

# herzo



**STADT  
HERZOGENAURACH**

Endfassung: 22. Juni 2016

## Bebauungsplan Nr. 64 "Niederndorf Süd - Am Behälterberg", nach § 13a BauGB der Stadt Herzogenaurach

Planfertigervermerk	Datum	
aufgestellt lt. Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom	17. November 2015	
bearbeitet	April 2016	Hr. Geier Fr. Schüßler
gezeichnet	April 2016	Hr. Geier
Änderungen: Redaktionelle Ergänzungen nach öffentlicher Auslegung und Behördenbeteiligung	Juni 2016	Hr. Geier Fr. Schüßler
Änderungen:		

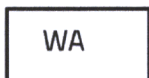
# Zeichenerklärung für Festsetzungen



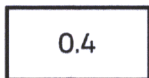
Geltungsbereich

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

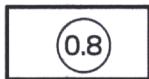
Füllschema der  
Nutzungsschablone



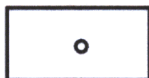
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



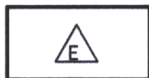
Grundflächenzahl (GRZ)



Geschossflächenzahl (GFZ)



Offene Bauweise



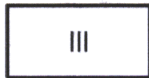
Nur Einzelhäuser zulässig



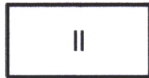
Nur Doppelhäuser zulässig



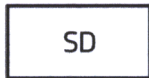
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



drei Vollgeschosse (Erdgeschoss + Obergeschoss + Dachgeschoss /  
Untergeschoss + Erdgeschoss + Dachgeschoss)



zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss + Dachgeschoss)



Satteldach mit 38° - 45° Dachneigung

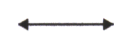
## Baugebiet



Allgemeines Wohngebiet



Baugrenze



Firstrichtung

## Verkehr



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche





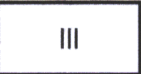
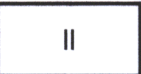
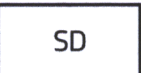
Zweckbestimmung Fußweg






Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche









Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

	Nur Doppelhäuser zulässig
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	drei Vollgeschosse (Erdgeschoss + Obergeschoss + Dachgeschoss / Untergeschoss + Erdgeschoss + Dachgeschoss)
	zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss + Dachgeschoss)
	Satteldach mit 38° - 45° Dachneigung





## Baugebiet

	Allgemeines Wohngebiet
	Baugrenze
	Firstrichtung

## Verkehr

	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche
	Zweckbestimmung Fußweg
	Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Sichtdreiecke

## Grünflächen

	Öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung Spielplatz
	Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes h=5,0 m bzw. 6,0 m über Fahrbahnoberkante (FOK) Straße "Am Behälterberg" (ERH 25)
	Private Grünfläche

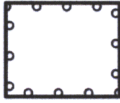
## Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

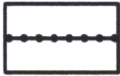


Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ohne Standortbindung (Auswahl gemäß "Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach") (siehe textl. Festsetzungen 9.5)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzbindung gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

## Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung



Bauverbotszone (15 m) Straße "Am Behälterberg" (ERH 25)



Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität / sonstige technische Versorgung

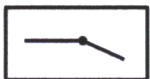


Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB)

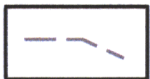


Baumschutzzone (siehe textl. Festsetzungen 6 und 8)

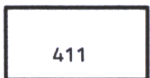
## Zeichenerklärung für Hinweise zum Bebauungsplan



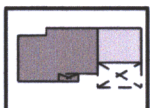
bestehende Grundstücksgrenze



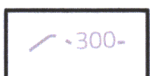
mögliche Grundstücksgrenze



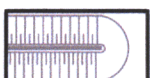
Flurstücksnummer



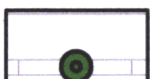
Bestehende Bebauung / Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Anlagen, z. B. Carport, Terrassenüberdachung



Höhenlinien (m ü. NN)



Lärmschutzwall/-wandkombination



Vorgeschlagene Straßenraumgestaltung

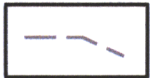
## Übersichtslageplan

M 1:5.000

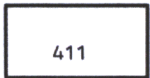




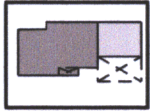
bestehende Grundstücksgrenze



mögliche Grundstücksgrenze



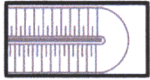
Flurstücksnummer



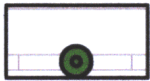
Bestehende Bebauung / Abgrenzung unterschiedlicher  
baulicher Anlagen, z. B. Carport, Terrassenüberdachung



Höhenlinien (m ü. NN)



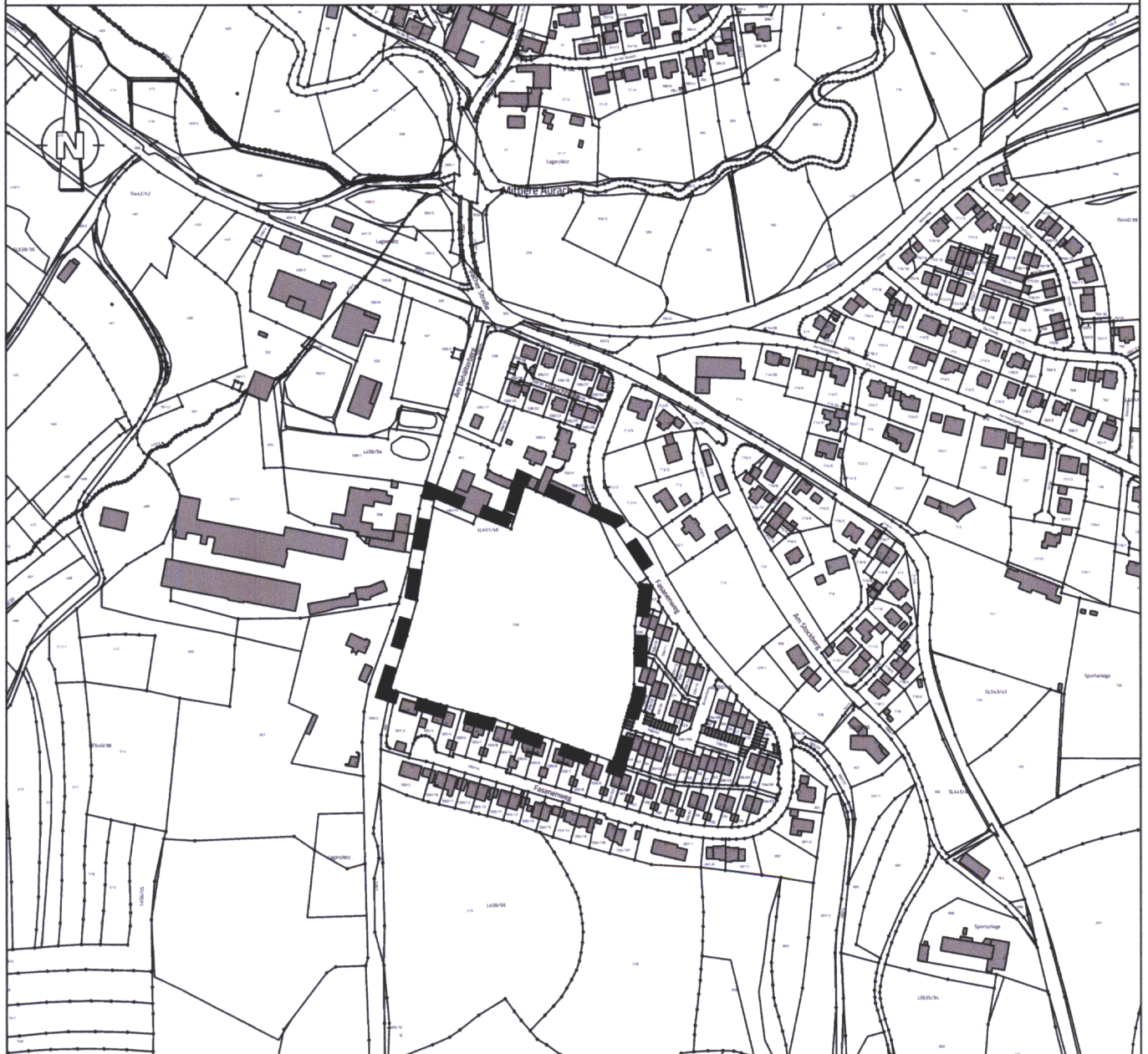
Lärmschutzwand/-wandkombination



Vorgeschlagene Straßenraumgestaltung

## Übersichtslageplan

M 1:5.000



## Textliche Festsetzungen

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

Das Baugebiet wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 „Niederndorf Süd – Am Behälterberg“, nach § 13a BauGB der Stadt Herzogenaurach als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

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

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

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

Es ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Es ist ausschließlich die Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern (siehe Planeintrag) zulässig.

### 4. Höhenlage Fertigfußboden

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss der Erschließungsseite der Gebäude darf im Mittel max. 0,50 m über dem Niveau der Fahrhahnoberkante liegen, sofern keine entwässerungstechnischen Gründe dagegen sprechen.

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

Es sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

Abweichend von Art. 6 BayBO ist die Nutzung von Grenzgaragen als Dachterrasse zulässig. Unter der Voraussetzung, dass die Nutzung mind. 3,0 m Abstand zur Nachbargrenze einhält (siehe auch textl. Festsetzungen 7.7).

### 6. Garagen, Carports und Gartenhäuser

#### (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO, Art. 6 und Art. 81 BayBO)

Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen an den Grundstücksgrenzen entsprechend Art. 6 BayBO mit einer mittleren Wandhöhe von max. 3,0 m zulässig. Im schraffierten Bereich "Ⓑ" ist die Errichtung von bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

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

Garten und Gerätehäuser sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu max. 7,0 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig, wenn

- es sich um Holzgebäude handelt
- und der Standort städtebaulich vertretbar ist.

Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist mit baulichen Anlagen grundsätzlich ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

### 7. Baugestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO, Art. 6 und Art. 81 BayBO)

Bei Eingabe einer Baugenehmigung ist im Grundrissplan des Erdgeschosses der geplante Baukörper mit den anschließenden Erschließungsflächen darzustellen und mit Höhenangaben zu kennzeichnen. Weiterhin sind in Geländeschnitten evtl. erforderliche Abgrabungen / Auffüllungen sowie deren Absicherung bzw. Abstützung auf dem Baugrundstück darzustellen. Doppelhäuser sind mit gleicher Trauf- und Firsthöhe, gleicher Dachfarbe sowie gleichem Dachneigungswinkel zu errichten.

#### 7.1 Dachform, Dachneigung

Als grundsätzliche Dachform der Hauptgebäude wird das Satteldach mit einer Dachneigung von 38°-45° festgesetzt.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern sind zulässig, sofern sie dieselbe Dachneigung aufweisen. Aufständereien auf Dachflächen sind nicht zulässig.

### 7.1 Dachform, Dachneigung

Als grundsätzliche Dachform der Hauptgebäude wird das Satteldach mit einer Dachneigung von  $38^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  festgesetzt.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern sind zulässig, sofern sie dieselbe Dachneigung aufweisen. Aufständungen auf Dachflächen sind nicht zulässig.

### 7.2 Wandhöhe

Es wird eine max. zulässige Wandhöhe mit Bezugspunkt zur ausgebauten Erschließungsstraße festgesetzt (siehe Skizze):

Baufeld WA 1: 4,20 m

Baufeld WA 2: 7,20 m

Baufeld WA 3: 4,20 m

Baufeld WA 4: 4,20 m

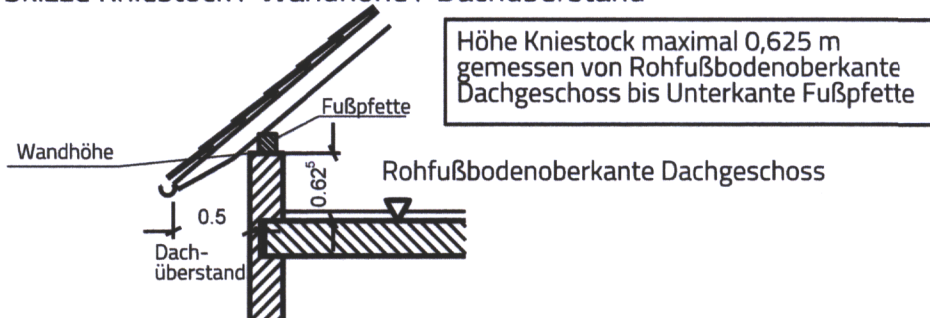
Baufeld WA 5: 7,20 m

Baufeld WA 6: 4,20 m

### 7.3 Kniestock

Die Höhe des Kniestocks wird auf 0,625 m begrenzt (siehe Skizze).

Skizze Kniestock / Wandhöhe / Dachüberstand



### 7.4 Dachdeckung

Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind Ziegel im Farbton ziegelrot bis mittelbraun und anthrazit zulässig. Hochglänzende bzw. reflektierende Ziegel sind unzulässig.

### 7.5 Dachüberstand

Der max. zulässige Dachüberstand ist auf 0,5 m begrenzt (siehe Skizze).

### 7.6. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Siehe hierzu Hinweise Punkt 1.

### 7.7. Garagen

Stehen Garagen nebeneinander auf der Grenze, sind sie in gleicher Gebäudehöhe, mit gleicher Dachneigung ( $0^{\circ}$  -  $3^{\circ}$ ) sowie gleichem Gesimsdetail zu errichten.

Auf Garagen, deren Höhe die Oberkante des Fertigfußbodens Obergeschoss nicht überschreitet, sind Dachterrassen zulässig. Die Nutzung einer Dachterrasse muss einen Grenzabstand von 3,0 m einhalten.

Als Dachform ist ausschließlich das Flachdach zulässig, welches vollständig extensiv zu begrünen ist, insofern die Garage nicht als Dachterrasse genutzt wird.

Wird die Garage als Dachterrasse genutzt, sind die Dachflächen der erforderlichen Abstandsflächen extensiv zu begrünen.

Umwehrungen und Brüstungen der Dachterrassen sind bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig.

Eine blickdichte Ausführung von Brüstungen und Umwehrungen ist unzulässig.

Eine Überdachung der Dachterrasse ist ausgeschlossen.

### 7.8 Carport

Die Errichtung von Carports ist nur als Holz-, Holz/Metall- oder Metallkonstruktion mit

begrünen ist, insofern die Garage nicht als Dachterrasse genutzt wird.

Wird die Garage als Dachterrasse genutzt, sind die Dachflächen der erforderlichen Abstandsflächen extensiv zu begrünen.

Umwehungen und Brüstungen der Dachterrassen sind bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig.

Eine blickdichte Ausführung von Brüstungen und Umwehungen ist unzulässig.

Eine Überdachung der Dachterrasse ist ausgeschlossen.

## **7.8 Carport**

Die Errichtung von Carports ist nur als Holz-, Holz/Metall- oder Metallkonstruktion mit Flachdach zulässig. Als Dacheindeckung ist Edelstahlblech, transparente Stegplatte (keine Wellenoptik) oder eine extensive Dachbegrünung zulässig.

Mit den Carports muss von der Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mind. 1,0 m eingehalten werden. Um ordnungsgemäße Sichtverhältnisse zu gewährleisten und aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ist eine seitliche Verschalung erst nach 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

## **8. Einfriedungen**

Als Grundstückseinfriedungen sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern und Stacheldraht, mit einer max. Höhe von 1,20 m (davon 0,2 m Sockel) zulässig.

Maschendrahtzaun ist nur mit entsprechender Ein- und Hinterpflanzung aus Sträuchern gem. "Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach" zulässig.

## **9. Stützmauern und Geländemodellierung**

Auffüllungen und Abgrabungen sind auf das absolut erforderliche Maß zu beschränken.

Gleiches gilt für die Errichtung eventuell erforderlicher Stützmauern.

Sind Stützmauern zur Hausabsicherung erforderlich, so sind diese auf das notwendige Maß

zu beschränken. Stützmauern sind nicht höher als 2,0 m zulässig. Wenn eine höhere

Geländeabfangung erforderlich ist, so sind versetzte Stützmauern mit jeweils max. 2,0 m

Höhe möglich. Notwendige Stützmauern sind in einheitlichem Material zu errichten.

In den schraffierten Bereichen "Ⓑ" ist die Ausgestaltung erforderlicher Stützmauern und sonstiger Geländemodellierungen so auszuführen, dass der Erhalt der vorhandenen Bäume gewährleistet ist. Vor einer Bautätigkeit in diesen Bereichen ist ein

Bauverträglichkeitsgutachten erstellen zu lassen. Das Gutachten sowie eine entsprechend aussagekräftige Detailplanung sind mit dem Amt für Planung, Natur und Umwelt abzustimmen.

Auf das vorliegende Baumschutzgutachten des Sachverständigenbüros Bodo Siegert vom 23. März 2016 wird verwiesen.

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

### **9.1 Bodenversiegelung**

Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten.

Zufahrten, Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Privatwege sind in versickerungsfähiger Bauweise zu erstellen (z.B. offenporiges Pflaster, Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen in Verbindung mit einem entsprechenden Unterbau).

Kann durch den gewählten Belag nicht das gesamte Oberflächenwasser in das auf dem Grundstück befindlichen Erdreich versickern, so ist zur Vermeidung von Ableitungen auf Nachbargrundstücke (auch öffentliche Flächen) das Oberflächenwasser zu sammeln und ordnungsgemäß zu beseitigen.



## **9.2 Schutz des Oberbodens**

Der Oberboden ist so zu schützen, dass er jederzeit zur Anlage von Vegetationsflächen verwendet werden kann. Der Oberboden der Baugrundstücke ist vor Baubeginn abzuschleppen und zur Wiederverwendung separat zu lagern.

## **9.3 Niederschlagswasser**

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken darf nicht direkt in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern muss durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Zisternen, zurückgehalten werden. Das Fassungsvermögen dieser Einrichtungen sollte min. 40 l pro m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche betragen.

## **9.4 Drainwasser und Drainagen**

Drainwasser darf nicht in den Kanal eingeleitet werden. Es muss mit geeigneten Maßnahmen (z.B. mit Sickerschächten) in den Untergrund zurückgeführt werden.

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

## **9.5 Pflanzgebot siehe „Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach“**

Die Pflanzenauswahl soll sich an der potentiell natürlichen Vegetation orientieren. Es sind, unter Berücksichtigung der jeweils spezifischen Standortbedingungen, Arten zu verwenden, welche sich für eine naturnahe Pflanzung eignen. Deshalb ist eine Pflanzenauswahl gemäß "Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach" verbindlich. Je 400 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist mindestens 1 einheimischer Laub- bzw. Obstbaum gemäß "Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach" zu pflanzen, artentsprechend zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen. Es sind die nach dem Nachbarschaftsrecht erforderlichen Grenzabstände nach Art. 47 und 48 des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch einzuhalten.

Gehölze bis 2,0 m Höhe: Mindestabstand = 0,5 m von der Grenze.

Gehölze über 2,0 m Höhe: Mindestabstand = 2,0 m von der Grenze.

Für das festgesetzte Pflanzgebot (Wallbegrünung, Eingrünung der öffentlichen Grünflächen) sind Pflanzungen gemäß. „Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach“ durchzuführen.

## **10. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Entlang der Straße "Am Behälterberg" (ERH 25) ist zum Schutz vor straßenbedingten Lärmemissionen eine aktive Lärmschutteinrichtung anzulegen, deren Mindesthöhe über Fahrbahnoberkante (FOK) Straße "Am Behälterberg" (ERH 25) gemäß Planeintrag 5,0 m bzw. 6,0 m beträgt.

### **Allgemeiner Hinweis zu den textlichen Festsetzungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 „Niederndorf Süd – Am Behälterberg“, nach § 13a BauGB überlagert in Randbereichen Teilflächen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 32 „Viehtriebberg“ - 2. Änderung. Die bestehenden Festsetzungen treten in diesen Teilbereichen außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 ersetzt.

## **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. Mai 1990.

### **2. Ermittlung der Kfz- Stellplätze und Errichtung von Garagen und Carports**

Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Herstellung, Bereithaltung und

## 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. Mai 1990.

### 2. Ermittlung der Kfz- Stellplätze und Errichtung von Garagen und Carports

Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen sowie deren Ein- und Ausfahrten (Stellplatzsatzung- StS) vom 30. März 2009.

### 3. 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 Blendefahr besteht. Dies gilt auch für die Blendung von Fahrzeuglenkern.

### 4. Energieversorgung / Klimaschutz

Technische Einrichtungen (zusätzlich zu 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. Die Nutzung der Dach- und Fassadenflächen zur Strom- und Wärmeenergie aus Sonnenenergie mit Hilfe von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen wird empfohlen.

Erdwärmesonden sind am Standort grundsätzlich möglich, die maximale Bohrtiefe liegt je nach Höhenlage des Bohransatzpunktes zwischen 60,0 und 75,0 m. Die Estheriensichten im tieferen Untergrund dürfen 10,0 m tief angebohrt, aber nicht durchgebohrt werden.

### 5. Wasserwirtschaft

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Eine dauernde Grundwasserableitung durch Hausdrainagen ist nicht zulässig. Insbesondere ist die Ableitung von Grundwasser über die städtische Kanalisation nicht zulässig. Wird während der Baumaßnahmen Grundwasser freigelegt, ist dies gem. Art. 30 BayWG dem Wasserwirtschaftsamt mitzuteilen.

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

Sollte im Rahmen von Erdarbeiten unerwarteter Weise Boden gefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o.ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind. Die zuständigen Stellen am Landratsamt Erlangen-Höchstadt und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg sind in diesem Fall umgehend zu verständigen.

Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

### 6. Immissionsschutz

Gemäß Technischer 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 (6.00 – 22.00 Uhr) 55 dB(A); nachts (22.00 – 6.00 Uhr) 40 dB(A)

Immissionsort im Mischgebiet:

tags (6.00 – 22.00 Uhr) 60 dB(A); nachts (22.00 – 6.00 Uhr) 45 dB(A)

Immissionsort im Reinen Wohngebiet:

tags (06.00-22.00): 50 dB(A); nachts (22.00-06.00): 35 dB(A)

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den

Gemäß Technischer 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 (6.00 – 22.00 Uhr) 55 dB(A); nachts (22.00 – 6.00 Uhr) 40 dB(A)

Immissionsort im Mischgebiet:

tags (6.00 – 22.00 Uhr) 60 dB(A); nachts (22.00 – 6.00 Uhr) 45 dB(A)

Immissionsort im Reinen Wohngebiet:

tags (06.00-22.00): 50 dB(A); nachts (22.00-06.00): 35 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.

Auf die bauliche Gestaltung von haustechnischen Anlagen und den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft und auf den Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen – Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“ vom Bayerischen Landesamt für Umwelt 2011 wird hingewiesen.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr ist im westlichen Randbereich des Plangebietes eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt.

## **7. Geruch**

In direkter Nähe sind landwirtschaftliche Betriebe und es wird auf gewisse Geruchsemissionen verwiesen.

## **8. Denkmalpflege**

Archäologische Bodenfunde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Steingeräte, Scherben, Knochen), welche während der Bauarbeiten aufgefunden werden, sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

## **9. Leitungsrecht für Versorgungsleitungen und Schutzabstände**

Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerke sind bei Neupflanzungen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungsanlagen zu beachten. Bei Gehölzpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der FGSV zu beachten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete Trassen mit einer Breite von 0,3 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen

## **10. Spielplatz**

Der Spielplatz ist gemäß DIN 18034 anzulegen.

# Satzung

für den Bebauungsplan Nr. 64 „Niederndorf Süd - Am Behälterberg“,  
nach § 13a BauGB der Stadt Herzogenaurach

Die Stadt Herzogenaurach erlässt aufgrund

- §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH - vom 9. Mai 2016
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert vom 22. Dezember 2015
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011

für den Bebauungsplan Nr. 64 „Niederndorf Süd – Am Behälterberg“, nach § 13a BauGB in der Fassung vom 22. Juni 2016 folgende Satzung

## § 1

Der Bebauungsplan Nr. 64 „Niederndorf Süd – Am Behälterberg“, nach § 13a BauGB wird beschlossen.

## § 2

Der Bebauungsplan Nr. 64 „Niederndorf Süd – Am Behälterberg“, nach § 13a BauGB besteht aus dem Planblatt mit einem Textteil und örtlichen Bauvorschriften.

## § 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.

## Verfahrenshinweise

### Aufstellung (§ 13a BauGB)

Die Aufstellung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 64 „Niederndorf Süd – Am Behälterberg“, nach § 13a BauGB wurde in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom 17. November 2015 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 3. Dezember 2015 ortsüblich bekannt gemacht.

### Unterrichtung der Öffentlichkeit zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB hat in der Zeit vom 4. Dezember 2015 bis einschließlich 18. Dezember 2015 stattgefunden.

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

Der Planungs- und Umweltausschusses hat in seiner Sitzung vom 19. April 2016 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 6. Mai 2016 bis einschließlich 6. Juni 2016 durchgeführt.

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 28. April 2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom

# Verfahrenshinweise

## Aufstellung (§ 13a BauGB)

Die Aufstellung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 64 „Niederndorf Süd – Am Behälterberg“, nach § 13a BauGB wurde in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom 17. November 2015 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 3. Dezember 2015 ortsüblich bekannt gemacht.

## Unterrichtung der Öffentlichkeit zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB hat in der Zeit vom 4. Dezember 2015 bis einschließlich 18. Dezember 2015 stattgefunden.

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

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 19. April 2016 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 6. Mai 2016 bis einschließlich 6. Juni 2016 durchgeführt.

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 28. April 2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27. April 2016 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

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


Mit Schreiben vom 27. April 2016 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt.

## Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 7. Juli 2016 den Bebauungsplan Nr. 64 „Niederndorf Süd – Am Behälterberg“, nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Herzogenaurach, den 15.07. 2016

  
Dr. German Hacker  
Erster Bürgermeister

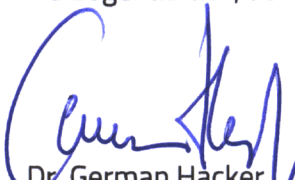


## Rechtskraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 64 „Niederndorf Süd – Am Behälterberg“, nach § 13a BauGB wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 29 vom 21.07.2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und § 214 Abs. 2 a BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den 22.07.2016

  
Dr. German Hacker  
Erster Bürgermeister

