

# Stadt Herzogenaurach



Planstand 08.03.2013

M 1:1.000

## Entwurf Bebauungsplan Nr. 55

### "Wohngebiet HerzoBase - 2. und 3. Bauabschnitt"

Im Auftrag der

Stadt Herzogenaurach  
Marktplatz 11  
91074 Herzogenaurach

Telefon: 09132 901-0  
Telefax: 09132 901-119  
e-mail: rathaus@herzogenaurach.de

#### SCHIRMER | ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Prof. Dipl.-Ing. Martin Schirmer  
SCHIRMER | ARCHITEKTEN + STADTPLANER  
Hüttenstraße 4  
97072 Würzburg  
Fon 0931 - 7940778 - 11  
Fax 0931 - 7940778 - 20  
info@schirmer-stadtplanung.de

Dipl.-Ing. (FH) Franz Hirschmann  
WGF Nürnberg  
Vordere Cramergasse 4  
90478 Nürnberg  
Fon 0911 - 94603-0  
Fax 0911 - 94803-10  
info@wgf-nuernberg.de



#### Gauff Ingenieure

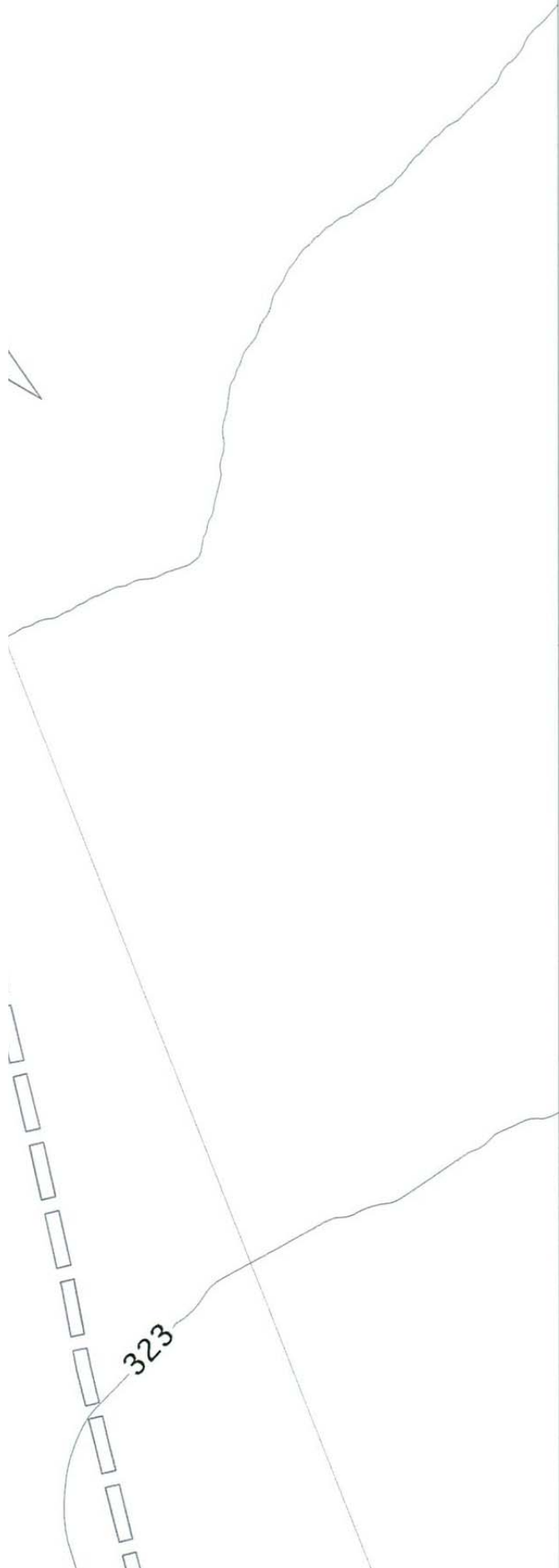
H.P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. KG - JBG-  
Passauer Straße 7  
90480 Nürnberg  
Fon 0911 - 9409-0  
Fax 0911 - 9409-174  
jbgnuernberg@gauff.com


aufgestellt: 02.11.2011  
geändert: 07.11.2012  
red. geändert: 08.03.2012


gezeichnet:  
bearbeitet:


Plannr.:


# 55



WA 1.1, 2.1, 3.1, 4.1	
0,35	0,8
	FD

WA 1.2, 2.2, 3.2, 4.2	
0,35	0,8
	SD 40°-45°

WA 1.3, 2.3, 3.3, 4.3	
0,4	1,0
	SD 40°-45°

WA 1.4, 2.4, 3.4, 4.4	
0,4	1,0
	FD

R

Di  
vo

Di  
vo  
22

Di  
vo

Di  
78

Di  
S.

Z

1.  
(§

2.  
(§

3.  
(§



# Rechtliche Grundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Bayerischen Wassergesetzes vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66)

Die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400)

## Zeichnerische Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO



Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl (§ 16 (2) BauNVO)
0,8	Geschossflächenzahl (§ 16 (2) BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 (3) BauNVO)
III - IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 (3) BauNVO)
IV+S	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, mit der Möglichkeit der Errichtung eines zusätzlichen Obergeschosses als Staffelgeschoss (§ 1 (7) BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse als zwingende Vorgabe

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 9 Abs. 4 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Nur Einzelhäuser zulässig



Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

o	offene Bauweise
a, a1	Abweichende Bauweise a, a1
a2	Abweichende Bauweise a2
o/a2	offene bzw abweichende Bauweise a2



Baugrenze



Baulinie

### 5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

**5. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11)



Verkehrsfläche



Verkehrsfläche mit besonderer Zwecksbestimmung: Mischverkehrsfläche



öffentliche Fuß- und Radwege



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

**6. Flächen für Versorgungsanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12)



Flächen für Versorgungsanlagen



Flächen für Versorgungsanlagen: Elektrizität, Fernwärme, Glasfaser

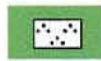


Flächen für Versorgungsanlagen: Abfallentsorgung

**7. Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche



öffentliche Grünfläche Parkanlage



Spielplatz



Bolzplatz

**8. Wasserflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16)



Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

**9. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25)



Flächen für Wald



zur Pflanzung vorgesehener Baum



am Standort zu erhaltender Baum



Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern



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

**10. Sonstige Planzeichen**

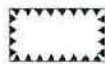
## 10. Sonstige Planzeichen



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



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht



Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen



Fassaden mit Festsetzungen für passiven Lärmschutz (Lärmpegelbereiche II/III)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Zahl der Vollgeschosse



Gebäudestellung, Hauptfirsrichtung

1	
2	3
4	5

Nutzungsschablone:  
1 Art der baulichen Nutzung  
2 Grundflächenzahl GRZ  
3 Geschossflächenzahl GFZ  
4 Bauweise  
5 Dachform

## Zeichnerische Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze



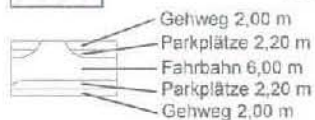
geplante Grundstücksgrenze

z. B. 6840

bestehende Flurnummern



Bestehende Gebäude



Geplante Straßenaufteilung Planstraße a, c



Geplante Straßenaufteilung Planstraße b



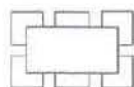
Geplante Straßenaufteilung Planstraße d, e, f, g



Geplante Fuß- und Radwege



zum Erhalt empfohlener Baum



Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne

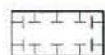


Bestehende und geplante Höhenlinien in m ü. NN

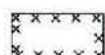
## Nachrichtliche Übernahme



Biotop laut aml. Biotopkartierung



Ökologische Ausgleichsfläche gemäß Festsetzungen aus den benachbarten Bebauungsplänen Nrn. 50 und 53



Alllastenverdachtsflächen F32a und F49 (Gutachten GeoCon vom 28.06.2007)

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

### 1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1.1 bis WA 4.6

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 1.6, WA 2.1 bis WA 2.6, WA 3.1 bis WA 3.6 und WA 4.1 bis WA 4.6 sind Vorhaben nach § 4 BauNVO zulässig.

Abweichend hiervon sind

1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig;
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

### 1.2 Allgemeine Wohngebiete WA 5 und WA 6

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 sind Anlagen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nm. 3, 4 und 5 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 und § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)

Gemäß § 19 (4) 3 und § 21a (5) BauNVO wird festgesetzt, dass in den Baugebieten WA 5 und WA 6 die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden kann.

### 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 und § 16 Abs.2 Nr.2, § 17 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Bei der Ermittlung der GFZ werden gem. § 21a die Flächen für Tiefgaragen nicht angerechnet.

### 2.3 Dachgeschosse und Staffelgeschosse

#### 1. Staffelgeschoss "S"

In den mit "S" gekennzeichneten Baugebieten ist die Errichtung eines zusätzlichen Obergeschosses möglich. Dieses muss als Staffelgeschoss ausgebildet werden. Das Staffelgeschoss muss umlaufend mindestens 3 m zurückspringen und darf eine Größe von 60% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.

#### 2. Dachgeschosse

- In den Baugebieten WA 1.2, WA 2.2, WA 3.2 und WA 4.2 ist das II. Geschoss als Dachgeschoss auszubilden.
- In den Baugebieten WA 1.3, WA 2.3, WA 3.3 und WA 4.3 ist das oberste Geschoss als Dachgeschoss auszubilden.
- In den Baugebieten WA 1.4, WA 2.4, WA 3.4, WA 4.4 darf das III. Geschoss eine Größe von 60% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.

### 2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB.)

Für die Baugebiete WA 1.1 bis WA 1.4, WA 2.1 bis WA 2.4, WA 3.1 bis WA 3.4 und WA 4.1 bis WA 4.4 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (bei Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern) auf zwei Wohneinheiten (2 WE) begrenzt.

### 2.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

In den folgenden Baugebieten dürfen die genannten maximalen Gebäudehöhen / Firsthöhen im Bezug auf die FFOK EG, nicht überschritten werden:

- Im WA 1.1; 2.1; 3.1 und 4.1 beträgt die maximale Gebäudehöhe 7,0 m.
- Im WA 1.2; 2.2; 3.2 und 4.2 beträgt die maximale Firsthöhe 10,5 m.
- Im WA 1.3; 2.3; 3.3 und 4.3 beträgt die maximale Firsthöhe 13,5 m.
- Im WA 1.4; 2.4; 3.4 und 4.4 beträgt die maximale Gebäudehöhe 10,0 m.
- Im WA 1.5 (innerhalb des Erschließungsrings der Planstraße d); 3.5 und 4.5 beträgt die maximale Gebäudehöhe 13,2 m.
- Im WA 1.5 (nördlich der Planstraße d); WA 2.5 beträgt die maximale Gebäudehöhe 10,0 m.
- Im WA 1.6; 2.6; 3.6; 4.6 beträgt die maximale Gebäudehöhe für das Baufeld mit III Vollgeschossen 10,0 m und für das Baufeld IV+S 16,3 m.
- Im WA 5 und WA 6 darf das Erdgeschoss ein lichte Geschosshöhe von 4,0 m nicht überschreiten.
- Im WA 5 darf die maximale Gebäudehöhe 21,0 m nicht überschreiten.
- Im WA 6 dürfen bei III Vollgeschossen maximale Gebäudehöhen von 10,0 m und bei IV Vollgeschossen maximale Gebäudehöhen von 13,2 m nicht überschritten werden.

Im gesamten Baugebiet darf die Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss FFOK EG maximal 0,40 m vom Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße bzw. des privaten Wohnweges, die der Erschließung dienen, abweichen.

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, § 22 BauNVO)

### 3.1 Bauweise

Im Baugebiet WA 5 wird eine abweichende Bauweise "a" festgesetzt. In diesem Baugebiet ist ein Einzelhaus zulässig, welches an die vorderen Grundstücksgrenzen - zu den Planstraße b und c - und an die hintere Grundstücksgrenze zum öffentlichen Grünzug herangebaut werden darf.

In den Baugebieten WA 1.6, WA 2.6, WA 3.6 und WA 4.6 wird eine abweichende Bauweise "a1" festgesetzt. In diesen Baugebieten sind Mehrfamilienhäuser zulässig, die an die hinteren Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Grünraum herangebaut werden dürfen.

In den Baugebieten WA 1.5; 2.5; 3.5; 4.5 und 6 wird eine abweichende Bauweise „a2“ festgesetzt. In diesen Baugebieten, dürfen innerhalb der überbaubaren Flächen die Gebäudekörper eine Gebäudelänge von 50 m überschreiten.

In den Baugebieten 1.3; 1.4, 2.3; 2.4, 3.3; 3.4, 4.3, 4.4 sind sowohl die offene Bauweise als auch die unter „a2“ definierte abweichende Bauweise zulässig o/a2

### 3.2 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. Art. 6 BayBO)

In den Baugebieten WA 5 und WA 6 können die Abstandsflächen so weit unterschritten werden, dass innerhalb der mit Baugrenzen und Baulinien definierten Baufelder eine vollständige Überbauung möglich ist. Beim WA 6 gilt zusätzlich, dass zur nördlichen Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten werden muss.

In den Baugebieten WA 1.3, WA 1.4, WA 2.3, WA 2.4, WA 3.3, WA 3.4, WA 4.3 und WA 4.4 kann die Abstandsfläche zur nördlichen, östlichen





für Gebäudeseiten bzw. Fassadenabschnitte passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei ergeben sich die Schalldämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109. Die Berechnung und Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 4109.

## 11. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

### 11.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im WA 5

Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. Diese Fläche ist zugunsten der Allgemeinheit und der Stadt Herzogenaurach zu belasten.

### 11.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in den WA 1.1 bis WA 1.4, WA 2.1 bis WA 2.4, WA 3.1 bis WA 3.4 und WA 4.1 bis WA 4.4

Die gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der Allgemeinheit und der Stadt Herzogenaurach zu belasten.

## 12. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

In den Baugebieten WA 1.1 bis WA 1.4, WA 2.1 bis WA 2.4, WA 3.1 bis WA 3.4 und WA 4.1 bis WA 4.4 dient die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen der Festsetzung unterschiedlicher Dachformen.

Zwischen den Baugebieten WA 1.3 und WA 1.5, WA 2.3 und WA 2.5 sowie WA 4.3 und WA 4.5 dient die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen der Festsetzung unterschiedlicher Dachformen, unterschiedlicher Zahlen der Vollgeschosse sowie unterschiedlicher Bauweisen.

In den Baugebieten WA 1.6, WA 2.6, WA 3.6, und WA 4.6 dient die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen ausschließlich der Festsetzung unterschiedlicher Zahlen der Vollgeschosse.

## 13. Außerkrafttreten von Teilflächen angrenzender Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 55 "Wohngebiet Herzo Base - 2. und 3. Bauabschnitt" überlagert zum Teil die bestehenden Bebauungspläne Nr. 50 „Wohngebiet Herzo-Base - 1. Bauabschnitt - Fortschreibung“, beschlossen vom Stadtrat Herzogenaurach am 29.09.2005, und Nr. 53 "Herzo Base - Sondergebiet Süd", rechtsverbindlich seit 23.01.2003. Gleiches gilt für einen Überlagerungsbereich im Süden des Geltungsbereiches mit dem Bebauungsplan Nr. 58 „Ausbau der städtischen Entlastungsstraße Nord – BA II mit Teilausbau der Kreisstraße ERH 3“. Dieser wurde mit Beschluss des Stadtrats vom 02.06.2005 rechtswirksam.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 55 "Wohngebiet Herzo Base - 2. und 3. Bauabschnitt" treten die diesbezüglichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 50 „Wohngebiet Herzo-Base - 1. Bauabschnitt - Fortschreibung“, Nr. 53 "Herzo Base - Sondergebiet Süd" und Bebauungsplan Nr. 58 „Ausbau der städtischen Entlastungsstraße Nord – BA II mit Teilausbau der Kreisstraße ERH 3" im Überlagerungsbereich außer Kraft. Der verbleibende Teil der Bebauungspläne Nr. 50 „Wohngebiet Herzo-Base - 1. Bauabschnitt - Fortschreibung“, Nr. 53 "Herzo Base - Sondergebiet Süd" und Bebauungsplan Nr. 58 „Ausbau der städtischen Entlastungsstraße Nord – BA II mit Teilausbau der Kreisstraße ERH 3" der Stadt Herzogenaurach ist für sich selbst weiter funktionsfähig und gültig.

# Örtliche Bauvorschriften

## 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr.1 BayBO)

Die Gebäude innerhalb der einzelnen Baufelder müssen in Bezug auf Architektur, Fassade und Dacheindeckung als gestalterische Einheit wahrnehmbar sein.

### 1.1 Gebäudestellung, Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 4 i.V.m. Art 81 BayBO)

Soweit in den zeichnerischen Darstellungen eine Gebäudestellung/Hauptfirstrichtung festgesetzt ist, sind die Gebäude hierzu parallel auszurichten.

### 1.2 Dachform und -aufbau (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

**Satteldach** Die Satteldächer der Hauptgebäude sind als symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 - 45 Grad auszuführen. Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel und Dachsteine in roten, braunen und grauen Farbtönen zulässig. Der Dachüberstand darf maximal 30 cm betragen, gemessen senkrecht zur Gebäudeaußenwand. Die maximale Kniestockhöhe ist auf 0,625 m begrenzt. Die Höhe des Kniestocks wird von der Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Fußpfelle gemessen.

**Flachdach** Flachdächer von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Solaranlagen und für Belichtungsflächen.

**Nebenanlagen** Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit einem Flachdach auszubilden.

Die Dachflächen von Garagen sind extensiv zu begrünen.

### Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Dachgauben sind nicht zulässig. Dacheinschnitte sind ausnahmsweise zulässig. Im Hinblick auf Anordnung und Ausgestaltung von Dacheinschnitten wird auf die Satzung der Stadt Herzogenaurach über Gestaltungsmerkmale für die Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten (Dachgaubensatzung) verwiesen. Im Übrigen findet die Dachgaubensatzung keine Anwendung.

### 1.3 Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Für die äußere Gestaltung der Gebäude sind die Materialien Putz, Naturstein und Holz zulässig. Unzulässig sind auffallende, grelle Fassadenfarben (ungebrochenes Weiß oder sehr helle Farbtöne (Remissionswerte von 80 - 100), reines Schwarz oder sehr dunkle Farbtöne (Remissionswerte 0 - 15)). Die Fassade eines Baukörpers soll farblich gleich gestaltet werden. Farbliche Akzente im Bereich von Fassadenöffnungen (Loggien, Fenstern, usw.) oder für einzelne Geschossebenen sind zulässig.

#### 1.4 Solaranlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Aufgestanderte Solarkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind ausschließlich auf Flachdächern zulässig. Diese sind so anzuordnen, dass sie vom angrenzenden öffentlichen Straßenraum nicht wahrnehmbar sind.

Im Bereich der geneigten Dächer sind Solarkollektoren und Fotovoltaikanlagen in Neigung und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Auf eine gestalterische Einheit ist zu achten. Aufständerungen sind nicht zulässig.

Solarkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind architektonisch in die Fassadengestaltung zu integrieren.

#### 1.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Die Nebenanlagen (Garten- und Gerätehäuschen) sind in Holz auszuführen. Farbige Anstriche sind nicht gestattet.

#### 1.6 Garagen und Carports (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Gruppen von Garagen und Carports bzw. nebeneinanderstehende Garagen und Carports sind in Materialität und Gestaltung aufeinander abzustimmen.

#### 2. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einzelhäuser / Hausgruppen: Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Diese sind als Hecken (mit Gehölzen gemäß Pflanzliste Teil A der Begründung) oder Zäune mit senkrechter Lattung auszubilden. Mauern und Stacheldraht sind nicht zulässig.

Mehrfamilienhäuser: Zur Eingrünung der Grundstücke sind Hecken (mit Gehölzen gemäß Pflanzliste Teil A der Begründung) bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Eine Durchgängigkeit von den Erschließungsstraßen zum zentralen Grünzug muss gewährleistet werden. Sonstige Einfriedungen sind unzulässig.

#### 3. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von max. 1,00 m<sup>2</sup> zulässig. Ihre Gestaltung ist auf die Fassadengestaltung abzustimmen.

#### 4. Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 4)

Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der privaten Grundstücksflächen sind bis zu maximal 50cm gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

## Textliche Hinweise

#### Satzung über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen sowie deren Ein- und Ausfahrten (Stellplatzsatzung-StS) vom 30.03.2009 der Stadt Herzogenaurach

Für die Herstellung von Stellplätzen und Carports gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach, soweit in diesem Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen getroffen werden.

#### Gestaltungshandbuch

Für die Gebietsentwicklung wird ein Gestaltungshandbuch zu berücksichtigen sein.

#### Passiver Lärmschutz

Bezüglich des passiven Schallschutzes ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Bei den Nachweisen sind schallgedämmte Lüftungen zu berücksichtigen.

Soweit im Zuge der Errichtung oder wesentlicher Änderungen die Vorlage schalltechnischer Nachweise erforderlich ist, ergibt sich dies aus § 1 Abs.1 BauVorIV.

Gemäß Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen: Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A).

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

#### Luftreinhaltung

Im Geltungsbereich sollen zum Betrieb von Feuerungsanlagen als Brennstoffe stückiges naturbelassenes Holz gem. Nr. 4 (1. BImSchV), Presslinge aus naturbelassenem Holz gem. Nr. 5a (1. BImSchV) und Gase der öffentlichen Gasversorgung gem. Nr. 10 (1. BImSchV), jedoch keine festen und flüssigen Brennstoffe, wie Klär- und Industriegase gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1-3a, 5, 6-9 und 11-12 der 1. BImSchV (Steinkohle, Braunkohlenbriketts, Torfbriketts, Heizöl EL, Koksofengas u. a.) verwendet werden.

#### Bodenversiegelung

Auf geringstmögliche Bodenversiegelung ist zu achten.

Zufahrten, Stauraum- und Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken sind in versickerungsfähiger Bauweise zu erstellen (z.B. offenporiges Pflaster, Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen in Verbindung mit einem entsprechenden Unterbau). Der Einbau eines versickerungsfähigen Pflasters entbindet nicht von der Entrichtung einer Niederschlagswassergebühr nach der städtischen Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS-EWS).

Kann durch den gewählten Belag nicht das gesamte Oberflächenwasser in das auf dem Grundstück befindliche Erdreich versickern, so ist zur Vermeidung von Ableitung auf Nachbargrundstücke (auch öffentliche Flächen) das Oberflächenwasser zu sammeln und ordnungsgemäß zu beseitigen (z.B. durch eine geordnete Zuführung in ein Rohrsystem).

#### Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bis auf eine Ausnahme alle bisher bekannten sanierungsrelevanten Altlasten saniert worden. Die einzige

### Alllasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bis auf eine Ausnahme alle bisher bekannten sanierungsrelevanten Alllasten saniert worden. Die einzige Ausnahme stellt eine kleinräumige Verdachtsfläche im südwestlichen Teil des Geländes dar, die zu gegebener Zeit saniert werden kann (Fläche F32a: kleinräumige Bauschuttablagerungen).

Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ist zu informieren, wenn bei Bauarbeiten auf mögliche Alllasten gestoßen wird. Die daraus resultierenden Maßnahmen sind mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen und in einem aussagekräftigen Bericht zu dokumentieren und zu bewerten.

Bei sämtlichen Erdarbeiten im Bereich der Verdachtsflächen F32a und F49 besteht die Anforderung der Begleitung durch einen fachkundigen Gutachter.

### Grundwasserschutz

- Keller und Tiefgaragen: Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller und Tiefgaragen als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.

- Bauwasserhaltung: Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach §9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §8 WHG iVm. Art. 70 BayWG.

### Zisternen

Zur Regenwassernutzung und Regenrückhaltung werden Zisternen empfohlen. Bei der Nutzung durch Zisternen muss eine strikte Trennung gemäß DIN 1988 von Trink- und Brauchwasser sichergestellt sein. Brauchwasserzapfstellen sind mit dem Hinweisschild "Kein Trinkwasser" oder entsprechendem Piktogramm auszustatten und kindersicher auszuführen.

### Erhaltenswerte Bäume

Erhaltenswerte Bäume und Gehölzstrukturen sollen im Plangebiet erhalten und wenn notwendig an eine geeignete Stelle umgesetzt werden.

### Bepflanzung im öffentlichen Bereich

In öffentlichen Bereichen darf die Bepflanzung nicht mit giftigen Pflanzen erfolgen.

## Verfahrensvermerke:

### Aufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base - 2. und 3. Bauabschnitt“ wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 19.07.2011 beschlossen. (Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht.)

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Zeit vom 12.12.2011 bis einschließlich 27.01.2012 stattgefunden.

### Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.12.2011 gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bis 27.01.2012 beteiligt. ||

### Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 29.11.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen. (Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 17.12.2012 bis einschließlich 18.01.2013 durchgeführt. (Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 06.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht. (Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.12.2012 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.)

### Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Mit Schreiben vom 07.12.2012 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt. ||

### Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 21.03.2013 den Bebauungsplan Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base - 2. und 3. Bauabschnitt“ als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:  
Herzogenaurach, den .....

25.03.2013

  
Dr. German Hacker  
Erster Bürgermeister



### Rechtskraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base - 2. und 3. Bauabschnitt“ wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13 vom 27.03.2013 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt. Auf Rechtsfolgen des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den .....

28.03.2013

  
Dr. German Hacker  
Erster Bürgermeister

