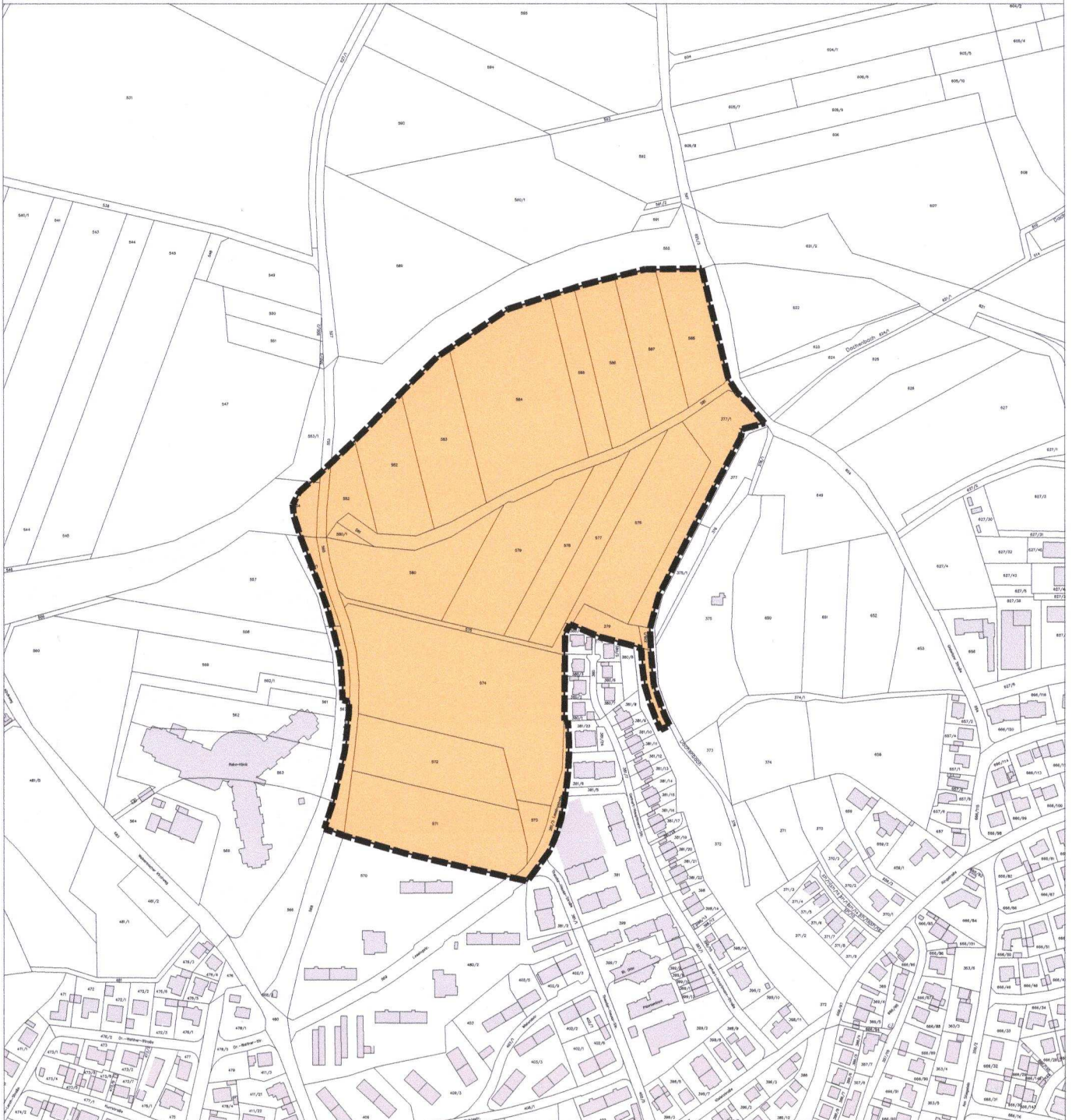


# Bebauungsplan Nr. 66 "Wohngebiet In der Reuth" der Stadt Herzogenaurach

Endfassung: 07.03.2022

Übersichtsplan

M 1:5.000



VOGELANG

Planungsbüro Vogelsang  
Glockenhofstr. 28  
90478 Nürnberg  
Tel.: 0911/480773-11  
Fax: 0911/480773-17  
nuernberg@vogelsang-plan.de  
www.vogelsang-plan.de



Landschaftsplanung Klebe  
Glockenhofstr. 28  
90478 Nürnberg  
Tel.: 0911 / 331996  
Fax: 0911 / 331968  
info@landschaftsplanung-klebe.de  
www.landschaftsplanung-klebe.de

BBP  
gez. / Datum

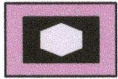
CP - \_\_\_\_\_  
KV - \_\_\_\_\_

GOP  
gez. / Datum

FU - \_\_\_\_\_  
SK - \_\_\_\_\_

# I Festsetzungen durch Planzeichen

## 1 Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB



Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung  
Hier: Soziale Zwecke

## 2 Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
z.B. WA 2

A / B / C

Zuordnung Baugebiet zu  
gleichnamiger Gemeinschaftsgarage  
z.B. WA 2B



Ausschließliche Erdgeschossnutzung  
(siehe textliche Festsetzung 1.3)

## 3 Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

z.B. 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. IV maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen

III-IV minimal und maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen

z.B.  
WH<sub>min</sub>  
10 m minimal zulässige Wandhöhe von Hauptbaukörpern

z.B.  
WH<sub>max</sub>  
13 m maximal zulässige Wandhöhe von Hauptbaukörpern

323,5m maximal zulässige Höhe der Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss (FFOK EG) für Hauptbaukörper






323,6m maximal zulässige Höhe des Bezugspunktes (Höhenkote) für die maximal zulässige Wandhöhe von Gemeinschaftsgaragen (GGa)

1,5m / 3m Zwingender durchgängiger Rücksprung der Ostfassade im Staffelgeschoss von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses mit Angabe der Tiefe in Meter. Dieses gilt auch für die Errichtung von Treppenhäusern und Aufzügen.

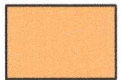

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO

	Baulinie
	Baugrenze
o/a	offene/abweichende Bauweise
	Hausgruppen / Doppelhäuser

5 Flächen für Stellplätze, Carports sowie Neben- und Gemeinschaftsanlagen  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

	Flächen für Stellplätze und/oder Carports
	Gemeinschaftsanlage für Stellplätze
	Gemeinschaftsanlage für Stellplätze und/oder Carports
	Zuordnung Gemeinschaftsanlage zu entsprechendem Baugebiet
	Gemeinschaftsgarage (Parkhaus/-deck) inklusive Zufahrten und maximal zulässiger Wandhöhe
-A / -B / -C	Zuordnung Gemeinschaftsgarage zu gleichnamigen Baugebiet
z.B. Anteil GGa-A: 21,2%	Geschossflächenanteil an der zugeordneten Gemeinschaftsgarage für das Baufenster (Überbaubare Grundstücksfläche) eines Baugebiets

6 Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten, Anschluss anderer Flächen  
an die Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und § 9 Abs. 6 BauGB

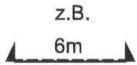
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Hier: Fuß- und Radweg



Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung  
Hier: Platzbereich



Bushaltestelle



Zulässiger Zufahrtsbereich mit Angabe der maximalen Breite in Meter (m) für  
Stellplätze (GSt, GSt/Ca, St/Ca)



keine Zu- und Ausfahrt für Kfz

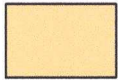


Straßenbegrenzungslinie

## 7 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und § 9 Abs. 6 BauGB



Einrichtung / Anlage für Regenrückhaltung



Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit Zweckbestimmung

T/W

Zweckbestimmung Station für Strom und Wertstoffcontainer

Trafo

Zweckbestimmung Station für Strom

Wärme

Zweckbestimmung Station für Fernwärme

POP

Zweckbestimmung Station für Telekommunikation

## 8 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung Spielplatz



Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün

PARK

Zweckbestimmung Parkanlage

NATUR-  
SCHUTZ

Zweckbestimmung Extensive Gestaltung

Regen-  
rückhaltung

Zweckbestimmung Rückhaltung von Oberflächenwasser

### 9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25a, 25b und § 9 Abs. 6 BauGB



Anpflanzung von Bäumen (Wuchsklasse I, standortgebunden)



Anpflanzung von Bäumen (Wuchsklasse II, standortgebunden)



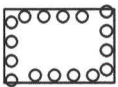
Anpflanzung von Bäumen (Wuchsklasse I)



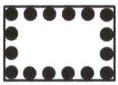
Anpflanzung von Bäumen (Wuchsklasse II)



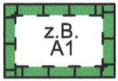
Anpflanzung von Sträuchern



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Wechsel mit artenreichen, extensiven Wiesen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Hier: Ausgleichsfläche A1

### 10 Umgrenzung von Flächen für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



Abgrenzung von Flächen für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG  
Hier: Lärmschutz vor Gewerbelärm (s. textliche Festsetzung 12.1)



Abgrenzung von Flächen für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG  
Hier: Maßgeblicher Außenlärmpegel (s. textliche Festsetzung 12.2)

### 11 Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

FD  
max 5°

Flachdach mit maximal zulässiger Dachneigung

### 12 Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung von Baugebieten /  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Grünflächen



Abgrenzung unterschiedlicher, maximal zulässiger Höhen der Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss (FFOK EG) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## II Hinweise durch Planzeichen

TG GGa ▼ ▼	Ein-/ Ausfahrt Tiefgarage (TG) / Gemeinschaftsgarage (GGa)
	Vorschlag zur Anordnung von Stellplätzen
	Bestehendes Flurstück mit Flurstücksnummer
	Bestehende Höhenlinie mit Angabe Höhenmeter
	Bestehendes Gebäude
	Schutzkorridor Richtfunkverbindung siehe textl. Hinweis Nr. 17

## III Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

	Bauverbots- und Baubeschränkungszone zu St 2244 (20m / 40m) siehe textl. Hinweis Nr. 15
	Beschränkter Bauschutzbereich Hier: Bauhöhenbeschränkung 15m über Grund bzw. 341m über Normal-Null siehe textl. Hinweis Nr. 16

## 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 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 (WH<sub>min</sub>) und maximale Wandhöhen (WH<sub>max</sub>) 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 (WH<sub>max</sub>) 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 zurückzusetzen. 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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 – 23 BauNVO)

- 3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 1\*, WA 1B, WA 2, WA 2A, WA 2B ist die abweichende Bauweise derart festgesetzt, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen errichtet werden können, wobei die Länge der genannten Hausformen maximal 85 m betragen darf.
- 3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 3A, WA 3B, WA 3C, WA 4, WA 5 ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.3 Folgende Ausnahmen von der Baulinie werden zugelassen:
  - Im Erdgeschoss ein Unterschreiten der Baulinie um bis zu 4 m.
  - Oberhalb des Erdgeschosses ein Unterschreiten der Baulinie um bis zu 2 m auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge für Loggien, Einschnitte etc.
- 3.4 In den Allgemeinen Wohngebieten ist zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit Nebenanlagen – ausgenommen sind Einfriedungen – ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Einzuhaltende Abstände von Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen sind der Stellplatzsatzung der Stadt Herzogenaurach in der Fassung vom 30.03.2009 zu entnehmen.
- 3.5 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ sind der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen mit einer maximalen Fläche von 20 m<sup>2</sup> je Anlage auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Von der Flächenbegrenzung ausgenommen sind Spielgeräte.
- 3.6 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 1\*, WA 2 und WA 3 sowie deren Varianten (A, B und C) sind Einhausungen für Müllbehälter bzw. Müllsammelstandorte auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie als Anbau an oder in unmittelbarer Nähe von Hauptgebäuden oder maximal 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt errichtet werden.

## 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 Versorgungsleitungen 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, Schotterrassen) in Verbindung mit einem entsprechendem Unterbau zu erstellen.
- 8.2 Kann durch den gewählten Belag nicht das gesamte Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück



## 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, Schotterrassen) 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 auszurüstenden 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
  - Sonstige Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm bei Wuchsklasse I, Stammumfang 18-20 cm bei Wuchsklasse II;
  - Sträucher: Strauch 2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm.
- 10.5 Sämtliche festgesetzten Anpflanzungen sind artentsprechend zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzenliste (siehe: VI Anlage zu den Festsetzungen) nachzupflanzen.
- 10.6 Die zeichnerisch festgesetzte Anzahl der Bäume in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist bindend.
- 10.7 Die zeichnerisch festgesetzten Bäume in den öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind standortgebunden, können jedoch für unterirdische Versorgungsleitungen geringfügig verschoben werden. Die zeichnerisch festgesetzte Anzahl ist bindend.
- 10.8 Die zeichnerisch mit Standortbindung festgesetzten Bäume in den Allgemeinen Wohngebieten können in Richtung der Längsachse der Straße verschoben werden. Die zeichnerisch festgesetzte Anzahl ist bindend.
- 10.9 Die zeichnerisch festgesetzten 4-er Baumgruppen in den öffentlichen Grünflächen sind grundsätzlich standortgebunden, wobei jede Gruppe als Ganzes um bis zu 10 m verschoben werden darf.
- 10.10 Hinsichtlich der erforderlichen Baumpflanzungen und sonstigen Durchgrünungen im Bereich von Stellplatzanlagen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Herzogenaurach in der Fassung vom 30.03.2009.

Darüber hinaus ist in den Allgemeinen Wohngebieten je angefangene 750 m<sup>2</sup> nicht mit baulichen Anlagen überbauter Fläche ein Baum der Wuchsklasse I und ein Baum der Wuchsklasse II zu pflanzen, davon ausgenommen sind Grundstücke mit weniger als 300 m<sup>2</sup> nicht mit baulichen Anlagen überbauter Fläche.

Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind dabei nicht anrechenbar.

- 10.11 Bäume im öffentlichen Straßenraum sind in unbefestigten, gegen Befahren und Beparken gesicherten Baumscheiben von mind. 8 m<sup>2</sup> Flächengröße zu pflanzen. Wo dies nicht möglich ist, sind Wurzelraumerweiterungen anzulegen. Diese müssen ein durchwurzelbares Mindestvolumen von 12 m<sup>3</sup> haben. Im Bereich der Wurzelraumerweiterung ist entweder ein verdichtungsresistentes Substrat für Baumpflanzungen oder eine mit Pflanzerde zu füllende geeignete technische Vorrichtung zur Verhinderung von Verdichtung im Wurzelraum (Wurzelkammersystem) vorzusehen. Zudem sind bei Wurzelraumerweiterungen Systeme zur Bewässerung und Belüftung

10.10 Hinsichtlich der erforderlichen Baumpflanzungen und sonstigen Durchgrünungen im Bereich von Stellplatzanlagen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Herzogenaurach in der Fassung vom 30.03.2009.

Darüber hinaus ist in den Allgemeinen Wohngebieten je angefangene 750 m<sup>2</sup> nicht mit baulichen Anlagen überbauter Fläche ein Baum der Wuchsklasse I und ein Baum der Wuchsklasse II zu pflanzen, davon ausgenommen sind Grundstücke mit weniger als 300 m<sup>2</sup> nicht mit baulichen Anlagen überbauter Fläche.

Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind dabei nicht anrechenbar.

- 10.11 Bäume im öffentlichen Straßenraum sind in unbefestigten, gegen Befahren und Beparken gesicherten Baumscheiben von mind. 8 m<sup>2</sup> Flächengröße zu pflanzen. Wo dies nicht möglich ist, sind Wurzelraumerweiterungen anzulegen. Diese müssen ein durchwurzelbares Mindestvolumen von 12 m<sup>3</sup> haben. Im Bereich der Wurzelraumerweiterung ist entweder ein verdichtungsresistentes Substrat für Baumpflanzungen oder eine mit Pflanzerde zu füllende geeignete technische Vorrichtung zur Verhinderung von Verdichtung im Wurzelraum (Wurzelkammersystem) vorzusehen. Zudem sind bei Wurzelraumerweiterungen Systeme zur Bewässerung und Belüftung des Wurzelraumes gemäß der o.g. Richtlinie zu verwenden.
- 10.12 Die Baumscheiben im öffentlichen Straßenraum sind entweder mit ausdauernden Staudenmischungen trockener Standorte oder mit Bodendeckern zu bepflanzen. Für die in vollversiegelten Platzflächen zu pflanzenden Bäume sind begehbare Baumscheiben (Baumroste) mit einer Mindestfläche von 4 m<sup>2</sup> vorzusehen, die farblich an den Oberflächenbelag anzupassen sind.
- 10.13 Zur Vergrößerung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens ist die bestehende Hecke in der Grünfläche mit Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ außerhalb der Brutzeiten von Vogelarten (also nicht vom 1. März bis 30. September) in den südwestlich davon gelegenen, als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bereich zu verpflanzen.
- 10.14 Die südliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ ist als Extensivwiese anzusäen und extensiv zu pflegen.
- 10.15 Die differenzierte, anteilige Zuordnung aller Ausgleichsflächen auf die unterschiedlichen Nutzungen bzw. Anlagengruppen muss gemäß der Zuordnungstabelle erfolgen (siehe: VI Anlage zu den Festsetzungen).
- 10.16 Den zu erwartenden Eingriffen auf den Flurstücken: Teilfläche 372, Teilfläche 378/1, Teilfläche 379, Teilfläche 381/3, Teilfläche 552, Teilfläche 553, Teilfläche 567/1, Teilfläche 568, Teilfläche 571, Teilfläche 572, 573, Teilfläche 574, Teilfläche 575, Teilfläche 576, Teilfläche 577, 578, Teilfläche 579, 580, 580/1, Teilfläche 581, Teilfläche 582, Teilfläche 583, Teilfläche 584, Teilfläche 585, Teilfläche 586, Teilfläche 587, Teilfläche 588 (alle Gemarkung Herzogenaurach) werden nach § 9 Abs. 1 a BauGB folgende Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs, entsprechend Tabelle „Zuordnung der festgesetzten Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (A1 und A2) zu den zu erwartenden Eingriffen auf den Bestandsflurstücken (Stand August 2021)“ (siehe: VI Anlage zu den Festsetzungen) zugeordnet:

A1 Teilflächen der Flurnummern 577, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587 und 588, Gemarkung Herzogenaurach,  
Entwicklungsziel: magere Extensivwiese/ Magerrasen, Blühstreifen und Rohbodenfläche oder Extensivacker bzw. Wechselbrache, Strauchpflanzungen in den Randbereichen.  
Flächengröße: ca. 31.385 m<sup>2</sup> (Anrechnung zu 100 %)

A2 Teilflächen der Flurnummern 379, 377/1 und 576, Gemarkung Herzogenaurach,  
Entwicklungsziel: Obstwiese in Kombination mit artenreichem, extensiv genutztem Grünland  
Flächengröße: 840 m<sup>2</sup> (Anrechnung zu 100 %)

#### Artenschutz: Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

- 10.17 Am nördlichen Rand der Ausgleichsfläche A1 ist auf dem Wall zum angrenzenden Hans-Ort-Ring eine Strauchpflanzung aus Dornsträuchern anzulegen. Die Gesamthöhe des Walles inklusive der Sträucher ist dauerhaft durch entsprechende Schnittmaßnahmen im östlichen Teil auf maximal 4 m, im übrigen Bereich auf maximal 5 m über der Oberkante des Straßenbelags zu begrenzen. Die südexponierten Böschungen des Walles sind unregelmäßig und strukturreich mit offenen Bodenstellen aus lockerem Substrat, kleineren Steinhaufen und Wurzelstöcken auszubilden.
- 10.18 Am südlichen Rand der Ausgleichsfläche A1 sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Strauchpflanzungen aus Dornsträuchern in kleinen Gruppen anzulegen.
- 10.19 Zum Schutz der Feldlerche sind folgende CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 BNatSchG) auf Teilflächen der Flurnummern 582, 583, 584, 585, 586, 587 und 588 (alle Gemarkung Herzogenaurach) durchzuführen:
- Anlage eines ca. 2.400 m<sup>2</sup> großen Blühstreifens im Norden des Geltungsbereiches mit mindestens 60 m Entfernung zur geplanten Bebauung und mindestens 30 m Entfernung zum südlichen Fahrbahnrand des Hans-Ort-Ringes
  - Anlage einer Rohbodenfläche oder Extensivacker bzw. Wechselbrache (Gesamtgröße 1.950 m<sup>2</sup>) im Anschluss an den Blühstreifen mit einem Mindestabstand von 60 m zur geplanten Bebauung sowie mindestens 40 m zu bestehenden Gehölzen, die östlich an den Geltungsbereich angrenzen.

## 11 Luftreinhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Im Geltungsbereich ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen, Klär- und Industriegasen gem. § 3. Abs. 1 Nr. 1-3a, 5, 6-9 und 11-12 der 1. BImSchV (Steinkohle, Braunkohlenbriketts, Torfbriketts, Heizöl EL, Koksofengas u.a.) zum Betrieb von Feuerungsanlagen ausgeschlossen.

Stückiges naturbelassenes Holz gem. Nr. 4, Presslinge aus naturbelassenem Holz gem. Nr. 5a und Gase der öffentlichen Gasversorgung gem. Nr. 10 sowie sonstige nachwachsende Rohstoffe gem. Nr. 13 (1. BImSchV), soweit diese die Anforderungen nach Abs. 5 der 1. BImSchV einhalten, sind als Brennstoff zulässig.

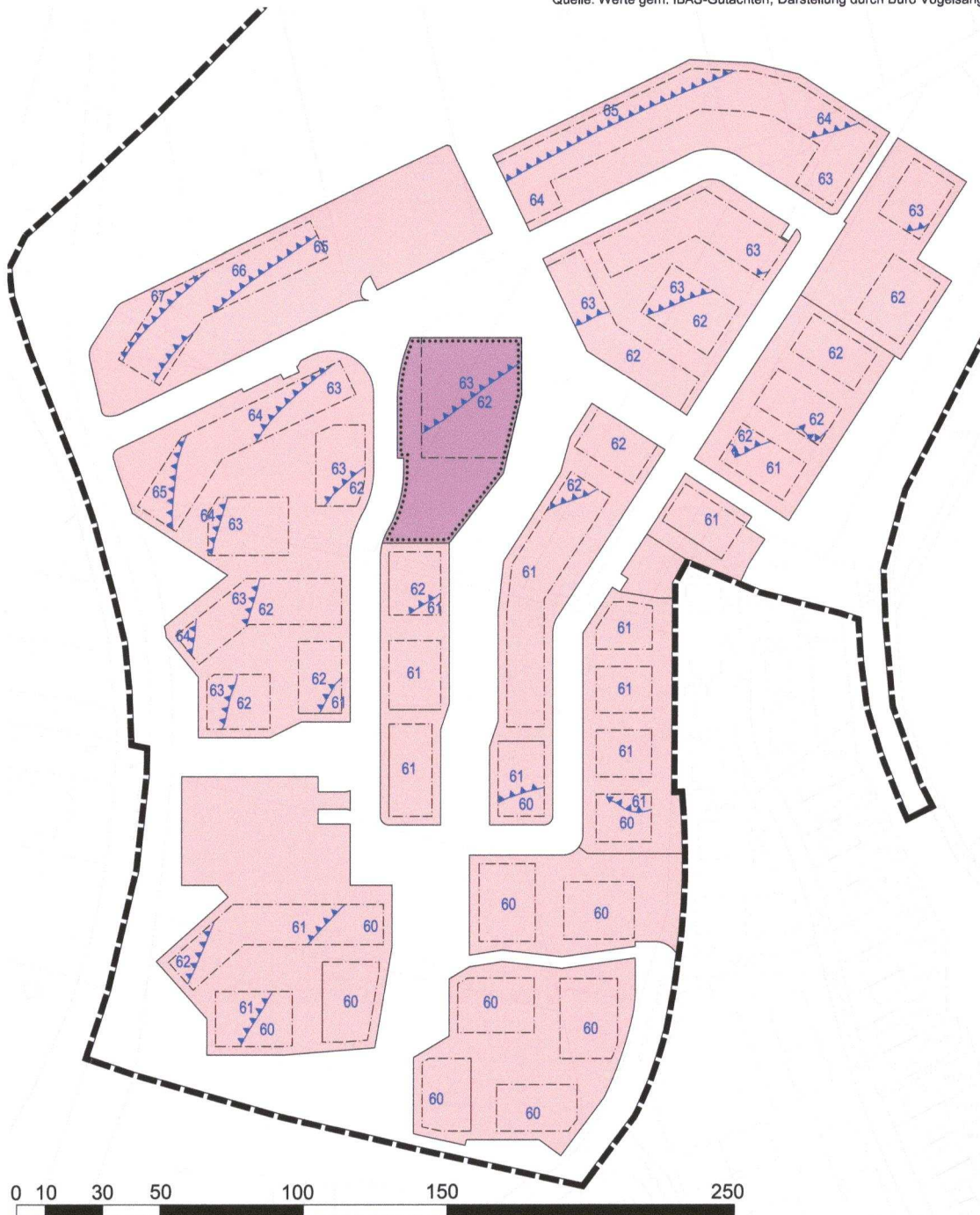
## 12 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

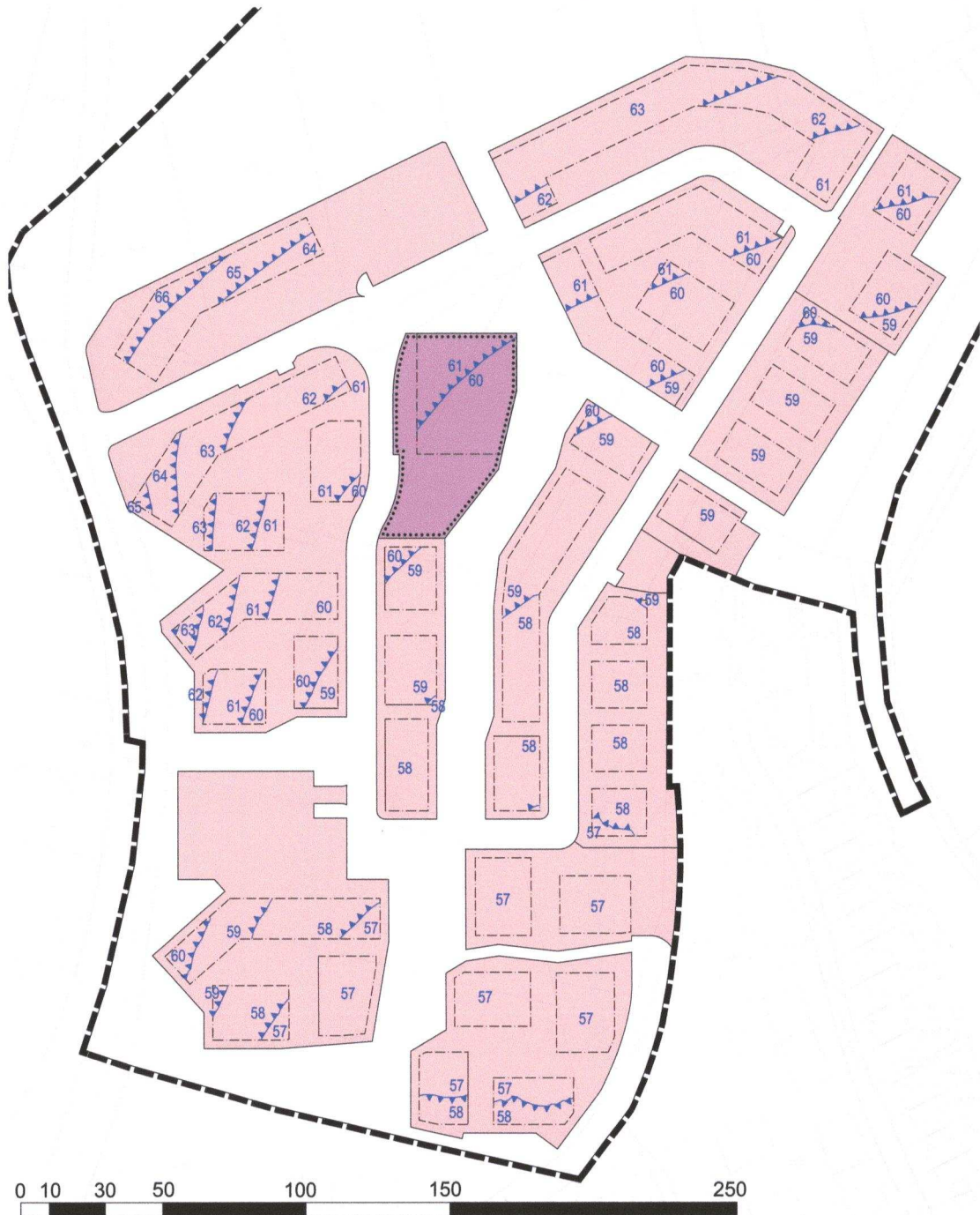
Den folgenden Festsetzungen liegen die schalltechnischen Untersuchungen der Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH (IBAS), Bayreuth, Bericht Nr. 16.8701-b01a, zugrunde.

- 12.1 An den mit dem Planzeichen „Lärmschutz vor Gewerbelärm“ gekennzeichneten Baufeldern ist die Anordnung von zu öffnenden Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn durch Konstruktionen / Eigenabschirmung der Gebäude gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern dauerhaft ein Beurteilungspegel für die Gewerbe Geräusche in Höhe von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts gem. Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm eingehalten wird.
- 12.2 Für die nachfolgenden Festsetzungen liegen die maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  jeweils für den Tages- und Nachtzeitraum zugrunde:

Maßgeblicher Außenlärmpegel für den  
**Tageszeitraum in dB(A)**

Quelle: Werte gem. IBAS-Gutachten, Darstellung durch Büro Vogelsang





- 12.3 Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei Wohnnutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von  $L_a \geq 61$  dB(A) und bei Büronutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von  $L_a \geq 66$  dB(A) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Juli 2016, Teil 1 „Mindestanforderungen“ in Verbindung mit Änderung A1 der vorgenannten Norm, Entwurf vom Januar 2017 sowie Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V.), entsprechend der dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  (ermittelt nach E DIN 4109-1/A1:2017-01) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) erfüllen: Mindestens einzuhalten ist:  $R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches;

Anforderung gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, etc.
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	$L_a - 30$

Bei Schlafräumen ab einem maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) von  $L_a \geq 58$  dB(A) zur Nachtzeit (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts  $\geq 45$  dB(A) außen vor dem Fenster) sind schalldämmte

Teil 1 „Mindestanforderungen“ in Verbindung mit Änderung A1 der vorgenannten Norm, Entwurf vom Januar 2017 sowie Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V.), entsprechend der dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  (ermittelt nach E DIN 4109-1/A1:2017-01) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) erfüllen: Mindestens einzuhalten ist:  $R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches;

<b>Anforderung gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017)</b>	<b>Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, etc.</b>
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	$L_a - 30$

Bei Schlafräumen ab einem maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) von  $L_a \geq 58$  dB(A) zur Nachtzeit (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts  $\geq 45$  dB(A) außen vor dem Fenster) sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z.B. Raumorientierung oder zentrale Lüftungsanlage) nicht möglich sind.

Korrekturen für die Raumgeometrie sind entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf Januar 2017) zu berücksichtigen.

- 12.4 Die als Gemeinschaftsgaragen festgesetzten Parkhäuser (GGa-A, -B, -C) sind mit geschlossenen Fassaden auszuführen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung sind die bisherigen Berechnungen (IBAS-Bericht Nr. 16.8701-b01a, vom 16.04.2019) auch hinsichtlich Gebäudetechnik zu konkretisieren.

### 13 Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

#### Fassaden

- 13.1 Für die äußere Gestaltung der Gebäude sind die Materialien Putz, Naturstein und Holz zulässig. Glänzende Materialien sowie dunkle und grelle Fassadenfarben sind nicht zulässig. Für die Fassadenfarbe ist ein Hellbezugswert von mindestens 35 bis maximal 80 zu wählen.
- 13.2 Die Fassade eines Baukörpers soll farblich gleich gestaltet werden. Farbliche Akzente durch Fassadenfarbe oder -material im Bereich von Fensteröffnungen (Loggien, Fenstern usw.) oder für einzelne Geschosse sind zulässig.
- 13.3 Bei Gebäudelängen von über 30 m hat eine deutliche vertikale Gliederung der Fassade in Fassadenabschnitte, deren Einzellänge höchstens 10 m betragen darf, zu erfolgen. Die Gliederung kann durch Vor- und Rücksprünge von mindestens 30 cm, Fassadenbegrünung (mit mindestens 3 m Breite und Pflanzen entsprechend der Pflanzenliste (siehe: VI Anlage zu den Festsetzungen)) oder durchgehende Glaselemente (mit mindestens 1 m Breite) erfolgen.
- 13.4 Die Rückwände von Carports sind zu begrünen; dabei sind Arten gemäß Pflanzenliste (siehe: VI Anlage zu den Festsetzungen) zu verwenden.
- 13.5 Fassaden der Gemeinschaftsgaragen (GGa) sind allseitig auf mindestens 70 % ihrer Länge mit Kletter- bzw. Rankpflanzen gemäß Pflanzenliste (siehe: VI Anlage zu den Festsetzungen) zu begrünen. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens  $1,0 \text{ m}^3$  je Pflanze betragen. Die Fassadenbegrünungen sind dauerhaft zu unterhalten.

#### Dachterrassen

- 13.6 Eine blickdichte Ausführung erforderlicher Umwehrungen und Brüstungen zur Absturzsicherung ist unzulässig. Nebenanlagen mit gebäudeähnlicher Wirkung (wie z.B. Außensauna, Garten- und Gerätehäuschen, Wintergarten) sowie Überdachungen sind unzulässig.

#### Dächer

- 13.7 Dachflächen der Hauptgebäude sowie der Gemeinschaftsgaragen (GGa) sind vollständig mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Flächen für Dachterrassen, technische Dachaufbauten sowie Versorgungs- und Rettungswege bleiben hiervon unberücksichtigt. Es sind trockenheitsresistente und standorttypische Arten zu verwenden. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 8 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- 13.8 Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen der Hauptgebäude sowie der Gemeinschaftsgaragen (GGa) zulässig; Aufständerungen sind zulässig. Die Dachflächen unterhalb von Aufständerungen sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten.

- 13.9 Technische Dachaufbauten und Aufständerungen sind um das Maß ihrer Höhe über dem oberen Abschluss der Wand von der Außenkante der Dachfläche zurückzusetzen. Für technische Dachaufbauten und Aufständerungen von Solaranlagen ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe um maximal 1,5 m zulässig.

#### Einfriedungen

- 13.10 Außer Stacheldrahtzäunen, geschlossenen Sichtschutzelementen, Mauern und Betonwänden sind alle Arten von Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m in den Allgemeinen Wohngebieten sowie von 1,5 m in der Fläche für Gemeinbedarf zulässig. Geländemodellierungen jedweder Art (Aufschüttungen, Stützwände etc.) dürfen zusammen mit Einfriedungen / Absturzsicherungen eine Gesamthöhe von 1,5 m nicht überschreiten.

#### Müllbehälter

- 13.11 Müllbehälter auf privaten Grundstücken sind einzuhausen. Die Einhausung ist in Material und Farbe an das Hauptgebäude desselben Baugrundstücks anzupassen. Wahlweise kann sie durch blickdichte Strauchpflanzungen oder mit Kletterpflanzen und Rankgerüsten erfolgen.

## V Textliche Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

### 1 Normenauslegung

Wird bei zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen verwiesen, muss der Plangeber sicherstellen, dass die Planbetroffenen sich ebenso vom Inhalt der DIN-Vorschrift verlässlich Kenntnis verschaffen können, wofür die Bekanntmachung alleine nicht ausreicht. Die Verwaltung stellt hierbei die in Bezug genommenen DIN-Vorschriften bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit.

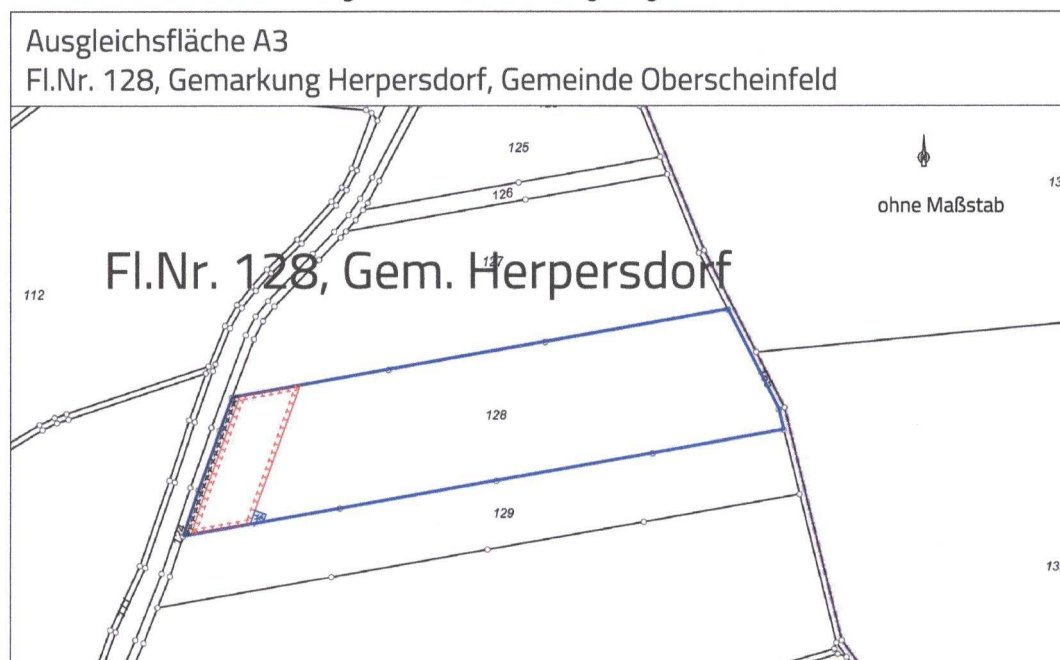
### 2 Externe Ausgleichsflächen

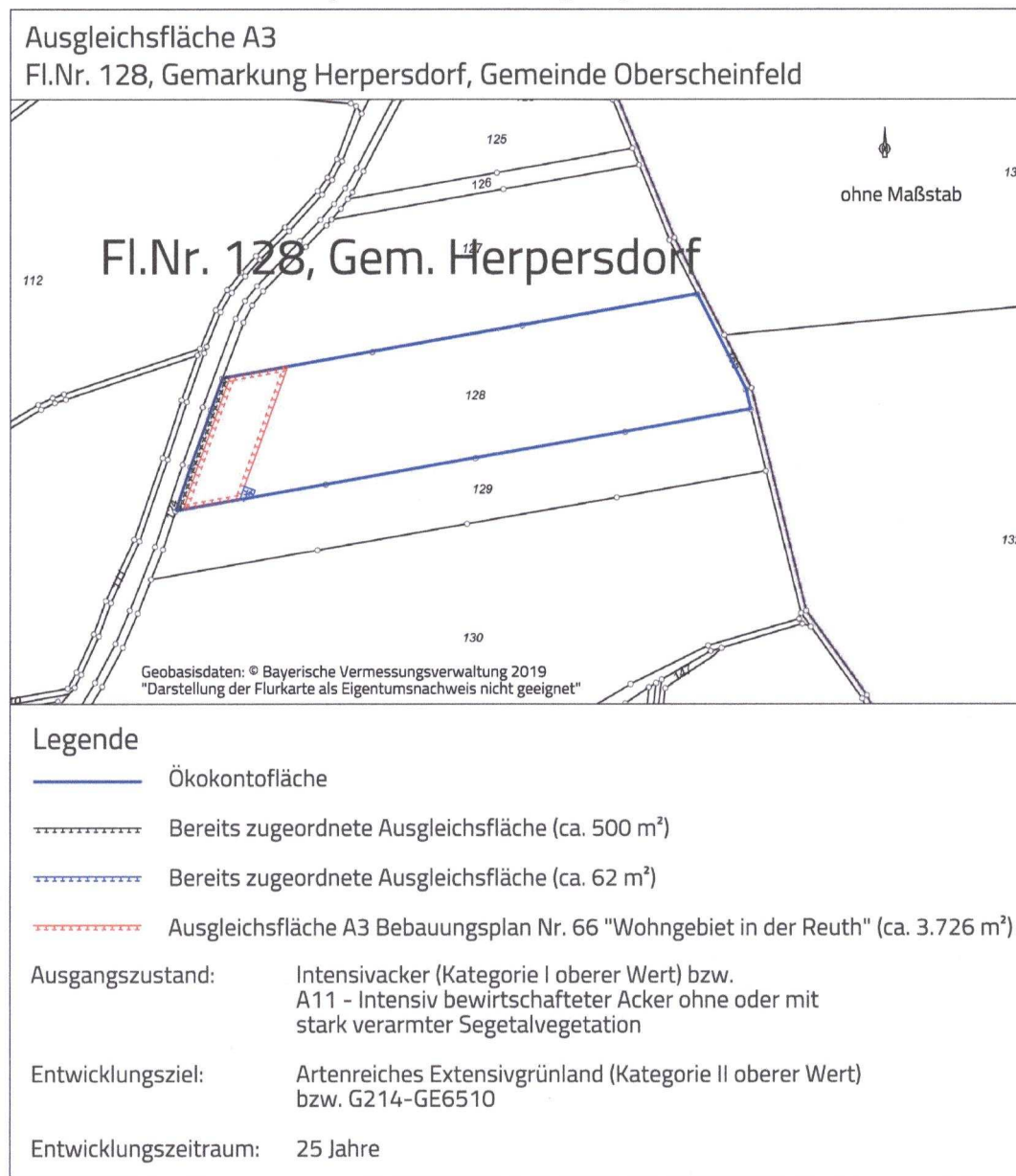
Den zu erwartenden Eingriffe auf den Flurstücken: Teilfläche 372, Teilfläche 377/1, 378/1, Teilfläche 379, 381/3 Teilfläche, Teilfläche 552, Teilfläche 553, Teilfläche 567/1, Teilfläche 568, Teilfläche 571, Teilfläche 572, 573, 574, 575, 576, Teilfläche 577, 578, 579, 580, 580/1, Teilfläche 581, Teilfläche 582, Teilfläche 583, Teilfläche 584, Teilfläche 585, Teilfläche 586, Teilfläche 587, Teilfläche 588 (alle Gemarkung Herzogenaurach) werden nach § 9 Abs. 1 a BauGB folgende Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs, entsprechend der Tabelle „Zuordnung der Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen auf den Bestandsflurstücken (Stand August 2021)“ (siehe: Anlage Nr. 3 zur Begründung) auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 128, Gemarkung Herpersdorf zugeordnet:

Ausgleichsfläche A3: Die reale Flächengröße der zugeordneten Ausgleichsfläche beträgt insgesamt 3.726 m<sup>2</sup>; die anrechenbare, zugeordnete Flächengröße beträgt 4.234 m<sup>2</sup> (Anrechnung zu 100%, inkl. 12 % Zins für die Jahre 2018, 2019, 2020 und 2021).

Das Entwicklungsziel für diese Fläche ist: Artenreiches Extensivgrünland (zweischürige Mahd nach dem 15. Juni mit Mähgutabfuhr, ggf. können bis zu 10 % der Fläche bei jeder Mahd ausgespart werden).

Die Herstellungsmaßnahmen auf dieser Ausgleichsfläche sind bereits seit 2018 umgesetzt; die Fläche wird aus dem städtischen Ökokonto abgebucht. Die Fläche ist durch eine Grunddienstbarkeitsbestellung seit 7. Mai 2018 dinglich gesichert.





Die Ausgleichsmaßnahmen werden in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan detailliert beschrieben.

### 3 Geplante Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

### 4 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (saP, Büro Bfös, 2016). Gemäß dieser saP sind neben den vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) auch Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit von Vogelarten (also nicht von März bis August) bzw. Gehölzrodungen im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens (Teilfläche Fl.Nr. 372 Gemarkung Herzogenaurach) im Zeitraum von Oktober bis Ende März (außerhalb der Sommerquartierszeit von Fledermäusen) nötig.

Um den Verlust von potenziellen Sommerquartieren der Wasserfledermaus und Fortpflanzungsstätten des Feldsperlings durch Gehölzrodungen im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens zu kompensieren sind insgesamt 4 Vogelnistkästen und 3 Spalten-Fledermausnistkästen als CEF Maßnahmen erforderlich, diese sind an geeigneten, bestehenden Bäumen auf den Fl.Nr. 372 und 377/1 (beide Gemarkung Herzogenaurach) anzubringen.

### 5 Städtische Satzungen

Zur Ermittlung der erforderlichen Stellplätze und über deren Ausführung sowie der erforderlichen Baumpflanzungen und sonstigen Durchgrünungen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Herzogenaurach in der Fassung vom 30.03.2009.

Hinsichtlich der Ableitung von Schmutz- und Regenwasser gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Herzogenaurach (Entwässerungssatzung EWS), in der Fassung vom 31.10.2014.

### 6 Immissionsschutz

## 6 Immissionsschutz

Die auf Basis der schalltechnischen Untersuchungen zum Verkehrs- / Gewerbe- / Fluglärm maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel  $L_a$  für die Tag- bzw. Nachtzeit (s. textl. Festsetzungen 12.2 und 12.3) sind in den Anlagen 5.1 und 5.2 der schalltechnischen Untersuchungen der Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH (IBAS), Bayreuth, Bericht Nr. 16.8701-b01a, dargestellt.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

Auf die bauliche Gestaltung von haustechnischen Anlagen und den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, 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.

## 7 Fluglärm

Mit Beeinträchtigungen durch den regulären Flugbetrieb auf dem Verkehrslandeplatz Herzogenaurach ist zu rechnen.

## 8 Energie

Regenerative Energienutzung und die Nutzung von Niederschlagswasser wird empfohlen. Ein geringerer Energiebedarf der zu errichtenden Gebäude über gesetzliche Standards / Vorschriften hinaus ist anzustreben.

Solare Energiegewinnung insbesondere zur Warmwasser- und Eigenstromversorgung mit Speicher wird ausdrücklich empfohlen. Sofern im Zusammenhang eines Bauvorhabens Kfz- und Fahrrad-Stellplätze errichtet werden, wird empfohlen, eine angemessene Anzahl derart zu gestalten, dass sie den Anforderungen für E-Mobilität genügen.

## 9 Grundwasser

Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

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

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

## 10 Bodenarbeiten

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. Bei längerer Lagerung sind die Oberflächen der Mieten mit Gründungsmischungen anzusäen. Bei den Bauarbeiten ist auf eine bodenschonende Ausführung zu achten.

Vor Beginn der baulichen Arbeiten ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Um die Verdichtung durch Auflast zu begrenzen, sollte die Mietenhöhe bei Oberbodenmaterial höchstens 2 m, bei Unterbodenmieten 4 m betragen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder, nur wenn dies nicht möglich ist, ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Die geplanten Grün- und Ausgleichsflächen sollten nicht befahren werden, um verdichtungsempfindliche Böden nicht zu beeinträchtigen. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

## 11 Bodenfunde

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. Art. 8 DSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen.

## 12 Bodenschutz / Altlasten

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



## 13 Leitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

## 14 Bohrungen und Geothermie

Erdwärmesonden sind in dem Baugebiet grundsätzlich möglich; die maximal zulässige Einbindetiefe für Sonden beträgt laut Umweltatlas des Bayerischen Landesamt für Umwelt 50 m je Sonde.

Auf Grund der guten Kenntnisse zum Untergrundaufbau kann die maximal zulässige Bohrtiefe für den nördlichen Teil des Baugebietes auf rund 75 m erhöht werden; in der südlichen Hälfte sind rund 65 m möglich.

Die Estherienschichten dürfen in keinem Fall vollständig durchbohrt werden; es ist ratsam eine Probebohrung durchführen zu lassen und die maximal zulässige Bohrtiefe exakt zu bestimmen.

## 15 Bauverbot und Baubeschränkung

Außerhalb der Erschließungsstraße der Ortsdurchfahrt gelten gem. Art. 23 und 24 BayStrWG für bauliche Anlagen an Staatsstraßen bis 20 m und an Kreisstraßen bis 15 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot und 40 m bzw. 30 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke eine Baubeschränkung.

## 16 Beschränkter Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des beschränkten Bauschutzbereichs des Verkehrslandeplatzes Herzogenaurach vom 17.03.1998. Für den Bereich gilt eine Bauhöhenfestsetzung von zulässigen Bauhöhen bis 366 m über Normal-Null, jedoch nicht höher als 40 m über Grund. Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist eine Bauhöhe bis 341 m über Normal-Null, jedoch nicht höher als 15 m über Grund zulässig.

## 17 Richtfunk

Zur Richtfunkverbindung ist ein horizontaler Schutzabstand von 30 m und ein vertikaler Schutzabstand von 15 m einzuhalten. Bei geplanten Konstruktionen sowie für notwendige Baukräne in diesem Bereich sind Abstimmungen mit dem Richtfunkbetreiber vorzunehmen. Die Richtfunkverbindung verläuft in einem vertikalen Korridor zwischen 31 m und 61 m über Grund.

## 18 Sicherheitseinrichtungen

Sicherheitseinrichtungen wie z.B. Ausleuchtung des Grundstücks, Kriminalprävention usw. sind so zu installieren, dass für die Allgemeinheit keine Gefahren oder Belästigungen ausgehen. Beleuchtungen sind so anzuordnen, dass für die umliegenden Bereiche keine Blendefahr besteht. Dies gilt auch für die Blendung von Fahrzeugenkern.

## 19 Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzungen

Auf mögliche Beeinträchtigungen (Lärm, Staub, Geruch) durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen in räumlicher Nähe wird hingewiesen.

# VI Anlage zu den Festsetzungen als Satzungsbestandteil

(s. gesondertes Dokument in der Endfassung 7. März 2022)

### 1 Pflanzenliste

### 2 Zuordnung der festgesetzten Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (A1 und A2) zu den zu erwartenden Eingriffen auf den Bestandsflurstücken (Stand August 2021)

# 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.

# 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den 06.05.2022



  
Dr. German Hacker  
Erster Bürgermeister