweise alle 2 Jahre)
- Entwicklung und Nutzung der restlichen Auefläche als extensive Talwiese (Mahd 2x jährlich; nach dem 15. Juli und im Oktober)
- abschnittsweise Bepflanzung der entstehenden Radwegeböschung (2 – 3 ein- bis zweizeilige Heckenabschnitte von jeweils 10 – 20 m Länge; Arten: Schlehe, Weißdorn, Heckenrose)

## **3. UNBEBAUTE FLÄCHEN**

Sofern eine Fläche innerhalb der vorgeschlagenen Form der Baukörper nicht bebaut wird, ist auf dieser Fläche die angrenzende Festsetzung des Grünordnungsplanes gültig. Auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten. Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert. Flächen ohne besondere Nutzungsansprüche sind mit extensiven Landschaftsrasen zu begrünen und möglichst der natürlichen Sukzession zu überlassen.

## **4. PFLANZEN - ARTENLISTEN**

Für die Begrünungsmaßnahmen sind die in der Pflanzen-Artenliste der Stadt Herzogenaurach aufgeführten Baum- und Gehölzarten zu verwenden.  
Artenliste s. Anhang der Begründung.

## **5. PFLANZGEBOT FÜR BÄUME**

Nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB ist auf jedem Baugrundstück für Einzelhäuser mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen.



mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen.

## **6. WANDBEGRÜNUNG**

Sofern architektonische Belange nicht entgegenstehen, sind fensterlose Gebäudeteile mit einer Breite von mehr als 3,50 m, auch Garagenwände an der Straße „An der Bieg“ mit einer Wandbegrünung zu versehen. Die vegetationstechnischen Erfordernisse an Lebensraum und Kletterhilfen sind zu berücksichtigen.

## **7. 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 anzusäen.

## **8. STELLPLATZFLÄCHEN UND ZUFahrTEN**

Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Stellplatzflächen und Garagenzufahrten sind mit versickerungsfähigen Pflaster auszuführen.

## **9. ZU ERHALTENDER VEGETATIONSBESTAND**

Nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b sind die eingetragenen Vegetationsbestände zu erhalten. Diese sind vor Beginn der Arbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ (neueste Fassung) durchzuführen.

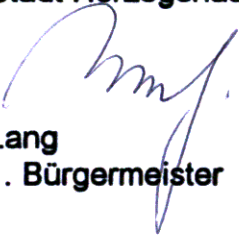
## **10. LEITUNGSVERLEGUNGEN**

Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu den festgesetzten und vorhandenen Baumstandorten einzuhalten. Dies gilt analog für Neupflanzungen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

## VERFAHRENSHINWEISE

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 16.10. bis 03.11.2000. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 „Aurachtalstraße Mitte“ – 1. Änderungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.02. bis 16.03.2001 öffentlich ausgelegt.

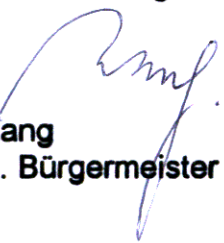
Herzogenaurach, den 27.06.2001  
Stadt Herzogenaurach

  
Lang  
1. Bürgermeister



Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluß des Stadtrates vom 26.04.2001 den Bebauungsplan Nr. 43 „Aurachtalstraße Mitte“ – 1. Änderungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

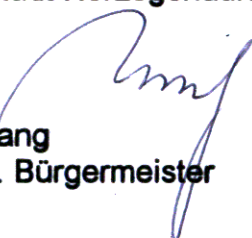
Herzogenaurach, den 27.06.2001  
Stadt Herzogenaurach

  
Lang  
1. Bürgermeister



Der Bebauungsplan Nr. 43 „Aurachtalstraße Mitte“ – 1. Änderungsplan wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 29 vom 28.06.2001 der Stadt Herzogenaurach gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.

Herzogenaurach, den 29.06.2001  
Stadt Herzogenaurach

  
Lang  
1. Bürgermeister



**Satzung**  
**für den Bebauungsplan Nr. 43**  
**„Aurachtalstraße Mitte“ – 1. Änderungsplan**  
**der Stadt Herzogenaurach**  
**vom**

Die Stadt Herzogenaurach erläßt gemäß §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. 1 S. 2.141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), Art. 89 Abs. 1 Ziffer 17, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434, ber. 1998 S. 270) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) geändert durch Gesetz vom 26.03.1999 (GVBl. S. 86), vom 27.12.1999 (GVBl. S. 542) folgende Satzung:

**§ 1**

Der Bebauungsplan Nr. 43 „Aurachtalstraße Mitte“ – 1. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach wird beschlossen.

**§ 2**

Der Bebauungsplan Nr. 43 „Aurachtalstraße Mitte“ – 1. Änderungsplan besteht aus dem Planblatt, einem Textteil mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung.

**§ 3**

Der Bebauungsplan – einschließlich der auf den abgedruckten örtlichen Bauvorschriften wird mit der Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens 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 DM 1.000.000,00 kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Herzogenaurach, den 27.06.2001  
Stadt Herzogenaurach

Lang  
1. Bürgermeister

