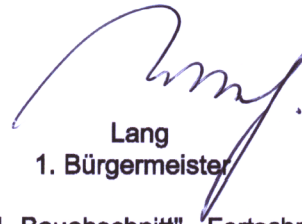


Verfahrenshinweise

- a) Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Wohngebiet Herzo Base - 1. Bauabschnitt" - Fortschreibung wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 02.06.2005 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Zeit vom 13.06.2005 bis einschließlich 24.06.2005 stattgefunden.
- c) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.06.2005 gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bis 24.06.2005 beteiligt.
- d) Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 21.07.2005 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung öffentlich auszulegen.
Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 08.08.2005 bis einschließlich 09.09.2005 durchgeführt.
Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 28.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.08.2005 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
- e) Mit Schreiben vom 02.08.2005 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingeholt.
- f) Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.09.2005 den Bebauungsplan Nr. 50 "Wohngebiet Herzo Base - 1. Bauabschnitt" - Fortschreibung als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

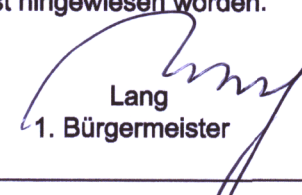
Herzogenaurach, den 12.10.2005
Stadt Herzogenaurach


Lang
1. Bürgermeister



- g) Der Bebauungsplan Nr. 50 "Wohngebiet Herzo Base - 1. Bauabschnitt" - Fortschreibung wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 41 vom 13.10.2005 gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) rechtskräftig.
Auf Rechtsfolgen des § 215 Baugesetzbuch (BauGB) ist hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den 14.10.2005
Stadt Herzogenaurach


Lang
1. Bürgermeister



Bebauungsplans Nr. 50 "Wohngebiet Herzo Base - 1. Bauabschnitt" - Fortschreibung

Stadt Herzogenaurach

Landkreis Erlangen-Höchstadt

im Auftrag der



GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT HERZOGENAURACH

Veillodterstr. 1
90409 Nürnberg
Tel 0911 / 3669701
Fax 0911 / 3669702



VOGELSANG

Gern 3
94089 Neureichenau
Tel 08583 / 962790
Fax 08583 / 2336

Raumplanung - Stadtplanung

nuernberg@vogelsang-plan.de
www.vogelsang-plan.de

Satzung
gez. / Datum KV - 14.07.2005

Maßstab 1 : 1000

Grünordnung
gez. / Datum

Plan-Nr. 01

UP_PVO_01.dwg

Plan-Pfad 07_BB_P_Fort_04_



I Festsetzungen durch Planzeichen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)



allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO



maximal 2 Wohneinheiten pro Haus möglich (siehe Pkt. I.1.2 der textlichen Festsetzungen)

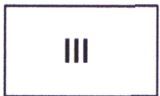
2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)



maximal zulässige Grundflächenzahl



maximal zulässige Geschossflächenzahl



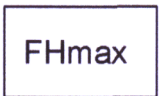
maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse



zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse

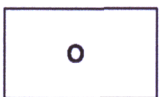


maximale Traufhöhe

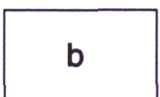


maximale Firsthöhe

3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise



besondere Bauweise (siehe Pkt. III.2.4 der textlichen Festsetzungen)



nur Einzelhäuser zulässig



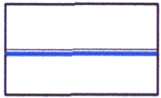
nur Doppelhäuser zulässig



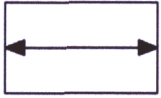
nur Hausgruppen zulässig



nur Hausgruppen zulässig



Baugrenze

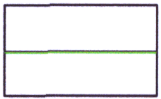


Hauptfirstrichtung, zwingend

4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: öffentlicher Fußweg durch das Baugebiet



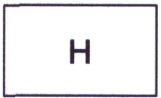
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: öffentlicher Fuß- und Radweg innerhalb der Grün- / Ausgleichsflächen ohne Standortbindung



öffentliche Parkplätze - ohne Standortbindung



private Verkehrsfläche
hier: gemeinschaftlich genutzter Weg / Zufahrt



Bushaltestelle



Bahnen
hier: Stadtumlandbahn geplant

5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Fläche mit der Zweckbestimmung Abwasser
hier: Anlage eines Regenrückhaltebeckens



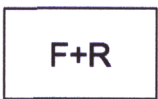
Fläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität
hier: Trafostation



Fläche mit der Zweckbestimmung Fernwärme
hier: Übergabestation Fernwärme



Fläche mit der Zweckbestimmung Abfall



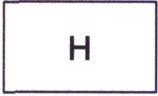
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: öffentlicher Fuß- und Radweg innerhalb der Grün- / Ausgleichsflächen ohne Standortbindung



öffentliche Parkplätze - ohne Standortbindung



private Verkehrsfläche
hier: gemeinschaftlich genutzter Weg / Zufahrt



Bushaltestelle

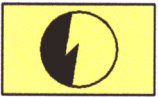


Bahnen
hier: Stadtumlandbahn geplant

5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Fläche mit der Zweckbestimmung Abwasser
hier: Anlage eines Regenrückhaltebeckens



Fläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität
hier: Trafostation



Fläche mit der Zweckbestimmung Fernwärme
hier: Übergabestation Fernwärme



Fläche mit der Zweckbestimmung Abfall
hier: Wertstoffsammelstelle

6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



öffentliche Grünfläche

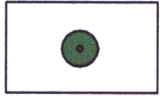


Zweckbestimmung Spielplatz

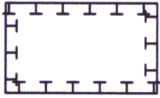
7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzen von Bäumen im öffentlichen Straßenraum und Fußwegbereich, mit Standortbindung

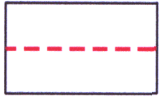


Anpflanzen von Bäumen auf den Grundstücken, Standort variiert nach örtlicher Gegebenheit



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
hier: interne Ausgleichsflächen (siehe Pkt. III.7.3 der textlichen Festsetzungen)

8 Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St/Ga/GGa/TG

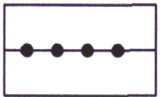
Stellplatz (bzw. Carport) / Garage / Gemeinschaftsgarage/Tiefgarage

NA

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuschen)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (Lärmschutzwall in Grünflächen und passive Lärmschutzmaßnahmen an einzelnen Gebäuden - siehe Pkt. III.6.1 der textlichen Festsetzungen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

FD/PD/SD/WD/ZD Flachdach / Pultdach / Satteldach / Walmdach / Zeltdach

II Hinweise durch Planzeichen

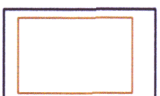
952

Flurstücksnummern (Vermessung Stand März 2005)



331

Höhenlinie



bestehende Gebäude (Vermessung Stand März 2005)



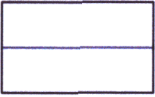
bestehende Bäume



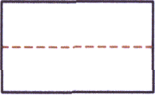
bestehende Gebäude (Vermessung Stand März 2005)



bestehende Bäume



bestehende Grundstücksgrenze (Vermessung Stand März 2005)

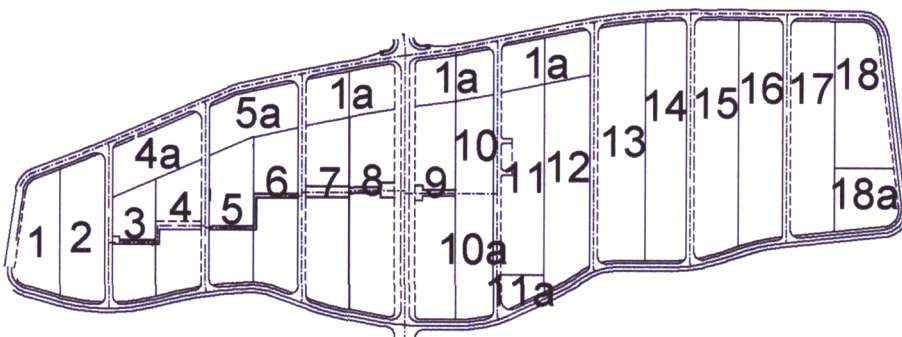


vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Erläuterung der Nutzungsschablonen

Baugebietsart, Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ, Grundflächenzahl	GFZ, Geschoßflächen zahl
Bauweise	Höhe der baulichen Anlage
Bauweise	Höhe der baulichen Anlage
Dachform	Dachneigung

Übersicht Baufelder



III Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- 1.2 In den im Planblatt mit einem Punkt gekennzeichneten Häusern (Einzelhäuser der Baufelder WA 3, WA 4, WA 4a, WA 5a, WA 13, WA 15, WA 16, WA 17, WA 18, und WA 18a, Reiheneckhäuser im WA 8) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. In allen anderen Einzelhäusern (mit Ausnahme der Geschosswohnungsbauten), Doppelhaushälften und Reihenhäusern ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO und Art. 6 und 7 BayBO)

- 2.1 Innerhalb eines Baufeldes sind die einzelnen Gebäude in ihrer Höhe, Anzahl und Bau der Vollgeschosse sowie ihrer Dachform gleich zu errichten.
Dies gilt nicht für die Reiheneckhäuser der WA 8, WA 9 und WA 10.
- 2.2 In den Baufeldern WA 8, WA 9 und WA 10 mit maximal 3 Vollgeschossen sind die Reihenmittelhäuser mit 1 Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und einem Dachgeschoss zu errichten.
Die Reiheneckhäuser sind am äußeren Rand um 1 Geschoss tiefer zu errichten als die angrenzenden Reihenmittelhäuser, mindestens jedoch mit 2 Geschossen. Dabei müssen beide Eckhäuser einer Hausgruppe gleich ausgestaltet werden.
- 2.3 Im Baufeld WA 9 und WA 10a ist entweder die Errichtung von Reihenhäusern (Nutzungsschablone 9 / 10a) oder die Errichtung von Geschosswohnungsbauten (Alternative Nutzungsschablone 9 / 10a) möglich. Eine Mischung beider Bauformen innerhalb des Baufeldes ist nicht zulässig.
Beim Bau von Mehrfamilienhäusern ist die Anordnung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen möglich.
- 2.4 Die in den Baufeldern WA 6 und WA 14 festgesetzte besondere Bauweise erlaubt die Errichtung von Gartenhofhäusern / Atriumhäusern ohne seitlichen Grenzabstand bis zu einer Gesamtlänge von 60,00 m (WA 6) bzw. von 85,00 m (WA 14).
Dabei ist das west-ost-gerichtete Hauptgebäude im Norden mit 2 Vollgeschossen und einem Pultdach, das nord-süd-gerichtete Gebäude mit 1 Vollgeschoss und einem Flachdach zu errichten.
- 2.5 Die Doppelhäuser der Baufelder WA 5 und WA 11 sind zwingend mit 2 Vollgeschossen - d.h. einem Erdgeschoss, einem 1. Obergeschoss und einem Dachgeschoss - zu errichten. Dabei darf das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein.
- 2.6 Die Doppelhäuser im Baufeld WA 7 sind mit einem 2-geschossigen Hauptgebäude mit Pultdach und 1-geschossigen Anbauten zu errichten. Dabei dürfen die Anbauten auf der östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Dachterrassen auf den Anbauten sind ausgeschlossen.
- 2.7 Die Einzelhäuser der Baufelder WA 3, WA 11a, WA 12 und WA 13 mit maximal 2 Vollgeschossen sind mit einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss zu errichten. Das 2. Vollgeschoss darf nur das Dachgeschoss sein.
- 2.8 Die Einzelhäuser der Baufelder WA 1 und WA 2 können entweder mit Flach- oder Pultdach errichtet werden (Nutzungsschablone 1 + 2). Dabei ist jedoch pro Baufeld nur eine Dachform zulässig.
Alternativ sind im WA 1 Walm-/Zeltdächer und im WA 2 Satteldächer zu errichten (Alternative Nutzungsschablonen 1 und 2).
- 2.9 Untergeordnete Hausanbauten wie Vordächer, Abstellräume, Windfänge und Wintergärten sind - ausgenommen einer straßenseitigen Anordnung - mit einer Grundfläche von maximal 8,00 m² pro Grundstück und einem Pultdach mit einer Dachneigung von max. 25° zulässig.

- 2.10 Die straßenseitige Bauflucht der Wohngebäude darf maximal 2,00 m hinter die nord-süd-ausgerichtete straßenseitige Baugrenze zurückspringen. Dies gilt nicht für die Baufelder WA 9, WA 10a und WA 1a.
- 2.11 Die Baugrenzen berücksichtigen grundsätzlich keine Abstandsflächenregelungen. Die gemäß Art. 6 BayBO notwendigen Abstandsflächen sind grundsätzlich einzuhalten, es sei denn, die Satzung ordnet etwas anderes an - z.B. Grenzbebauung.
Der Stadt Herzogenaurach bleibt es vorbehalten, Abweichungen gemäß Art. 7 BayBO zuzulassen.

3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 und Abs. 6 BauGB)

- 3.1 Zur Festlegung der Fertigfußböden im Erdgeschoss der Wohngebäude wird das Niveau der Erschließungsstraße in der Achse des gesamten Gebäudekörpers als bestimmendes Maß festgesetzt. Die Oberkante der Fertigfußböden des Erdgeschosses der Wohngebäude / gesamten Gebäudekörper darf das entsprechende Niveau der Erschließungsstraße nicht mehr als 0,40 m über- oder unterschreiten, sofern keine entwässerungstechnischen Gründe dagegen sprechen.
- 3.2 Für die Höhenangaben der Wohngebäude (First- und Traufhöhen) wird das Niveau der Erschließungsstraße / Wohnstraße in der Achse des gesamten Gebäudekörpers als bestimmendes Maß festgesetzt.

4 Nebenanlagen, Standorte für Hausmülltonnen, Stellplätze / Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Nebenanlagen und nicht genehmigungspflichtige Bauten, Stellplätze / Carports und Garagen sind nur in den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Carports müssen einen mindestens 1,00 m Abstand zur öffentlichen Straßenfläche einhalten.
- 4.2 Für die Herstellung von Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Herzogenaurach.
Für die Herstellung von Garagen / Carports gilt die Carportsatzung der Stadt Herzogenaurach.
- 4.3 Nebenanlagen (Garten- und Gerätehäuschen) dürfen eine Grundfläche von 7,00 m² nicht überschreiten. Die Errichtung ist als kombinierte Stahl-/Holzkonstruktion oder als reine Holzkonstruktion mit einem Pult- bzw. Flachdach, Dachneigung von 0 - 22°, zulässig.
Als Farbe für die Holzteile sind nur Naturtöne zugelassen. Ausgeschlossen sind Kunststoffkonstruktionen.
- 4.4 Die Standorte für Hausmülltonnen sind direkt angrenzend an die Stellplatzflächen, mit einer Breite von ca. 0,50 m und in mindestens 1,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen. Die Umbauung muss mindestens 0,20 m höher und 0,40 m breiter als die notwendigen Mülltonnen, baulich geschlossen sein und ist zu begrünen (siehe Pflanzliste in der Begründung).
- 4.5 Die Errichtung eines Carports in 1,00 m Abstand zur öffentlichen Straßenfläche anstatt eines Stellplatzes ist zulässig.
- 4.6 Vor den Garagen ist ein mindestens 5,00 m tiefer Stauraum einzuhalten, der zur öffentlichen Straßenfläche nicht eingefriedet werden darf.
- 4.7 Die Errichtung von Garagen ist gemäß BayBO nur mit einer Wandhöhe von maximal 3,00 m und einer der zugehörigen Wohnbebauung entsprechenden Dachform, -neigung und -eindeckung zulässig. Ersatzweise darf das Garagendach als extensiv begrüntes Flachdach ausgebildet werden.
- 4.8 Die Gemeinschaftsgaragenhöfe sind zur straßenabgewandten Seite durch eine mindestens 2,00 m hohe geschlossene Einrichtung (Mauer, Holzwand) zu den angrenzenden Wohnbaugrundstücken abzuschließen.

Passive Lärmschutzmaßnahmen:

An den im Planblatt gekennzeichneten Gebäudeseiten bzw. Fassaden ist in den jeweiligen Obergeschossen mit einer geringen Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" zu rechnen.

In diesen Gebäuden sind als passive Lärmschutzmaßnahmen die in den jeweilige Obergeschossen liegenden Wohn- bzw. Aufenthaltsräume auf eine lärmabgewandte Seite zu legen, bzw. diese Räume müssen mindestens eine Lüftungsmöglichkeit zu einer lärmabgewandten Seite aufweisen. Ist eine solche Lüftungsmöglichkeit nicht gegeben, müssen in diesen Räumen Schallschutzfenster mindestens der Klasse 2 und zusätzlich schalldämmte Lüftungsanlagen (Schalldämmlüfter) eingebaut werden.

6.2 Luftreinhaltung

Innerhalb des Geltungsbereichs dürfen Feuerungsanlagen nicht mit schwerem Heizöl und festen Brennstoffen nach § 33 Bas. 1 Nr. 1 - 8 der 1. BImSchV (z.B. Holz, Steinkohle, Braunkohlebriketts u.ä.) betrieben werden.

Die Beheizung zusätzlicher Kleinf Feuerungsanlagen wie Pellets, Kachelöfen und Kamine mit Holz ist möglich.

Bei reinen Passivhäusern werden diesbezüglich mit der Stadt Herzogenaurach und den Herzo Werken gesonderte Vereinbarungen getroffen.

7 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a und 6 BauGB)

7.1 Private Grünflächen

7.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf die Dauer zu unterhalten.

7.1.2 Pro 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens 1 einheimischer Laubbaum (z.B. Obstbaum) zu pflanzen und zu unterhalten (siehe Pflanzliste in der Begründung).

7.1.3 Beidseitig der Erschließungs- bzw. Wohnstraßen sind auf den im Planblatt markierten Standorten Obstbäume im Vorgartenbereich mit einem Abstand von 2,00 m zum öffentlichen Straßenraum zu pflanzen (siehe Pflanzliste in der Begründung).

Der festgesetzte Standort kann im Bereich der Zufahrten und Stellplätze entsprechend angepasst werden. Hierbei ist eine einheitliche Flucht der Baumstellung entlang der Straße einzuhalten.

7.1.4 Entlang der nördlichen Athen- bzw. Helsinkistraße sind auf den im Planblatt festgesetzten Standorten im Einmündungsbereich der Wohnstraßen an der nördlichen Grundstücksgrenze Laubbäume der Pflanzliste (siehe Begründung) mit einem Abstand von 2,00 m zum öffentlichen Straßenraum zu pflanzen (Baumtore), Kronenansatz mindestens 2,20 m.

7.1.5 Befestigungen von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen.

Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
Der Abflussbeiwert muss zwischen 0,0 und 0,7 liegen.

7.1.6 Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens (Bauantrag, Genehmigungsfreistellung) ist den erforderlichen Unterlagen ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

Darin enthalten sein müssen Aussagen zur beabsichtigten Erschließung, zur Stellplatzanordnung, zur Art

der Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten, zur Lage und zum Umfang der begrünter Grundstücksflächen, zu Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze sowie ein Geländeschnitt durch das Grundstück mit Angabe evtl. geplanter Erdbewegungen.

7.1.7 Mit der Gestaltung der Außenanlagen auf den Grundstücken muss spätestens mit Bezug der Wohngebäude begonnen werden. Sie ist innerhalb eines Jahres fertig zu stellen.

7.2 Öffentlicher Straßenraum

7.2.1 Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes (H 1 / Münchener Straße) sind auf den im Planblatt markierten Standorten Obstbäume der Pflanzliste (siehe Begründung) zu pflanzen.

Pflanzqualität mindestens 18-20 cm Stammumfang, 3x verschult.

Der festgesetzte Standort kann im Bereich der Zufahrten und Stellplätze entsprechend angepasst werden.

Hierbei ist eine einheitliche Flucht der Baumstellung entlang der Straße einzuhalten.

7.3 Interne Ausgleichsflächen

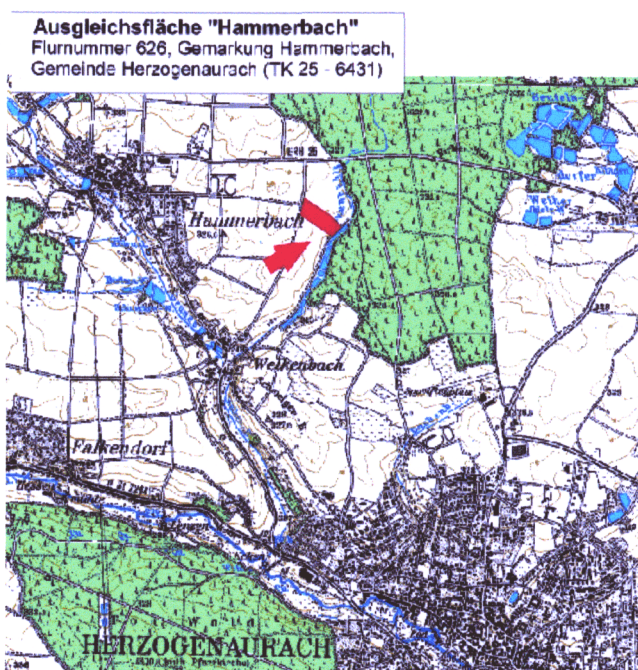
7.3.1 Entwicklungsziel: Parkartige Landschaft mit einzelnen, großflächigen, standortheimischen Gehölz- und Gebüschflächen, einzelne Laub- und Hochstammobstbäumen und ausgedehnten mageren, extensiv genutzten Wiesen, Altgrasfluren sowie natürlichen Saumbereichen.

Die Maßnahmen im Einzelnen:

- Entwicklung von mageren, extensiv genutzten Wiesen und Altgrasflächen. Mindestens 60 % der Gesamtfläche ist als extensives Grünland von Gehölzen langfristig freizuhalten.
- Anpflanzung von wärme- und trockenheitsliebenden Gebüsch aus standortheimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste (siehe Begründung). Entwicklung magerer Altgrassäume im Umfeld von mindestens 5,00 m der Gehölzflächen.
- Anpflanzung standortheimischer Laubbäume und Hochstammobstbäume, die einzeln oder in Gruppen gepflanzt, den parkartigen Charakter der Landschaft erhalten und fördern.
- Entwicklung naturnaher Feuchtlebensräume mit flachen Uferböschungen, Schilf-, Röhricht- und Seggenzonen sowie Feuchtgehölzen im Bereich des Regenrückhaltebeckens.
- Für die Gehölzpflanzungen ist autochthones Pflanzmaterial und für die Kulturobstbäume sind lokale Sorten zu verwenden.
- Auf allen Flächen ist keine Düngung, Pflanzenschutz oder Aufbringung von humosem Oberboden zulässig.
- Mahd der Wiesen maximal 2 Mal pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts oder alternativ Beweidung mit Schafen.

7.4 Externe Ausgleichsflächen (Zuordnungsfestsetzung)

auf dem Grundstück mit der Flurnummer 626, Gemarkung Hammerbach



- 7.4.1 Entwicklung eines naturnahen Grabenlaufs mit flachen Uferböschungen und einer mageren, feuchten Hochstaudenflur; Aufwertung von Kategorie I zu III (blaugrüne Fläche).
- 7.4.2 Pflanzgebot für Hochstammobstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, lokaler Sorten). Extensive Pflege bzw. Bewirtschaftung ohne Düngung oder Pflanzenschutz; Mahd der Fläche maximal 2 Mal pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts; Baumscheibenmulchung zulässig; Aufwertung von Kategorie I zu II (grüner Ring hohl).
- 7.4.3 Entwicklung einer artenreichen Magerwiese über Ackerbrache mit Initialansaat einer artenreichen Wiesenblumenmischung (Kräuteranteil mindestens 50%, Verwendung von autochthonem Saatgut, Ansaatstärke maximal 4 g/m²); keine Düngung zulässig; Mahd der Fläche maximal 2 Mal pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts; Aufwertung von Kategorie I zu II (gelbgrüne Fläche).
- 7.4.4 Pflanzgebot für wärme- und trockenheitsliebende Gebüsche und Bäume aus standortheimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste (siehe Begründung). Dabei ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Keine Düngung zulässig; Aufwertung von Kategorie I zu II (dunkelgrüne Wolken / Ringe hohl).
- 7.5 Mit Beginn der Baumaßnahmen für das Wohngebiet Herzo Base sind die geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf den dafür vorgesehenen Ausgleichsflächen zu beginnen und anteilig mit dem Baufortschritt ohne Verzug fertig zu stellen.

8 Gestaltung der Gebäude / Dächer (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO)

- 8.1 Aneinander gebaute Wohngebäude (Doppelhäuser, Atriumhäuser, Reihenmittelhäuser) müssen sich in ihrer Bauflucht, Ausrichtung, Form, Dachneigung, First- und Traufhöhe sowie Material und Farbe der Dacheindeckung und der Fassade gleichen.
Für die Reiheneckhäuser gilt III.2.2.
- 8.2 Innerhalb eines Bauabschnittes ist auf die gleiche Gestaltung der einzelnen Gebäude zu achten.
- 8.3 Die Dächer der Nebenanlagen (Gartenhäuschen) sind als Flach- oder flachgeneigtes Pultdach mit einer Dachneigung von maximal 22° zu errichten.
- 8.4 Dachneigung
Innerhalb eines Satteldaches sind keine unterschiedlichen Dachneigungen, Trauf- und Firstrichtungen zulässig.
Sattel- und Pultdächer sind nur ohne Versatz zulässig.
- 8.5 Dacheindeckung
Als Dacheindeckung sind - mit Ausnahme der I-geschossigen Bereiche der Atriumhäuser sowie der Flachdächer - ausschließlich unglasierte rötliche oder bräunliche Ziegel zulässig.
Die I-geschossigen Dächer der Atriumhäuser sind mit einem Edelstahlblech zu versehen.
Die Dacheindeckung der untergeordneten Hausanbauten sind der Dacheindeckung des Hauptgebäudes anzugleichen.
Für Vordächer und Wintergärten sind auch Glasdeckungen zulässig.
- 8.6 Dachüberstände
Dachüberstände sind bis zu einer Tiefe von maximal 0,50 m zulässig.
- 8.7 Dachaufbauten
Die Dachgaubensatzung der Stadt Herzogenaurach ist zu berücksichtigen.
Sonnenkollektoren und Solarzellen sind der Neigung des Daches anzugleichen.

- 9 Einfriedungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO)
- 9.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden Einfriedungen von Hecken aus standortfesten heimischen Laubgehölzen (siehe Pflanzliste in der Begründung) mit einer Höhe von 1,40 - 1,60 m festgesetzt.
Ausgenommen sind die für die Grundstücke erforderlichen Zuwege bis 2,00 m Breite, Zufahrten zu Stellplätzen / Carports und Garagen sowie Zufahrten / -wegungen für die Feuerwehr.
In Fällen, in denen Stellplatzflächen parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, sind die Hecken entlang der straßenabgewandten Stellplatzseite zu pflanzen (WA 8, WA 9 und WA 10).
Die Hecken können grundstücksseitig durch einen Zaun mit einer Höhe von maximal 1,20 m ergänzt werden.
- 9.2 Für die Einfriedungen der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Hecken aus standortfesten heimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von maximal 1,80 m sowie Zäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.
Als Zäune sind alle Zäune ohne Sockelmauerwerk außer Jägerzäune und Stacheldraht zulässig.
Maschendraht- und Gitterzäune sind zu begrünen.
Mauern sind unzulässig.

IV Textliche Hinweise

- 1 Geruchsentwicklungen
- 1.1 Innerhalb des Geltungsbereichs können gelegentlich geringfügige Geruchsentwicklungen durch die naheliegende Hausmülldeponie nicht ausgeschlossen werden.
- 2 Farb- und Materialkonzept
- 2.1 Das vom Büro KJS Architekten ausgearbeitete Farb- und Materialkonzept ist bei der Planung und Errichtung der einzelnen Häuser zu beachten.
Es wird verbindlicher Bestandteil der einzelnen Kaufverträge.

Satzung
für den Bebauungsplan Nr. 50
"Wohngebiet Herzo Base - 1. Bauabschnitt" - Fortschreibung
der Stadt Herzogenaurach

vom 12.10.2005

Die Stadt Herzogenaurach erlässt gemäß §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit Art. 89 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der derzeit gültigen Fassung, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der derzeit gültigen Fassung, des Bayerischen 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. 50 "Wohngebiet Herzo Base - 1. Bauabschnitt" - Fortschreibung wird beschlossen.

§ 2

Der Bebauungsplan Nr. 50 "Wohngebiet Herzo Base - 1. Bauabschnitt" - Fortschreibung besteht aus dem Planblatt, einem Textteil mit örtlichen Bauvorschriften, der Begründung und dem Umweltbericht.

§ 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, 12.10.2005
Stadt Herzogenaurach


Lang
1. Bürgermeister



Übersichtslageplan Vermessung Stand März 2005

