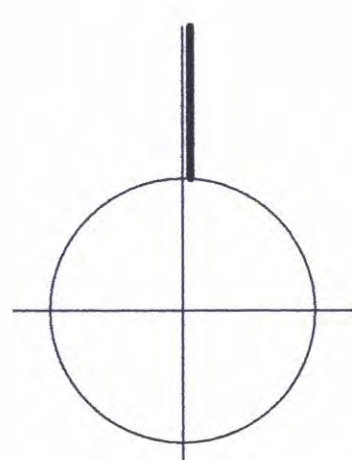


HÖHENSCHNITT 1-1 M 1:500



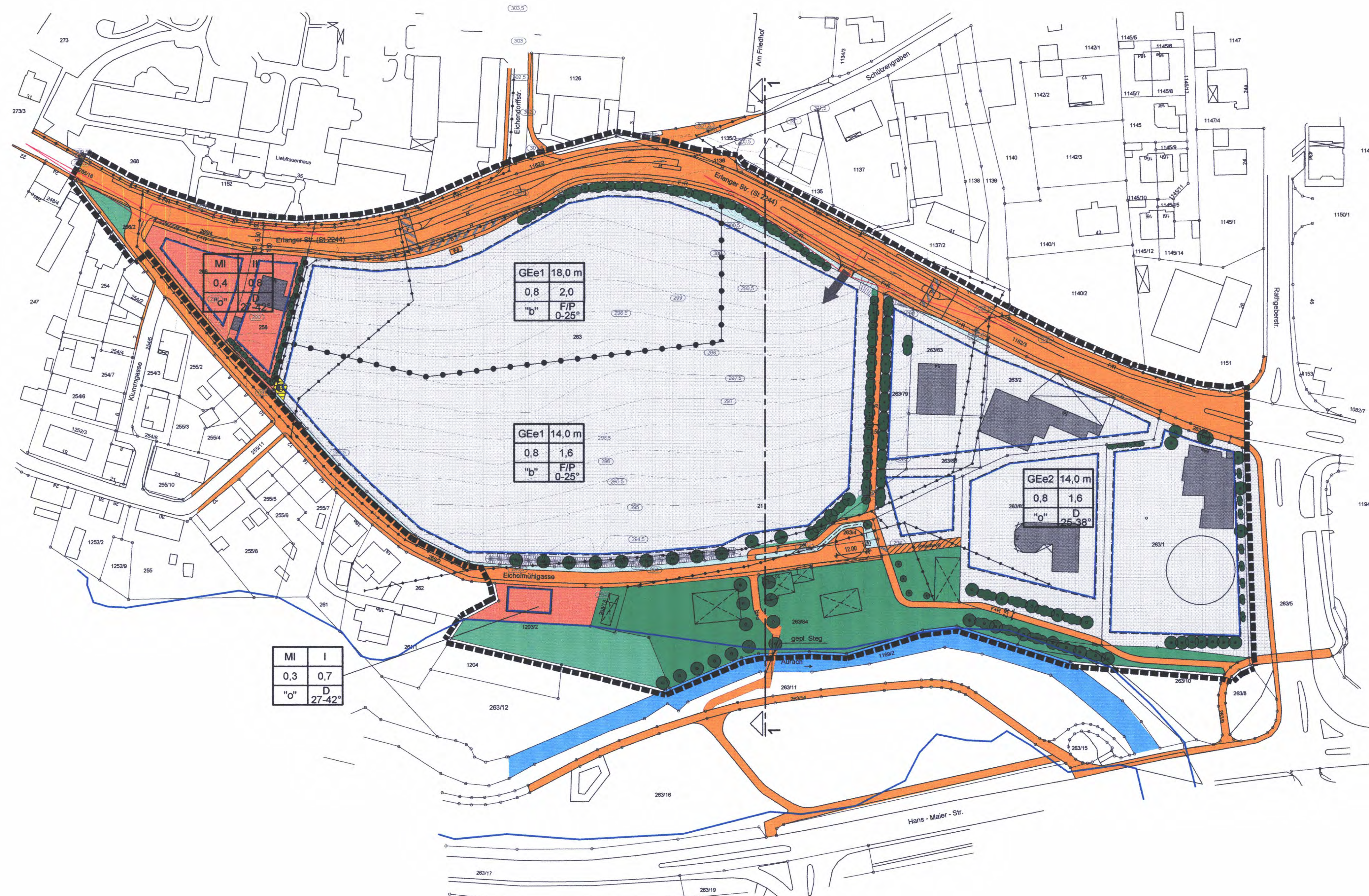
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- 975 FLURSTÜCKNUMMER
- BESTEHENDE GEBÄUDE
- HOHENLINIEN (m.g.NN)
- VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN UNTERIRDISCH
- ÜBERSCHWEMMUNGSLINIE
- GEBÄUDE ABRUCH

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse max. Gebäudehöhe	FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE
Grundflächenzahl GFZ	Geschossflächenzahl GRZ	
Bauweise	Dachform Dachneigung	

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- "o" OFFENE BAUWEISE
- "b" BESONDERE BAUWEISE
- F/P/D ZULÄSSIGE DACHFORM FLÄCHDACH / PULTDACH / GENEIGTES DACH
- GEE EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET
- MI MISCHGEBIET
- BAUGRENZE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE FUSS- UND RADWEG
- F+R ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE FUSS- UND RADWEG
- FR ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE FUSSWEG / RADFAHRTSTREIFEN
- B/F ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG BUSHALTESTELLE / FUSSGÄNGERÜBERWEG
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- STRASSENBEGLEITGRÜN
- WASSERFLÄCHE
- EIN- UND AUSFAHRT
- SICHTDREIECKE
- ANPFLANZUNG BESTEHEND VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- ANPFLANZUNG NEU VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
- FLÄCHEN FÜR ELEKTRIZITÄTS-VERSORGUNGSANLAGEN



BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der mit MI gekennzeichnete Teil des Geltungsbereiches wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO mit folgenden Einschränkungen festgesetzt.
 - 1.1.1 Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- 1.2 Der mit GEE 1 gekennzeichnete Teil des Geltungsbereiches wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit folgenden Einschränkungen festgesetzt.
 - 1.2.1 Vergnügungsstätten sind unzulässig.
 - 1.2.2 Lagerplätze sind unzulässig.
 - 1.2.3 Erheblich belästigende Gewerbebetriebe sind unzulässig.
 - 1.2.4 Einzelhandelsbetriebe, die gemäß "Ulmer Liste" (siehe Anhang zur Begründung) ein zentrenrelevantes Sortiment anbieten, sind unzulässig.
- 1.3 Der mit GEE 2 gekennzeichnete Teil des Geltungsbereiches wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit folgenden Einschränkungen und Ausweitungen festgesetzt.
 - 1.3.1 Vergnügungsstätten sind unzulässig.
 - 1.3.2 Lagerplätze sind unzulässig.
 - 1.3.3 Erheblich belästigende Gewerbebetriebe sind unzulässig.
 - 1.3.4 Einzelhandelsbetriebe, die gemäß "Ulmer Liste" (siehe Anhang zur Begründung) ein zentrenrelevantes Sortiment anbieten, sind unzulässig.
 - 1.3.5 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planteil festgesetzten Höchstwerte, soweit sich nicht auf Grund der festgesetzten überbaubaren Flächen der einzuhaltenden Abstandsflächen und der nachzuweisenden Stellplätze im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.
- 2.2 Eine 18 m hohe Bebauung ist nur auf der im Bebauungsplan markierten nordwestlichen Teilfläche des mit GEE 1 gekennzeichneten Teils des Geltungsbereiches zulässig, wobei das oberste Geschoss bei Errichtung von Gebäuden mit Flach- und / oder Pultdächern gegenüber der darunter liegenden Geschossen entlang der Erlanger Straße zurückzusetzen ist. Auf die Abstandsflächenregelung nach Ziffer 4.2 wird hingewiesen.

3. Bauweise

- 3.1 Für die mit MI und GEE 2 gekennzeichneten Teile des Geltungsbereiches gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3.2 Für den mit GEE 1 gekennzeichneten Teil des Geltungsbereiches gilt die besondere Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind Baukörper mit über 50 m Länge zulässig.
- 3.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
- 3.4 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 18 m über natürlichem Gelände.

4. Abstandsflächen

- 4.1 Die sich aus Artikel 6 und 7 BayBO ergebenden Abstandsflächen sind einzuhalten.
- 4.2 Auf der im Bebauungsplan markierten nordwestlichen Teilfläche des mit GEE 1 gekennzeichneten Teils des Geltungsbereiches wird zur Erlanger Straße bei 14 bis 18 m hoher Bebauung eine Abstandsfläche von 11m im Sinne des Artikels 6 und 7 BayBO von der straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt.

5. Stellplätze

- 5.1 Die sich aus der Bekanntmachung des BStM über Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze (Anh. 86 BayBO) ergebende Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze ist zu errichten.
- 5.2 Für die Errichtung von Garagen und Carports 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. 5a "In den Mühlgärten" der Stadt Herzogenaurach.
- 5.3 In dem mit GEE 1 gekennzeichneten Teil des Geltungsbereiches sind Stellplätze ohne Einschränkung ihrer Anzahl und Flächenausdehnung zulässig solange der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes

6. Schallschutz

- 6.1 Die vom Geltungsbereich ausgehenden Schallimmissionen dürfen die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18500 Schallschutz im Städtebau Teil 1 (Beitrag 1) nicht überschreiten. Dies gilt auch für Schallimmissionen unterschiedlicher Arten baulicher Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches.
- 6.2 Es werden folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt:
 - GEE 1: Tagzeit: LWA = 50 dB(A)
 - Nachtzeit: LWA = 45 dB(A)
 - GEE 2: Tagzeit: LWA = 50 dB(A)
 - Nachtzeit: siehe Ziff. 6.3
- 6.3 Für die innerhalb des GEE 2 auf Fl. Nr. 263/2 gelegene OMV-Tankstelle wird festgesetzt:
 - Tagzeit: LWA = 60 dB(A)
 - Nachtzeit: LWA = 55 dB(A)
- 6.4 Für den mit GEE 2 bezeichneten Teil des Geltungsbereiches sind mit Ausnahme von Fl. Nr. 263/2 in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr gewerbliche Lärm emittierende Tätigkeiten unzulässig.

7. Entwässerung

- 7.1 Das in dem mit GEE 1 gekennzeichneten Teil des Geltungsbereiches anfallende unbelastete Regenwasser ist auf dem zugehörigen Grundstück in eine Regenrückhaltung einzuleiten. Von dort wird das Regenwasser mittels Überlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet und der Aurach zugeführt.

8. Werbeanlagen

- 8.1 Werbeanlagen müssen in Proportion, Farbgebung und Gestaltung auf Größe und Farbgebung des Baukörpers abgestimmt sein. Eine störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.
- 8.2 In der Regel sollen Werbe- und Schriftzüge 5 % der Fassadenfläche nicht überschreiten, sie sind so zu gestalten und anzubringen, dass sie das Stadtbild nicht beeinträchtigen. Die Lichtstärke von Leuchtreklamen ist so zu wählen, dass eine Blendwirkung der umliegenden Bereiche nicht erfolgt. Dies gilt auch für die Blendung von Fahrzeuglenkern.
- 8.3 Die Werbeanlagen sind mit dem Amt für Planung, Natur und Umwelt der Stadt Herzogenaurach abzustimmen. Weitergehende Vorschriften werden durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5a "In den Mühlgärten" nicht ersetzt.

9. Farbgebung

- 9.1 Die Farbgebung darf das Stadtbild nicht beeinträchtigen, sie ist bei der Baueingabe mit Farbmustern vorzulegen und hat sich in das Gesamtbild einzufügen.

10. Einfriedungen

- 10.1 Ausser Stacheldrahtzäunen und Mauern sind alle Arten von Einfriedungen zulässig.
- 10.2 In dem mit MI gekennzeichneten Teil des Geltungsbereiches sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.
- 10.3 In den mit GEE gekennzeichneten Teilen des Geltungsbereiches sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.
- 10.4 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind so auszuführen, dass das Stadtbild nicht beeinträchtigt wird.
- 10.5 Es wird empfohlen, Einfriedungen aussenseitig zu hinterpflanzen.
- 10.6 Einfriedungen zum Talraum der Aurach dürfen nur mit taßseitig hinterpflanzten Zäunen ausgeführt werden.
- 10.7 Flächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen müssen 5 m tief sein (Stauraum) und dürfen nicht eingezäunt bzw. durch Tore verschlossen werden.

11. Sichtdreiecke

- 11.1 Innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Sichtdreiecke sind keinerlei bauliche Anlagen, Anpflanzungen Einfriedungen, Böschungen, Stapel, Haufen oder sonstige Gegenstände zulässig, deren Höhe mehr als 0,8 m über der Fahrbahn liegt.

12. Beleuchtung

- 12.1 Beleuchtungsanlagen sind so zu installieren, dass von ihnen keine Blendefahrer ausgeht. Dies gilt auch für die Blendung von Fahrzeuglenkern.

13. Leitungen

- 13.1 Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVWG-Regelwerk zu den festgesetzten und vorhandenen Baumstämmen einzuhalten. Dies gilt Analog für Neupflanzungen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- 13.2 Aus städtebaulichen Gründen sowie zur Wahrung des Ortsbildes und zur Einbindung des Baugebietes in den Talraum der Aurach sind Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen und Masten sind unzulässig.
- 13.3 Auf Privatgrund liegende Versorgungsleitungen sind durch entsprechende Leitungsrechte dinglich zu sichern.

14. Energie

- 14.1 Technische Einrichtungen zur Energiegewinnung sind zulässig. Wenn sie nicht im Inneren des Gebäudes errichtet werden können, müssen sie sich der Architektur bzw. der Umgebung anpassen.
- 14.2 Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.
- 14.3 Regenerative Energienutzung sowie die Nutzung von Regenwasser werden empfohlen.

15. Dächer

- 15.1 In dem mit GEE 1 gekennzeichneten Teil des Geltungsbereiches sind nur Flachdächer und Pultdächer mit einer Neigung von 0 bis 25 Grad zulässig.
- 15.2 In dem mit GEE 2 gekennzeichneten Teil des Geltungsbereiches sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 25 bis 38 Grad zulässig.
- 15.3 In dem mit GEE 1 und GEE 2 gekennzeichneten Teilen des Geltungsbereiches sind nur naturrote Dachziegel und gleichfarbene Betondachsteine sowie Metalldachdeckungen zulässig. Hauptdächer müssen im gleichen Material ausgeführt werden.
- 15.4 In dem mit MI gekennzeichneten Teil des Geltungsbereiches sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 27 bis 42 Grad zulässig.
- 15.5 Für die Errichtung von Dachgauben und Dachschneitten gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Gestaltungsmerkmale für die Errichtung von Dachgauben und Dachschneitten vom 11.05.1990. Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 5a "In den Mühlgärten" der Stadt Herzogenaurach.

16. Grünordnung

- 16.1 Mindestens 15 % der Grundstücksfläche von auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes mit neuen baulichen Anlagen bebauten Grundstücken ist gärtnerisch zu gestalten.
- 16.2 Je 500 qm Grundstücksfläche von auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes mit neuen baulichen Anlagen bebauten Grundstücken ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Der Stammumfang muss mindestens 16 - 18 cm betragen.
- 16.3 Für Pflanzungen sind heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden.
- 16.4 Für den Bau von Kfz-Stellplätzen (Stellplatzflächen ohne Fahrgassen und Fußwege) ist versickerungsfähiges Material zu verwenden.
- 16.5 Entlang der Grenzen von bebaubaren Grundstücken, die gleichzeitig den Talraum der Aurach bilden, ist alle 10 bis 15 m ein Laubbaum zu pflanzen. Die dazwischen liegenden Flächen sind dicht zu unterpflanzen. Die erforderlichen Baumpflanzungen sind auf die gemäß Ziffer 16.2 zu pflanzende Anzahl von Laubbäumen anrechenbar.
- 16.6 Über die Ausführung der nicht überbauten Grundstücksflächen von auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes mit neuen baulichen Anlagen bebauten Grundstücken ist mit dem Bauantrag zur jeweiligen Objektplanung ein Freiflächengestaltungskonzept mit Darstellung der Oberflächeneigenschaften und der Pflanzungen vorzulegen.
- 16.7 Der auf Fl. Nr. 1203/2 vorhandene Gehölzbestand ist zeitnah zu entfernen. Die vorhandene Auffüllung ist um ca. 5 m nach Norden zurückzunehmen. Die Fläche des Überschwemmungsgebietes ist von jeglicher Bebauung, Einfriedung, Auffüllung und Anpflanzung freizuhalten.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Über die Einhaltung der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist mit dem Bauantrag bzw. mit dem Antrag auf Nutzungsänderung ein schalltechnischer Nachweis zu führen. Der Nachweis ist auch im Genehmigungsverfahren zu führen.
2. Bei allen Bodeneingriffen im Planungsbereich muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Es wird daher auf Art. 9 des DStG hingewiesen. Alle Beobachtungen und Funde (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Verzögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Tel.: 0911 / 23 58 - 50 Fax: 0911 / 23 58 - 528 mitgeteilt werden.
3. Es wird empfohlen, vor Baubeginn eine Baugrunduntersuchung durchzuführen.
4. Es wird darauf hingewiesen, dass permanente Grundwassererhebungen von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg nicht befürwortet werden und Kellergeschosse bei hohen Grundwasserständen als wasserdichte Wannen ausgeführt werden sollen.
5. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorüber gehende Absenkung bzw. Entnahme von Grundwasser während der Baubarbeiten (Bauwasserhaltung) einen Benutzungszustand nach § 3 WRG darstellt und einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG bedarf.

SATZUNG
für den Bebauungsplan Nr. 5a "In den Mühlgärten" der Stadt Herzogenaurach vom 30.03.2005

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 sowie Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der derzeit gültigen Fassung folgende Satzung:

- § 1
- Der Bebauungsplan Nr. 5a "In den Mühlgärten" wird beschlossen.
- § 2
- Der Bebauungsplan Nr. 5a "In den Mühlgärten" besteht aus dem Planblatt mit 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 500,00 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Herzogenaurach, den 30.03.2005

Stadt Herzogenaurach

Lang
1. Bürgermeister



VERFAHRENSHINWEISE

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 29.04.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5a "In den Mühlgärten" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Zeit vom 10.05.2004 bis 26.05.2004 stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.05.2004 gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bis 09.05.2004 beteiligt.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 09.08.2004 bis einschließlich 10.09.2004 durchgeführt. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 29.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

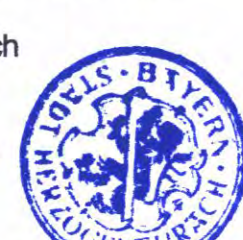
Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.09.2004 den Bebauungsplan Nr. 5a "In den Mühlgärten" als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 5a "In den Mühlgärten" wurde mit der Bekanntmachung Nr. 13 vom 31.03.2005 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig. Auf Rechtsfolgen des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den 01.04.2005

Stadt Herzogenaurach

Lang
1. Bürgermeister



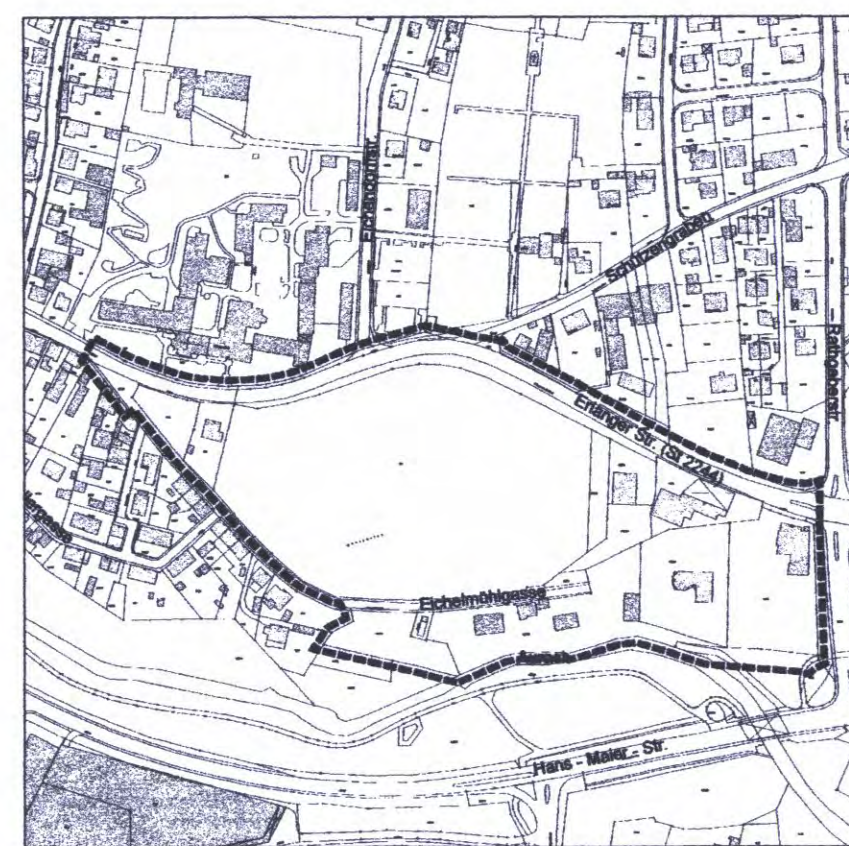
PL.NR.: S0407.01 TB: 1001-1020

BEBAUUNGSPLAN NR. 5a

"IN DEN MÜHLGÄRTEN"

DER STADT HERZOGENAURACH

SATZUNG



MASSSTAB: 1:1000 PL.NR.: S0407.01
BEARBEITET: GRUBE
GEZEICHNET: JELLEN DATUM: 27.09.2004

FISCHER Planen und Bauen GmbH
Pfinzingschloss · Pfinzingsstrasse 10
Postfach 1308 · D-90533 Feucht
Fon 09128-991301 · Fax - 991350
e-mail: office@fischer-planbau.de
Internet: www.fischer-planbau.de

