


- e) Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.11.2004 den Bebauungsplanes Nr. 49 "Burgstall West" als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

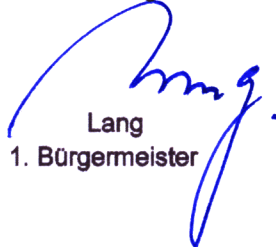
Herzogenaurach, den 16.06.2005
Stadt Herzogenaurach


Lang
1. Bürgermeister



- f) Der Bebauungsplanes Nr. 49 "Burgstall West" wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 25 vom 23.06.2005 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig. Auf Rechtsfolgen des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den 24.06.2005
Stadt Herzogenaurach


Lang
1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN NR. 49 "BURGSTALL WEST" DER STADT HERZOGENAURACH

Planfertigervermerk	Datum	
aufgestellt lt. Beschluss des Stadtrates vom	29.04.2004	
bearbeitet	13.04.2004	Hr. Geier
gezeichnet	13.04.2004	Hr. Geier
Änderungen: Textliche Festsetzungen Ziffer 2; - bei Einzelhäusern je 300 m ² Grundstücksfläche max. 1 Wohneinheit; lt. Planungsausschusssitzung vom 20.04.2004	21.04.2004	Hr. Geier
Änderungen: Textliche Festsetzungen Ziffer 16; - Immissionsschutz eingearbeitet laut Stellungnahme Landratsamt Erlangen-Höchstadt	21.09.2004	Hr. Geier

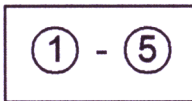
Zeichenerklärung für Festsetzungen

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

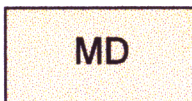
Füllschema der Nutzungsschablone



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Teilflächen (s. textl. Festsetzungen Nr. 16)



Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)



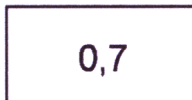
Zwei Vollgeschosse
(oberstes Vollgeschoss = Dachgeschoss)



Drei Vollgeschosse
(oberstes Vollgeschoss = Dachgeschoss)



Grundflächenzahl (GRZ)



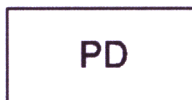
Geschossflächenzahl (GFZ)



Nur Einzelhäuser zulässig



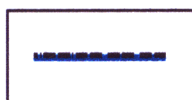
Satteldach



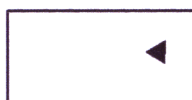
Pulldach



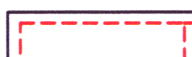
Dachneigung



Baugrenze



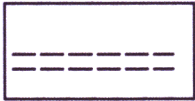
Zufahrt



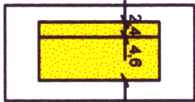
Umgrenzung von Flächen für erdgeschossige Garagen,



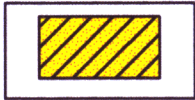
Umgrenzung von Flächen für erdgeschossige Garagen, Carport und Nebenanlagen



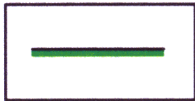
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Kanal, Strom, Wasser usw.



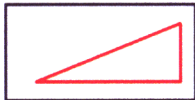
Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Gehweg mit Bemaßung



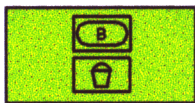
Privatweg



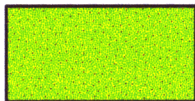
Straßenbegrenzungslinie



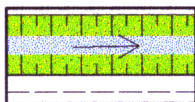
Sichtdreiecke, siehe textliche Festsetzungen Punkt 13



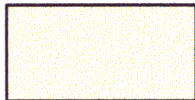
Öffentliche Grünfläche: hier Bolzplatz / Spielplatz



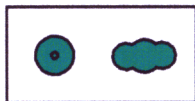
Private Grünfläche



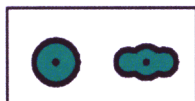
Grabenaufweitung für Regenrückhaltung offener Graben für Oberflächenwasser ggf. mit Fahrrecht



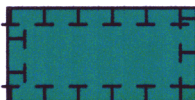
Fläche für Landwirtschaft



Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen. Bei Eingabe einer Baugenehmigung ist ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu Material, Bepflanzung usw. vorzulegen.

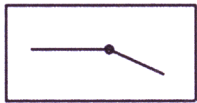


Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zeichenerklärung für Hinweise zum Bebauungsplan



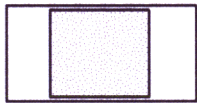
bestehende Grundstücksgrenze



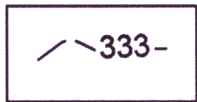
vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Flurstücksnummer



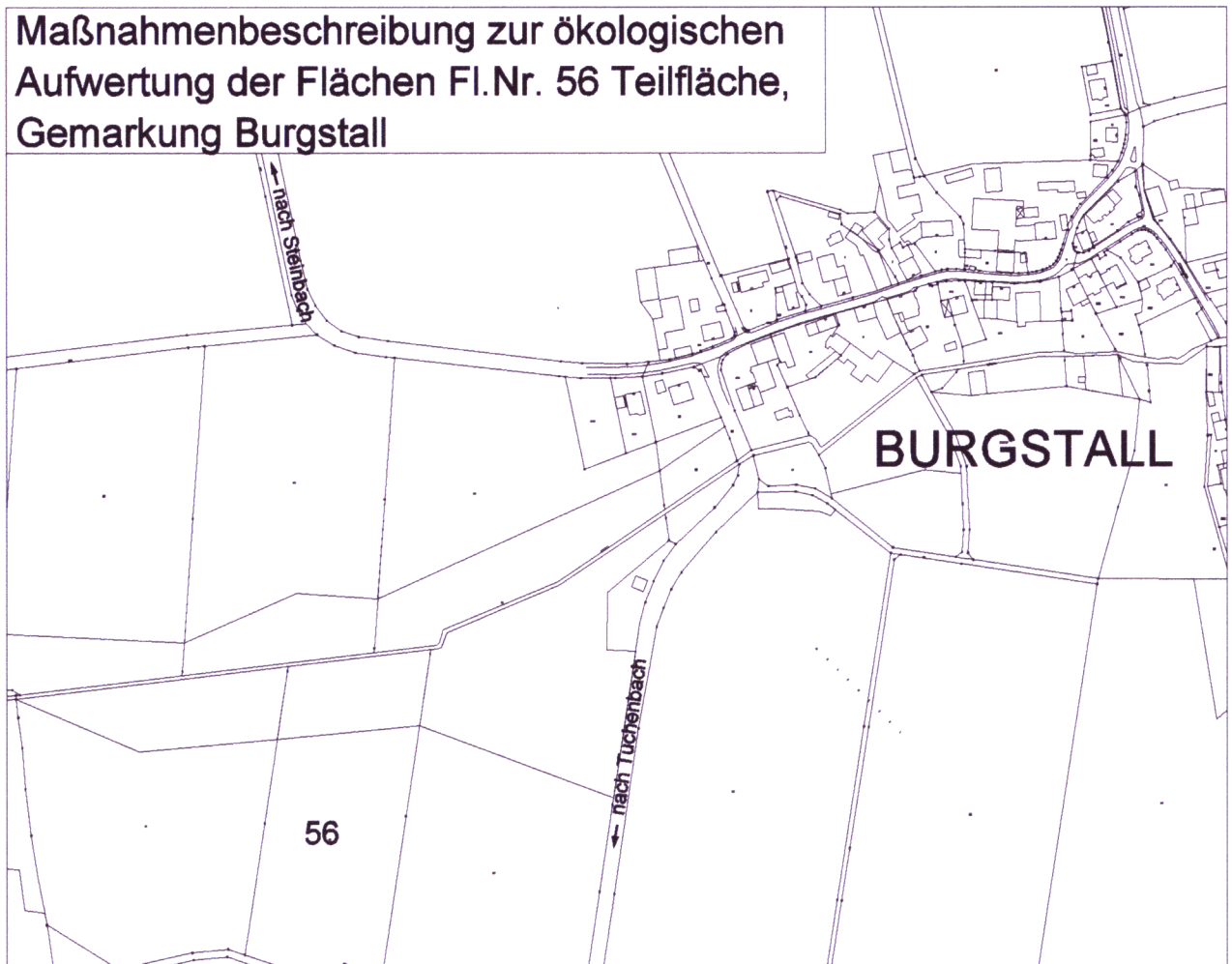
bestehende Bebauung



Höhenlinien (m ü. NN)

1.2. Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplanes

Maßnahmenbeschreibung zur ökologischen Aufwertung der Flächen Fl.Nr. 56 Teilfläche, Gemarkung Burgstall





heutige Nutzung:
Wiese

Zukünftige Nutzung:

Als Entwicklungsziel auf dieser Fläche wird ein Waldmantel in stufigem Aufbau mit einem vorgelagerten Saum festgesetzt, das durch folgende Maßnahmen erreicht wird:

- Anpflanzung eines Waldmantels mit Bäumen 2. Ordnung und Sträucher, mit einem Anteil dorniger Arten von mindestens 80 % (vorwiegend *Prunus spinosa* und *Rosa spec.*). Verwendung autochthoner Gehölze. Pflanzung mindestens 6-reihig, buchtige Ausbildung.
- Mahd des Saumbereiches, 1-malig, frühestens zum 1.9. des Jahres, und Abtransport Mähgut.
- Keine Düngung, kein Pestizideinsatz.
- Anlage von Lesesteinhaufen, dem Waldmantel nach Norden vorgelagert.

Entwicklungsdauer: Waldmantel und Saumbereich 10 Jahre

Dem südlichen Bauabschnitt des Bebauungsplanes Nr. 49 "Burgstall West" der Stadt Herzogenaurach wird diese Fläche gemäß § 9 Abs. 1a BauGB als ökologische Ausgleichsfläche mit der Größe von 518 m² zugeordnet.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 "Burgstall West" der Stadt Herzogenaurach entsprechend den im Planblatt bezeichneten Nutzungsarten, sofern das Planblatt keine anderen Festsetzungen enthält, festgesetzt als

- Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Nicht zulässig sind (§ 5 Abs. 3 BauNVO):

- Vergnügungsstätten

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen gilt ein genereller Ausschluss von Massen- und Großtierhaltung. Die Errichtung von Düngelagerstätten, Siloanlagen usw. ist unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die im Plan festgesetzten Maße für Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Angaben der jeweils zulässigen Vollgeschosse.

Die zulässigen Wohneinheiten je Baugrundstück werden im Dorfgebiet wie folgt begrenzt:

- bei Einzelhäusern je 300 m² Grundstücksfläche max. 1 Wohneinheit

3. Bauweise

Im Planteil ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt.

Zur Wahrung des Dorfbildes werden nur Einzelhäuser zugelassen.

Die maximalen Gebäudeabmessungen dieser Baukörper sind dabei der ortsüblichen Bebauung Burgstalls anzupassen.

Reihenhäuser und Hausgruppen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

4. Abstandsflächen

Es sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO anzuwenden.

5. Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind, soweit im Planteil festgesetzt, als Grenzbebauung zugelassen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garten- und Gerätehäuser auf Grundstücken bis zu 300 m² mit einer Nutzfläche von 2,5 m² und auf größeren Grundstücken bis zu max. 5 m² Nutzfläche zulässig, wenn

- die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden,
- es sich um Holzgebäude handelt
- und der Standort städtebaulich vertretbar ist.

6. Baugestaltung

6.1. Dachform, Dachneigung

Das Satteldach bzw. Pultdach ist die grundsätzliche Dachform. Die jeweils zulässige Dachneigung ist aus dem nebenstehenden Planblatt zu ersehen. Dies gilt auch für Garagen und Nebenanlagen.

6.2. Traufhöhe

Die Traufhöhe darf bei Satteldach 42° - 48°
II - geschossigen Gebäuden max. 3,75 m
III - geschossigen Gebäuden max. 6,70 m
betragen.

Die Traufhöhe darf bei Pultdach 10° - 20°
II - geschossigen Gebäuden max. 6,70 m
betragen.

6.3. Firshöhe

Die max. Firshöhe ist bei Satteldach (Giebelseite) für
II - geschossigen Gebäuden max. 9,50 m
III - geschossigen Gebäuden max. 12,50 m
über endgültigem Gelände beschränkt.

Die max. Firshöhe ist bei Pultdach für
II - geschossigen Gebäuden max. 10,70 m
über endgültigem Gelände beschränkt.

6.3. Firsthöhe

Die max. Firsthöhe ist bei Satteldach (Giebelseite) für
II - geschossigen Gebäuden max. 9,50 m
III - geschossigen Gebäuden max. 12,50 m
über endgültigem Gelände beschränkt.

Die max. Firsthöhe ist bei Pultdach für
II - geschossigen Gebäuden max. 10,70 m
über endgültigem Gelände beschränkt.

6.4. Kniestock

Die max. zulässige Kniestockhöhe ist auf 50 cm begrenzt.
Die Höhe des Kniestocks wird von der Oberkante fertiger Fußboden Dachgeschoss bis zum
Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Dachsparren gemessen.

6.5. Dachdeckung

Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind Ziegel im Farbton ziegelrot bis mittelbraun zulässig.
Für die Pultdächer ist auch eine extensive Begrünung zulässig.

6.6. Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten

Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Gestaltungsmerkmale für die Errichtung
von Dachgauben vom 11.05.1990. Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes
Nr. 49 "Burgstall West".

6.7. Garagen und Carports

Garagen sind mit einem Abstand von mind. 5,0 m (Stauraum) von der Straßenbegrenzungslinie /
Gehwegkante zu errichten.

Mit den Carports muss von der Straßenbegrenzungslinie / Gehwegkante ein Abstand von
mind. 1,00 m eingehalten werden. Sie dürfen seitlich nicht geschlossen werden, um ordnungsgemäße
Sichtverhältnisse zu gewährleisten.

Für Carports sind auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

6.8. 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 20 cm 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.

Die Fläche zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen dürfen bis zu einer Tiefe von 5,00 m
nicht eingezäunt oder durch ein Tor verschlossen werden.

Einfriedungen von Bauflächen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen und zu den Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dürfen keine Zugänge zu
diesen Flächen aufweisen.

Bolzplatz:

Die Abgrenzung des Bolzplatzes erfolgt über Ballfangzäune mit einer max. zulässigen Gesamthöhe von 4,0 m.

8. Straßenverkehrsflächen / Privatweg

In Zuge der gepl. Bebauung und der Anlage vom Spiel- und Bolzplatz werden die Gehwegflächen und Gräben beidseits der Verbindungsstraße Burgstall - Steinbach hergestellt.

Für die Herstellung des Privatweges auf dem Grundstück Fl. Nr. 1. Gem. Burgstall, ist ausschließlich eine Schottertragschicht zulässig.

9. 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.

10. 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.

11. Drainagen

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

12. Grundwasser

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

13. Sichtdreiecke

In den durch die Sichtdreiecke gekennzeichneten Blickbereichen dürfen keinerlei Hochbauten errichtet werden. Anpflanzungen, Bäume, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände dürfen eine Höhe von max. 1,00 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

14. Abgrabungen und Aufschüttungen

Grundstücksauffüllungen sind nicht zulässig. Es können Ausnahmen gestattet werden, wenn dadurch das Ortsbild oder andere Belange nicht beeinträchtigt werden.

15. Geh- / Fahr- und Leitungsrechte

Die mit Geh- / Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind durch Grunddienstbarkeiten zu sichern.

16. Immissionsschutz

Gewerbelärm: Teilfläche ⑤

Solange auf dem Grundstück Fl.Nr. 1, Gemarkung Burgstall, (Teilfläche ⑤), innerhalb des baurechtlich genehmigten Rahmens Gewerbetätigkeiten stattfinden, sind folgende schallschutztechnische Festsetzungen zu beachten.

Teilfläche ①

Die Errichtung von Gebäuden ist nur zulässig, wenn im Abstand von bis zu 20 m zum nächstgelegenen Punkt der Baugrenze Teilfläche ⑤ an den Südfassaden der Gebäude keine Immissionspunkte im Sinne TA Lärm geschaffen werden.

Teilfläche ②

Die Errichtung von Gebäuden ist nur zulässig, wenn im Abstand von bis zu 25 m zum nächstgelegenen Punkt der Baugrenze Teilfläche ⑤ an den Süd- und Ostfassaden der Gebäude keine Immissionspunkte

Die Errichtung von Gebäuden ist nur zulässig, wenn im Abstand von bis zu 20 m zum nächstgelegenen Punkt der Baugrenze Teilfläche ⑤ an den Südfassaden der Gebäude keine Immissionspunkte im Sinne TA Lärm geschaffen werden.

Teilfläche ②

Die Errichtung von Gebäuden ist nur zulässig, wenn im Abstand von bis zu 25 m zum nächstgelegenen Punkt der Baugrenze Teilfläche ⑤ an den Süd- und Ostfassaden der Gebäude keine Immissionspunkte im Sinne TA Lärm geschaffen werden.

Teilfläche ③

Die Errichtung von Gebäuden ist nur zulässig, wenn im Abstand von bis zu 30 m zum nächstgelegenen Punkt der Baugrenze Teilfläche ⑤ an den Süd- und Ostfassaden der Gebäude keine Immissionspunkte im Sinne TA Lärm geschaffen werden.

Unter Immissionspunkte sind hier offenbare Fenster oder sonstige Lüftungsöffnungen zu Wohn- und Aufenthaltsräumen zu verstehen.

Festverglasungen mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens 32 dB (entspricht Schallschutzklasse 2 gem. VDI 2719) sind an den o. g. Fassadenflächen zulässig.

Bolzplatz: Teilfläche ④

Die Nutzung des Bolzplatzes Teilfläche ④ ist nur tagsüber, außerhalb der gemäß 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18 BImSchV) festgelegten Ruhezeiten zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

1.1. Ausgleichsflächen innerhalb des Bebauungsplanes

hier: Ortsrandeingrünung im westlichen Planbereich

(Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB)

In diesen Flächen sind

- Auffüllungen
 - die Aufstellung und Errichtung von genehmigungsfreien Gebäuden und Einrichtungen aller Art nach Art. 63 BayBO
 - Bodenversiegelungen
- nicht zulässig

Entwicklungsziele:

Als Grüngürtel zwischen dem Dorfgebiet und dem Spiel- / Bolzplatz wird ein Steuobstbestand angelegt.

Dazu erfolgen folgende Maßnahmen:

- Anpflanzung von mindestens 15 hochstämmigen alten Obstbaumarten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1 (Teilfläche), Gemarkung Burgstall, mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm, Pflanzabstand 8 bis 10 m
- Extensive Grünlandnutzung (Mahd alle 2 Jahre, frühestens zum 1.9. des Jahres)
- Keine mineralische oder organische Düngung
- Verbot von Pestizideinsatz
- Zur Strukturanreicherung Anlage von Einzelgruppen aus Dornsträuchern; Verwendung von autochthonem Material
- Anlagen von Lesesteinhaufen, bevorzugt den Strauchgruppen im Süden vorgelagert

1.2. Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplanes

siehe Planteil

2. Bodenversiegelung

Auf geringst mögliche Befestigung ist zu achten.

Die privaten Zufahrtsflächen für die nördl. Baugrundstücke sind ausschließlich mit einer Schottertragschicht herzustellen.

Auf den Baugrundstücken werden im gesamten Geltungsbereich nur Materialien zugelassen, die einen mittleren Abflussbeiwert Ψ_m zwischen 0,15 und max. 0,5 gewährleisten (z.B. Rasengittersteine, Sickersteine, Pflaster mit offenen Fugen).

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

3. Pflanzgebot

s. 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.

Bis 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 einheimischer Laub- bzw. Obstbaum gemäß Anhang I "Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach" zu pflanzen, artentsprechend zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen. Je weitere volle 400 m² ist eine zusätzliche Bepflanzung nach o.g. Vorgaben durchzuführen.

Die nicht überbauten Flächen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1, Gemarkung Burgstall, sind mit standortgerechten einheimischen Gehölzer einzugrünen

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

4. Pflanzbindung

Nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB 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, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" (neueste Fassung) durchzuführen.

5. 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 vegetationstechnischen Erfordernisse an Lebensraum und Kletterhilfen sind zu berücksichtigen.

6. 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.

7. Bepflanzung Kinderspielplatz

Die Bepflanzung in öffentlichen Bereichen, insbesondere auf dem geplanten Kinderspielplatz, darf nicht mit giftigen Pflanzen "Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen" gem. Bekanntmachung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17.04.2000, erfolgen.

Die Bepflanzung in öffentlichen Bereichen, insbesondere auf dem geplanten Kinderspielplatz, darf nicht mit giftigen Pflanzen "Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen" gem. Bekanntmachung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17.04.2000, erfolgen.

HINWEISE:

1. 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. 49 "Burgstall West" der Stadt Herzogenaurach.

2. Ermittlung der 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. 49 "Burgstall West" der Stadt Herzogenaurach.

3. Errichtung von Garagen und Carports

Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Gestaltung von Garagen, Carports und deren Ein- und Ausfahrten vom 08.06.1995. Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 49 "Burgstall West" 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.

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. Regenwassernutzung

Die Nutzung von Niederschlagswasser wird empfohlen.

7. Immissionsschutz

Vor der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Gebäuden wird darauf verwiesen, dass die Stadt Herzogenaurach zur Klärung des Schallschutzes (s. textl. Festsetzungen Nr. 16) die Vorlage aller erforderlichen Nachweise verlangen kann.

Im Bebauungsplan sind die geplanten Bauflächen als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO ausgewiesen. In Burgstall soll der Dorfcharakter erhalten bleiben. Auf mögliche Geruchsbelästigungen durch Viehhaltung oder die Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen wird hingewiesen.

Satzung
für den Bebauungsplan Nr. 49 "Burgstall West"
der Stadt Herzogenaurach

vom 24.11.2004

Die Stadt Herzogenaurach erlässt gemäß §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit Art. 89 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 (BayNatSchG) in der derzeit gültigen Fassung sowie des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der derzeit gültigen Fassung folgende Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 49 "Burgstall West" wird beschlossen.

§ 2

Der Bebauungsplan Nr. 49 "Burgstall West" 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 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 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Herzogenaurach, den 16.06.2005
Stadt Herzogenaurach


Lang
1. Bürgermeister



VERFAHRENSHINWEISE

- a) Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Burgstall West" wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 29.04.2004 beschlossen.
- b) Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Zeit vom 10.05.2004 bis einschließlich 26.05.2004 stattgefunden.
- c) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.05.2004 gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bis 09.06.2004 beteiligt.
- d) Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 15.10.2004 bis einschließlich 16.11.2004 durchgeführt.
Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 07.10.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.10.2004 benachrichtigt.
- e) Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.11.2004 den Bebauungsplanes