Bebauungsplan Nr. 66 "Wohngebiet In der Reuth" der Stadt Herzogenaurach

Planzeichnung Maßstab 1:1000

IV Textliche Festsetzungen

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

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – nicht zulässig.

1.2 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ sind neben der Hauptnutzung auch ihr dienende Nebenanlagen zulässig.

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1* sind in der festgesetzten Fläche „Ausschließliche Erdgeschossnutzung“ im Erdgeschoss ausschließlich Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in der jeweiligen Nutzungsschablone bzw. in das Baugebiet eingeschriebenen, festgesetzten Werte.

2.2 Für die Flächen von Tiefgaragen ist eine maximale GRZ von 0,8 zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb der Grundstücksflächen auch über die Baugrenzen hinaus zulässig. Der Mindestabstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche beträgt 1,5 m.

2.3 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2A, WA 2B und WA 3C, die eine Fläche zur Errichtung von Gemeinschaftsgaragen (GGa) vorhalten, kann die zulässige GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auf bis zu 0,85 überschritten werden.

2.4 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch minimale Wandhöhen (WHmin) und maximale Wandhöhen (WHmax) bestimmt. Dabei gilt als oberer Punkt der Wandhöhe der obere Abschluss der Wand.

2.5 Höhenbezugspunkt für die maximale Wandhöhe ist die in der Planzeichnung maximal zulässige Höhe der Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (FFOK EG). Die Angaben erfolgen in Meter über Normalhöhennull (NHN).
Höhenbezugspunkt für die maximale Wandhöhe der Gemeinschaftsgaragen (GGa) ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhenkote. Die Angaben erfolgen in Meter über Normalhöhennull (NHN).

2.6 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1* ist eine maximale Wandhöhe (WHmax) von 11 m zulässig.

2.7 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 3A, WA 3B, WA 3C und WA 4 ist das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Für Staffelgeschosse ist eine maximale Grundfläche von 70 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 3A und WA 3B sind alle Außenwände des Staffelgeschosses um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Vollgeschosses zurückzuversetzen. Hiervon ausgenommen sind Treppenhäuser und Aufzüge.

2.8 Die in den Flächen für Gemeinbedarf festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO.

2.9 Die Gemeinschaftsgarage C (GGa-C) ist mit ihrer Außenwand mindestens 1 m von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4 Flächen für Stellplätze, Carports sowie für Neben- und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO, § 21a BauNVO)

4.1 Abweichend von der städtischen Stellplatzsatzung in der Fassung vom 30.03.2009 wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Wohngebiet In der Reuth“ folgendes festgesetzt:

- Der Stellplatznachweis für Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1* mit der zeichnerischen Festsetzung „Ausschließliche Erdgeschossnutzung“ wird auf 50% der nachzuweisenden Stellplätze reduziert.
- Zusätzlich zu den erforderlichen Zufahrten für Tiefgaragen (TG) und Gemeinschaftsgaragen (GGa) sind für die Erschließung der Stellplätze (GSt, GSt/Ca und St/Ca) weitere Anbindungen an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig. Diese sind zeichnerisch durch zulässige Zufahrtsbereiche und maximale Zufahrtsbreiten festgesetzt.

4.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GGa) sind Parkhäuser/Parkdecks als Gemeinschaftsanlagen zu errichten.

4.3 Die Gemeinschaftsgaragen GGa-A, GGa-B und GGa-C dienen der Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge für die Baugebiete mit dem gleichen Zusatz „A“, „B“ oder „C“ (z.B GGa-A für WA 2A). Ausgenommen sind nachzuweisende Besucherstellplätze (siehe textliche Festsetzung 4.4). Fahrradstellplätze sind gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Herzogenaurach auf dem Baugrundstück herzustellen.

Der Geschossflächen-Anteil eines Baufensters (überbaubare Grundstücksfläche) an der Gesamtgeschossfläche der ihr zugeschriebenen Gemeinschaftsgarage (GGa) ist in das jeweilige Baufenster eingeschrieben.

4.4 Die Gemeinschaftsanlagen „GSt/Ca“ und „GSt“ dienen ausschließlich der Unterbringung nachzuweisender Besucherstellplätze. Der Gemeinschaftsbezug der einbezogenen Baugebiete ist in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt.
Gem. § 21a Abs. 2 BauNVO sind die Flächenanteile der Gemeinschaftsanlage außerhalb eines Baugrundstücks dessen Grundstücksfläche hinzuzurechnen.

4.5 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 1*, WA 2 und WA 3 sind Tiefgaragen für die Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze auszubilden. Ein- und Ausfahrten bzw. Zufahrten sind lediglich zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche auszubilden, nicht jedoch zu den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

4.6 Mit Tiefgaragenrampen ist zu der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten. Bei der Gestaltung der Tiefgaragen-Zu- / Ausfahrten ist auf ausreichend breite Sichtbereiche zu beiden Seiten zu achten. Die Sichtbereiche sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, baulichen Anlagen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,8 m über der Fahrbahn erreichen.

Bei einspurigen Tiefgaragen-Zu-/ Ausfahrten ist aus Gründen der Verkehrssicherheit eine zusätzliche Aufstellfläche auf dem Baugrundstück vorzuhalten. Eine Gesamtbreite von mind. 5,0 m wird festgesetzt.

4.7 Der Mindestabstand zwischen Zufahrten zu Stellplatzanlagen, Zufahrten zu Gemeinschaftsgaragen (GGa) oder Tiefgaragen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 5 m.

5 Sozialer Wohnungsbau
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1B, WA 2A, WA 2B, WA 3A und WA 3B sind nur Wohngebäude zu errichten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

6 Ein- bzw. Ausfahrten und Ausschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Auf die Staatsstraße St 2244 (Hans-Ort-Ring) sowie die Straße „In der Reuth“ sind keine unmittelbaren Grundstückszufahrten zulässig.

7 Führung von Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gem. DVGW-Regelwerk zu den festgesetzten und vorhandenen Baumstandorten einzuhalten. Dies gilt analog für Neupflanzungen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

7.2 Alle Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereichs sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen und Masten sind nicht zulässig.

7.3 Für die Regelung der Telekommunikationslinien gilt § 68 Abs. 3 TKG fort.

8 Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

8.1 Zufahrten, Stauraum- und Stellplatzflächen, Privatwege sowie öffentliche Fuß- und Radwege sind in versickerungsfähiger Bauweise (z.B. offenporiges Pflaster, Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) in Verbindung mit einem entsprechendem Unterbau zu erstellen.

8.2 Kann durch den gewählten Belag nicht das gesamte Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück versickern, so ist zur Vermeidung von Ableitungen auf Nachbargrundstücke (auch öffentliche Fläche) das Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück zu sammeln und ordnungsgemäß an das öffentliche Entwässerungssystem abzuleiten.

9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Entlang der Grundstücksgrenzen zum Straßenraum hin sind Stützmauern unzulässig. Entlang aller anderen Grundstücksgrenzen – auch zu den öffentlichen Grünflächen - dürfen Stützmauern nur mit einer Maximalhöhe von 1,0 m errichtet werden. Größere Höhenunterschiede im Gelände sind durch einen horizontalen, bepflanzten Versatz von mind. 0,5 m zwischen den Stützmauern herzustellen. Stützmauern aus Beton, Winkelstützen und Gabionen sind mit Kletterpflanzen aus Arten der Pflanzenliste (siehe: VI Anlage zu den Festsetzungen) zu begrünen.

10 Grünordnung und Ausgleichsflächen / -maßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a und 6 BauGB)

10.1 Gestaltung der Grundstücke
Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Terrassen, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen, d.h. mit Rasen- oder Wiesenvegetation anzusäen oder mit Gräsern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Flächenhafte Kies-/ Schotter-/ Splitschüttungen oder ähnliche Beläge und Bodenabdeckungen sind auf Vegetationsflächen unzulässig.

10.2 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturschutz“ sind als artenreiche Extensivwiesen anzulegen und entsprechend dauerhaft zu pflegen.

10.3 In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind Sitzgelegenheiten und verschiedene Spielgeräte in Form eines sich durch den gesamten Grünzug ziehenden Spiel-Parcours aufzustellen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten oder mit Fallschutz auszuprägenden Bereiche sind als Landschaftsrasen auszubilden.

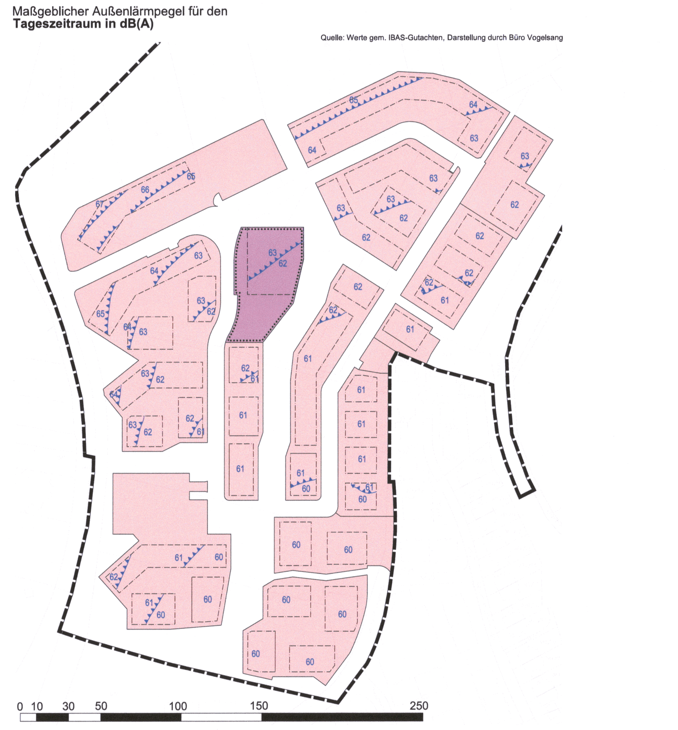
10.4 Für sämtliche zeichnerisch oder textlich festgesetzten Gehölzpflanzungen sind Arten der entsprechenden Kategorien der Pflanzenliste (siehe: VI Anlage zu den Festsetzungen) zu verwenden. Für die festgesetzten Pflanzungen sind mindestens die folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Bäume in den öffentlichen Verkehrsflächen und in den Grünflächen entlang von Fuß- und/oder Radwegen: Alleebaum (Mindesthöhe Kronenansatz: 2,50 m), 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm;
- Obstbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm

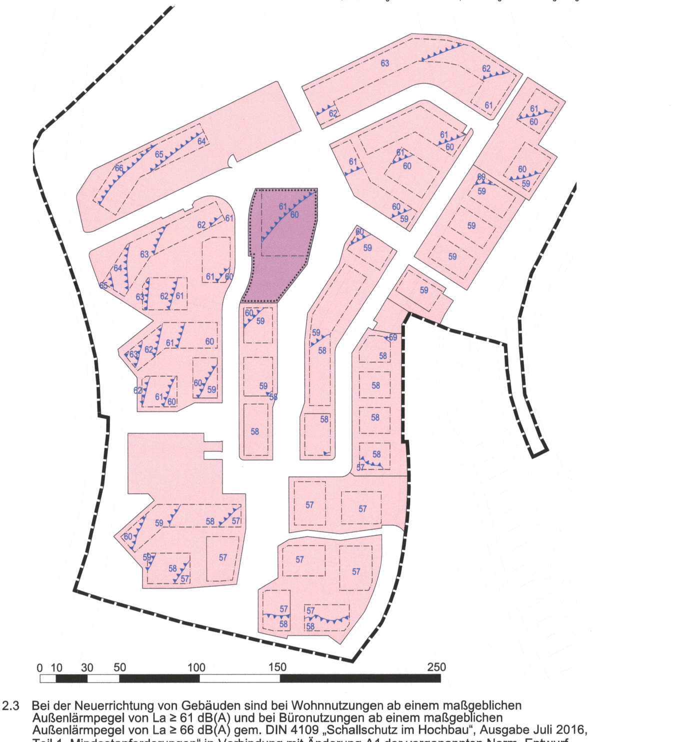
11 Luftreinhaltung

12 Lärmschutz

Maßgeblicher Außenlärmpegel für den Tageszeitraum in dB(A)



Maßgeblicher Außenlärmpegel für den Nachtzeitraum in dB(A)



V Textliche Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

VI Anlage zu den Festsetzungen als Satzungsbestandteil

Satzung

für den Bebauungsplan Nr. 66 "Wohngebiet In der Reuth"
der Stadt Herzogenaurach

Die Stadt Herzogenaurach erlässt aufgrund

- §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S 4147)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74).
- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl S. 82), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)
- der Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- des Plansicherstellungsgesetz vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353)

für den Bebauungsplan Nr. 66 „Wohngebiet In der Reuth“ in der Fassung vom 07. März 2022 folgende Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 66 „Wohngebiet In der Reuth“ wird beschlossen.

§ 2

Der Bebauungsplan Nr. 66 „Wohngebiet In der Reuth“ besteht aus dem Planblatt mit einem Textteil, örtlichen Bauvorschriften und der Anlage zu den Festsetzungen.

§ 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 (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

Verfahrenshinweise

Aufstellung
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Wohngebiet In der Reuth" wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 30.11.2017 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Zeit vom 16.01.2018 bis einschließlich 02.02.2018 stattgefunden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§4 Abs. 1 BauGB)
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.01.2018 gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bis 09.02.2018 beteiligt.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 17.07.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen.
Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 06.09.2019 bis einschließlich 07.10.2019 durchgeführt.
Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 29.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Mit Schreiben vom 02.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Erneute Öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 30.09.2021 den erneuten Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen.
Die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 15.11.2021 bis einschließlich 17.12.2021 durchgeführt.
Die Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung wurde am 04.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)
Mit Schreiben vom 10.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB benachrichtigt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 31.03.2022 den Bebauungsplan Nr. 66 "Wohngebiet In der Reuth" als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Herzogenaurach, den 14.04.2022

Dr. German Hacker
Erster Bürgermeister

Rechtswirksamkeit (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Bebauungsplan Nr. 66 "Wohngebiet In der Reuth" wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 9 vom 05.05.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt.

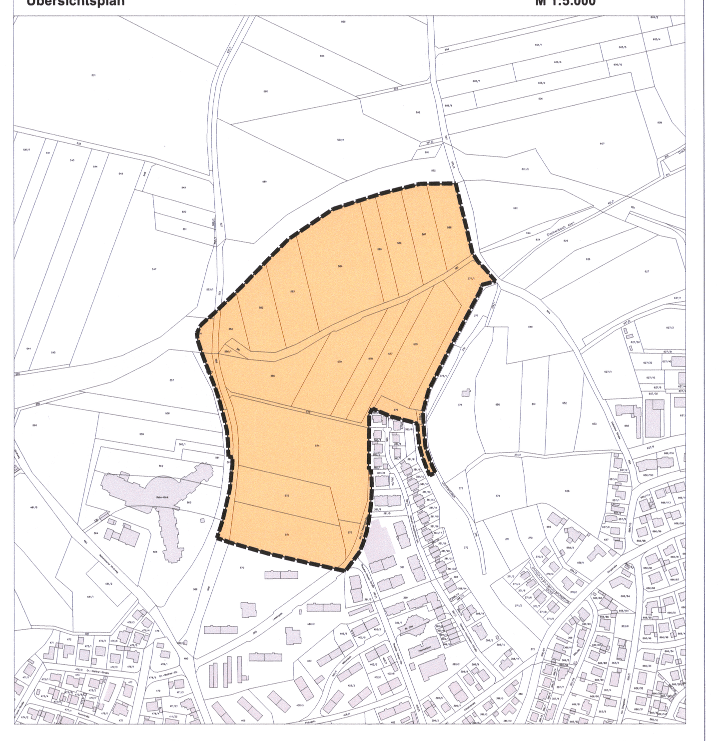
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und § 214 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen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

Herzogenaurach, den 06.05.2022

Dr. German Hacker
Erster Bürgermeister

STADT HERZOGENAURACH

Bebauungsplan Nr. 66 "Wohngebiet In der Reuth" der Stadt Herzogenaurach

Endfassung: 07.03.2022

Übersichtsplan **M 1:5.000**