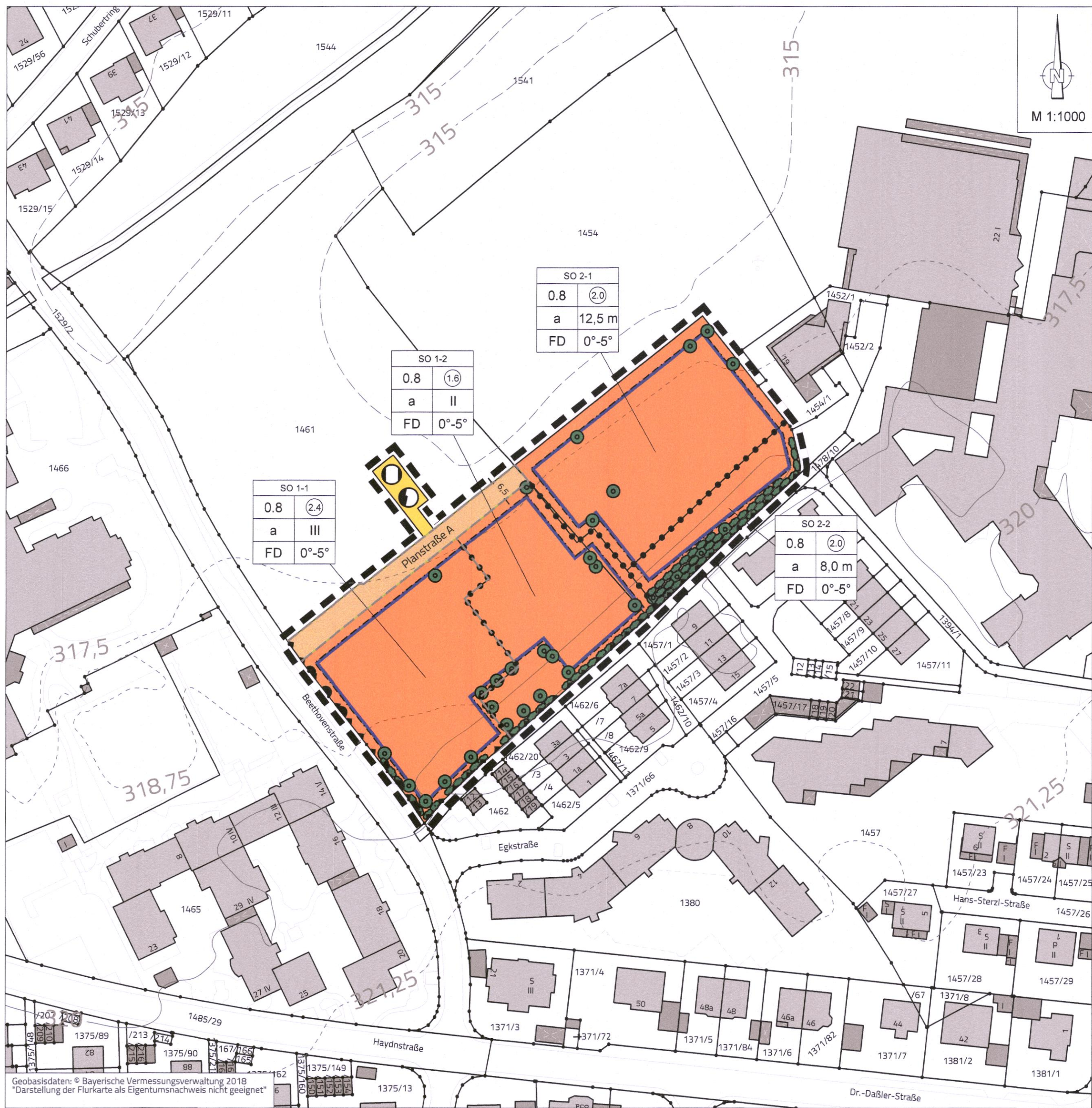


# Bebauungsplan Nr. 68 „Sondergebiet Beethovenstraße“, nach § 13a BauGB der Stadt Herzogenaurach



## Zeichenerklärung für Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse / Wände
Dachform	Dachneigung

- SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung s. textl. Festsetzungen Pkt. 1
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- 2,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
- a abweichende Bauweise
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- WH / GH zulässige Wand- bzw. Gebäudehöhe max. (s. textl. Festsetzung Pkt. 4 und 7.3.)
- FD Flachdach (bis max. 5°)

**Baugebiet**

**Baugrenze**

**Verkehr**

öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Bemaßung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Verkehren zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinweis: Die Festsetzung dieses Planzeichens entlang der Beethovenstraße und der Fl.Nr. 1478/10, Gem. Herzogenaurach, ergänzt den Verlauf der Festsetzung aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 15b, Zwischen Gymnasium und der Beethovenstraße, so dass sich eine zusammenhängende Fläche ergibt.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung

Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität

Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Fernwärme

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

## Zeichenerklärung für Hinweise zum Bebauungsplan

bestehende Grundstücksgrenze (evtl. auflassen)

Flurstücksnummer

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

Höhenlinien (m ü. NN)

geplante bzw. erforderliche Grundstücksgrenze

## Abstandsflächentiefen zu Fl.-Nr. 1478/10, Gem. Herzogenaurach:

- SO 1-1 = 0,25 H, mindestens jedoch 3,0 m.
- SO 1-2 = 0,5 H, mindestens jedoch 4,0 m.
- SO 2-2 = 0,5 H, mindestens jedoch 3,0 m.

## Abstandsflächentiefen zu Fl.-Nr. 1454/1, Gem. Herzogenaurach:

SO 2 = Eine Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächentiefe auf bis zu 3,0 m ist zulässig.

## Abstandsflächentiefen zu Fl.-Nr. 1529/2, Gem. Herzogenaurach (Beethovenstraße) und Planstraße A:

In diesem Bereich können die jeweiligen Gebäudeaußenwände mit einer Abstandsflächentiefe von 0,5 H, mindestens jedoch 3,0 m errichtet werden.

## 6. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO, Art. 6 und Art. 81 BauBO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) sind nur Garagen, Carports und Stellplätze mit den entsprechenden öffentlichen Tiefgaragen- und Ausfahrten mit den entsprechenden öffentlichen - Abfuhrwegen zu errichten. - Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 2 m unter Beachtung Art. 6 Abs. 9 BauBO zulässig.

§ 4 Abs. 4 (Begrenzung der Zufahrtbreite) der städtischen Satzung über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradstellplätzen sowie deren Ein- und Ausfahrten (Stellplatzsatzung SIS) vom 30.03.2009 wird für die Errichtung der Stellplätze entlang der Haupterschließung (Planstraße A) der Sondergebiete außer Kraft gesetzt. Ein zusätzlicher Grundstücksschluss an die Beethovenstraße ist für die Zu- / Ausfahrt des Anlieververkehrs in einer Breite von max. 15 m zulässig.

Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist mit den baulichen Anlagen grundsätzlich ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Dies gilt nicht für die Errichtung von offenen Stellplätzen, Einfriedungen, Aufwindstützen und Stützmauern.

## 7. Baugestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BauBO)

Bei Eingabe einer Baugenehmigung ist im Grundrissplan Erdgeschoss der geplante Baukörper mit den anschließenden Erschließungsflächen darzustellen und mit Höhenangaben auch zu den angrenzenden Nachbargrundstücken zu kennzeichnen. Ferner sind in Geländeschnitten evtl. erforderliche Abgrabungen / Auffüllungen auf dem Baugrundstück darzustellen.

### 7.1 Baugestaltung:

Bei Gebäuelängen über 30 m muss eine deutliche vertikale Gliederung der Fassade in Fassadenabschnitten, deren Einzellänge höchstens 30 m betragen darf, ablesbar sein. Dies kann durch Vor- und Rücksprünge von mind. 30 cm, Fassadenbegrenzung (mit mind. 3,0 m Breite und Pflanzen entsprechend der Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach) oder durch Farb- und / oder Materialwechsel erfolgen.

Für die Gestaltung der Außenfassaden sind Putz, Holz, nicht glänzendes Aluminium, Plattenwerkstoffe aus Fasermaterial, Kunststoff, Holz oder Metall in gedeckten Farben zulässig. Glänzende oder spiegelnde Fassadenverkleidungen sind ausgeschlossen.

### 7.2 Dachform, Dachneigung:

Als zulässige Dachform wird festgesetzt: - Flachdach bis max 5° Neigung.

### 7.3 Wand- / Gebäudehöhe:

Es werden max. zulässige Wand- / Gebäudehöhen festgesetzt (s. Skizze Pkt. 7.3.3): Unter Bezugspunkt für die Bestimmung der zulässigen Wand- bzw. Gebäudehöhe ist die festgesetzte Geländeoberfläche von 317,80 m ü NN.

### 7.3.1 Dachaufbauten:

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe um maximal 3,0 m ist mit technischen Aufbauten (z. B. lufttechnischen Anlagen, Rückkühlungen, Aufzugschachtöpfe usw.) zulässig. Diese technischen Anlagen sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurück zu setzen. Die genannten Anlagen / Aufbauten sind auf das absolut erforderliche Maß zu beschränken.

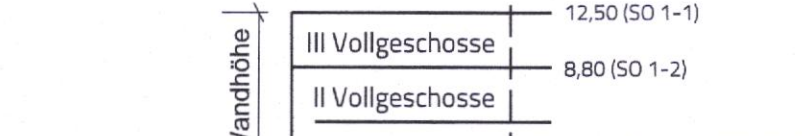
### 7.3.2 Gebäudeintegrierte Dachaufbauten (Erschließungsanlagen):

Innerhalb der Baugrenzen sind in einem Abstand bis max. 30,0 m zur Planstraße A (Haupterschließung der Sondergebiete) und einem Mindestabstand von 20,0 m zur Beethovenstraße Einrichtungen, die in dem Baukörper integriert sind (z. B. Treppenhäuser, Aufzugsanlagen usw.), mit einer Überschreitung der zulässigen Wandhöhe um bis zu max. 4,0 m zulässig. Diese Anlagen können in der Verlängerung der Gebäudeaußenkanten errichtet werden. Die genannten Anlagen / Aufbauten sind auf das absolut erforderliche Maß zu beschränken.

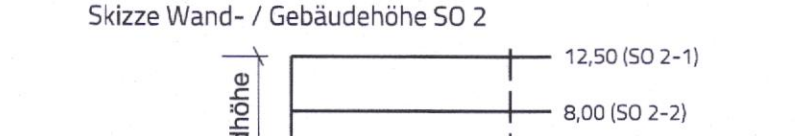
### 7.3.3 Absturzsicherungen:

Erforderliche Absturzsicherungen auf den Dachrassen bleiben bei den festgesetzten zulässigen max. Wand- / Gebäudehöhen unberücksichtigt. Die Gestaltung der Absturzsicherungen ist den jeweiligen Anforderungen entsprechend möglichst transparent auszuführen.

### Skizze Wand- / Gebäudehöhe SO 1



### Skizze Wand- / Gebäudehöhe SO 2



### 7.4 Dachdeckung (Flachdach):

Flächdächer im SO 1 und SO 2 sind zu mindestens 80% der einer Begrünung zur Verfügung stehenden Dachfläche (ohne technische Aufbauten, Dachterrassen, Hochbeete, Spielbereiche und Belichtungsfächern) mit einer extensiven Dachbegrünung aus trockenheitsresistenten und standorttypischen Arten gem. „Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach“ auszustatten. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Mindesttiefe der Vegetationsschicht der Dachbegrünung beträgt: 8 cm.

Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

### 7.5 Garagen:

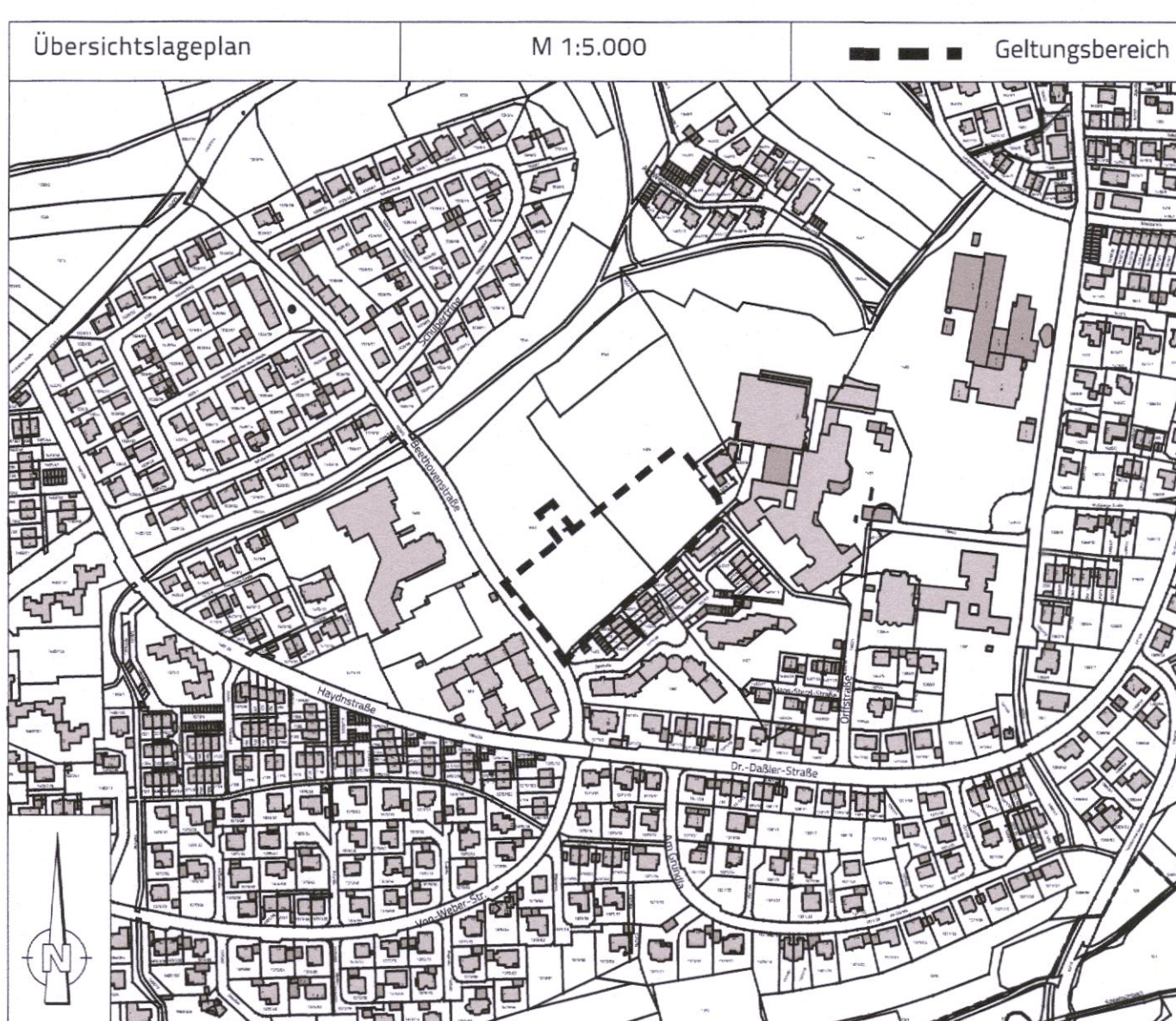
Garagen sind mit einem Abstand von mind. 5,0 m (Stauraum) von der öffentliche Straßenfläche bzw. Gehwegfläche zu errichten, diese Flächen dürfen nicht eingezäunt oder durch ein Tor verschlossen werden. Als Dachform ist ein extensiv begrüntes Flachdach zulässig (Ausführung s. textl. Festsetzung Nr. 7.4.).

### 7.6 Carport:

Die Errichtung von Carports ist nur als Holz-, Holz/Metall- oder Metallkonstruktion mit Flachdach zulässig. Als Dachdeckung sind Holz-, Kunststoff-, Glas- oder Metallplatten (keine Wellplatten) oder eine extensive Dachbegrünung (Ausführung s. textl. Festsetzung Pkt. 7.4.) zulässig.

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

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Das Baugebiet wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 „Sondergebiet Beethovenstraße“, nach § 13a BauGB der Stadt Herzogenaurach als „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet Lebenshilfe“ (SO 1), bestehend auf SO 1-1 und SO 1-2) und „Sondergebiet Sportanlagen“ (SO 2, bestehend auf SO 2-1 und SO 2-2) festgesetzt.

Im „Sondergebiet Lebenshilfe“ (SO 1) sind folgende Einrichtungen / Nutzungen zulässig:

- stationäres Wohnen
- Einzelhandel der Nahversorgung dienend mit Lager und Büro
- Kindertageseinrichtung mit Café
- Therapeutische Einrichtungen
- Verwaltungseinrichtungen für soziale Zwecke
- Stellplätze
- zweckentsprechende Nebenanlagen

Im „Sondergebiet Sportanlagen“ (SO 2) sind folgende Einrichtungen / Nutzungen zulässig:

- Sportanlagen / Sporteinrichtungen für den Schul- und Vereinssport (offene Anlagen, Hallengebäude)
- Stellplätze
- Flächen für Nebenanlagen

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

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der überbaubaren Fläche in Verbindung mit der im Planblatt festgesetzten zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bzw. der zulässigen Wand- bzw. Gebäudehöhen (siehe auch Festsetzungen Pkt. 7.3 bis 7.3.3.).

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 darf durch Flächen für Zuwegungen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,86 überschritten werden. Die Flächen für Zuwegungen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind – soweit dies mit den wasserwirtschaftlichen Belangen vereinbar ist – mit einem versickerungsfähigen Bodenbelag auszuführen.

Für die Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) werden gem. § 21 a Abs. 4 Punkt 1 BauNVO die Flächen für Tiefgaragen nicht angerechnet.

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

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine „abweichende“ Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO dergestalt festgesetzt, dass innerhalb der Baugrenzen Baukörper mit einer Ausdehnung > 50 m zulässig sind. Bei einer erforderlichen Grenzzeichnung im „Sondergebiet Lebenshilfe“ (SO 1) ist eine beidseitige grenzständige Bebauung zulässig.

Unterhalb der Geländeoberfläche liegende Tiefgaragen und deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) und grundstücksübergreifend mit einer Ausdehnung von > 50,0 m zulässig. Grundsätzlich gilt bei der Errichtung von Tiefgaragen, dass diese nicht mehr als 1,20 m über die Geländeoberkante herausragen und der Mindestabstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche mind. 1,50 m beträgt.

## 4. Höhenlage / Bezugshöhe:

Als Höhenbezugspunkt gilt für das „Sondergebiet Lebenshilfe“ (SO 1) und „Sondergebiet Sportanlagen“ (SO 2) eine Geländeoberfläche von 317,80 m ü NN.

Die festgesetzte Geländeoberfläche von 317,80 m ü NN ist der untere Bezugspunkt für die Bestimmung der zulässigen Wand- bzw. Gebäudehöhe.

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

Abweichend von Art. 6 BayBO werden folgende geringere Abstandsflächentiefen festgesetzt:

**Abstandsflächentiefen zw. SO 1 und SO 2:**

In diesem Bereich können die jeweiligen Gebäudeaußenwände mit einer Abstandsflächentiefe von 0,25 H, mindestens jedoch 3,0 m errichtet werden.

**Abstandsflächentiefen zw. SO 1-1 und SO 1-2:**

sowie die Gebäude in den Baugebieten SO 1-1 und SO 1-2 (entsprechend der gepl. Grundstücksgrenze) nicht grenzständig errichtet werden, können die jeweiligen Gebäudeaußenwände mit einer Abstandsflächentiefe von 0,5 H, mind. jedoch 3,0 m errichtet werden.

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

Im Geltungsbereich ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen, Kfz- und Industrieanlagen gemäß § 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. Stüctiges naturbelassenes Holz gemäß § 4, Presslinge aus naturbelassenes Holz gemäß Nr. 5a und Gase der öffentlichen Gasversorgung gemäß § 10 sowie nach Nr. 13 sonstige nachwachsende Rohstoffe, soweit diese die Anforderungen nach Absatz 5 der BImSchV einhalten, sind als Brennstoff zulässig.

## 14. Anpflanzen, Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

### Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Sämtliche Flächen außerhalb von Gebäuden, Nebengebäuden und Nebenanlagen sowie Zufahrten, Fußwegen, Abfallammelplätzen, Stellplätzen usw. sind zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Für ständige Baum- und Strauchpflanzungen sowie Pflanzungen von Kletterpflanzen im Geltungsbereich sind standortgerechte Gehälzarten gemäß „Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach“ mit Ausnahme der Säulenformen zu verwenden. Nur für die Baumpflanzungen entlang der öffentlichen und privaten Straße sind Säulenformen einzusetzen. Für die Pflanzungen sind mindestens die folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden: - Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm - Obstbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 8-10 cm - Sträucher: Strauch 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm - Formhecken: Heckenpflanze, 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 100-125 cm Im gesamten Geltungsbereich sind sämtliche Anpflanzungen zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der „Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach“ nachzupflanzen.

Die zeichnerisch festgesetzten Strauchpflanzungen (Formhecke) im SO 1-1 und SO 1-2 sind standortgebunden und sind als einreihige Hecke (s. Skiz. je Form) auszubilden. Im SO 2-2 sind Sträucher und Bäume als mehrreihige Hecke zu pflanzen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind als Rasenflächen auszubilden.

Die Standorte der zeichnerisch festgesetzten Bäume entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind standortgebunden, jedoch in Längsrichtung entlang der Straße verschiebbar. Im Straßenraum sind in unbefestigten Baumschneiben von mind. 8 m<sup>2</sup> Flächengröße zu pflanzen, die bei Bedarf mit wasser- und luftschlüssigen Baumratten überbaut werden dürfen. Pro Baum muss ein beebelter, nicht verdichteter und durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m<sup>2</sup> vorgesehen werden. Alle anderen zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind in der Lage nicht fest, die zeichnerisch festgesetzte Stückzahl in jedem Sondergebiet ist jedoch bindend.

Um ein ausreichendes Lichtraumprofil zu gewährleisten, sind für die Bäume im Straßenraum und in den Stellplatzbereichen als Alleebaum aufgeschulte Exemplare zu verwenden (Gütebestimmung gemäß Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., FLL).

### 14.1 Wandbegrünung

Sofern architektonische Belange nicht entgegenstehen, sind fensterlose Gebäudeteile mit einer Breite von mehr als 3,50 m, insbesondere auch Garagenwände, mit einer Wandbegrünung zu versehen. Die vegetationstechnischen Erfordernisse an Lebensraum und Kletterflächen sind zu berücksichtigen.

## 15. Aufstüctungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. Art. 81 BauBO)

Im Zuge der Hochbaumaßnahmen muss der bestehende Wald entlang der Fl.Nr. 1478/10, Gem. Herzogenaurach, auf die ursprüngliche Geländeoberfläche abgetragen werden. Hierdurch erforderlich werdende Stützmauern sind bis zu einer Maximalhöhe von 2,0 m zulässig. Ab einer Höhe von 1,2 m sind diese aus Natursteinen zu errichten. Geländeauffüllungen sind auf das absolut erforderliche Maß zu beschränken.

## 16. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BauBO)

Werbeanlagen müssen in Proportion, Farbgebung und Gestaltung auf die Größe und Farbgebung des Baukörpers abgestimmt werden. In der Regel sollen die Werbe- und Schriftzüge 5 % der Fassadenfläche nicht überschreiten. Sie sind so zu gestalten und anzubringen, dass sie das Stadtbild nicht beeinträchtigen. Die Leuzahlen bei Leuchtreklamen sind so zu wählen, dass eine Blendwirkung der umliegenden Bereiche nicht erfolgt. Dies gilt auch für die Blendung von Fahrzeuglenkern. Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Weitergehende Vorschriften werden durch die Festsetzungen nicht ersetzt.

## HINWEISE

### 1. 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 Fahrradstellplätzen sowie deren Ein- und Ausfahrten (Stellplatzsatzung-SIS) in der jeweils gültigen Fassung.

### 2. 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 Blendwirkung besteht. Dies gilt auch für die Blendung von Fahrzeuglenkern.

### 3. Energieversorgung / Klimaszchutz

Technische Einrichtungen (zusätzlich zu Öl-, 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 Wärmeerzeugung aus Sonnenenergie mit Hilfe von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen mit Speicher wird empfohlen. Ein geringerer Energiebedarf der zu errichtenden Gebäude über gesetzliche Standards/Vorschriften hinaus ist anzustreben. Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben Stellplätze errichtet werden, wird empfohlen, eine angemessene Anzahl dertzu zu gestalten, dass sie den Anforderungen als E-Tankstelle für E-Mobilität genügt. Dies gilt auch für die Errichtung von Fahrradabstellanlagen. Die Nutzung von Niederschlagswasser wird empfohlen.

Erdwärmehäufung kann am Standort grundsätzlich möglich die maximal zulässige Bohrtiefe je Sonde liegt bei rund 40 Meter. Nach Aussagen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg kann auf Grund der guten lokalen Kenntnisse zur Geologie auf rund 55 Meter erhöht werden. Andere Formen der Nutzung der oberflächennahen Geothermie (geothermische Brunnenanlagen oder Erdwärmekollektoren) sind nicht zu empfehlen.

### 4. Grundwasser / Bodenarbeiten

Sollten bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen werden, so sind die Keller als wasserichte Wannen auszubilden. Wie bei Züge von Bauvorhaben (auch Erschließungsmaßnahmen) unbeabsichtigt erschlossen, so ist dies der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Nutzungsbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 a BauVG. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig. Eine ständige Grundwasserabsenkung in die Kanalisation oder in ein Oberflächenwasser ist unzulässig.

Bauarbeiten sind bodenschonend vorzunehmen. Die Vorgaben zum besonderen Schutz des Mutterbodens und zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV sind dabei zu beachten.

### 5. Bodendenkmäler / Bodenfunde

Archäologische Bodenfunde (z.B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

### 6. Immissionsschutz

Im Rahmen der Errichtung oder wesentlichen Änderung von baulichen Anlagen und Nutzungen im Geltungsbereich soll schallschutztechnisch zu prüfen und nachzuweisen, dass das jeweilige Vorhaben unter Berücksichtigung ggf. vorhandener Vorbelastungen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für angrenzende schutzbedürftige Nutzungen auslöst. Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten bei dem 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 16:00-22:00 Uhr: 55 dB(A), nachts (22:00-6:00 Uhr): 40 dB(A)
- Immissionsort im Mischgebiet: tags 16:00-22:00 Uhr: 60 dB(A), nachts (22:00-6:00 Uhr): 45 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, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft- / Wärme- / Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke“ der Bundesländer-Arbeitsgemeinschaft und auf den Leitfaden „Tiefrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmeanlagen - Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“ vom Bayerischen Landesamt für Umwelt 2011 wird hingewiesen.

Haustechnische Anlagen, Lüftungsöffnungen / -anlagen sind möglichst weit entfernt von den nächsten Immissionsorten anzuordnen; soweit erforderlich ist auf die Begrenzung des Schalleitungspegels durch geeignete Maßnahmen zu achten.

Es wird empfohlen, aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärmpegel die Schläfräume der „Baugenossenschaften“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3) sowie das Merkblatt „Technischer Hinweis - Merkblatt DVGW GW 125 (M), Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ Februar 2013, mit dem 1. Beiblatt zu GW 125 (M), unterirdische Leitungen und Kanäle (DVGW GW 125-B1 (M), März 2016, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. zu beachten.

Zwischen Baumpflanzungen und bestehenden Leitungen / Fernmeldeanlagen sowie zwischen zu erhaltenden Bäumen und geplanten Leitungen / Fernmeldeanlagen muss ein Mindestabstand von 2,50 m vorgesehen werden. Sollten diese Mindestabstände im Einzelfall unterschritten werden, sind vom Verursacher entsprechende Schutzmaßnahmen vorzuziehen bzw. die hierdurch entstehenden Kosten zu übernehmen.

### 7. Leitungsrecht für Versorgungsleitungen / geplante Baumpflanzungen und Schutzabstände

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3) sowie das Merkblatt „Technischer Hinweis - Merkblatt DVGW GW 125 (M), Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ Februar 2013, mit dem 1. Beiblatt zu GW 125 (M), unterirdische Leitungen und Kanäle (DVGW GW 125-B1 (M), März 2016, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. zu beachten.

Die Orientierung des Gastronomiebereichs soll aus Gründen des Schallschutzes von der bestehenden schutzwürdigen Nutzung abgewandt angeordnet werden.

Die Parkplätze und deren Zufahrten sind schallschneitlich möglichst günstig anzuordnen; soweit erforderlich sind im Bereich benachbarter schutzbedürftiger Nutzungen Schallschutzwälle vorzuziehen.

### 8. Leitungsrecht für Versorgungsleitungen / geplante Baumpflanzungen und Schutzabstände

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete Trassen mit einer Breite von 0,30 m für die Unterbringung von Kommunikationskabeln vorzuziehen.

### 8. Baufeldermittlung

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Rodung der Gehölze auf dem Baugrundstück das Bundesnaturschutzgesetz zu beachten ist.

## Satzung für den Bebauungsplan Nr. 68 „Sondergebiet Beethovenstraße“, nach § 13a BauGB der Stadt Herzogenaurach

Die Stadt Herzogenaurach erlässt aufgrund

- § 2 Nr. 10 BauGBestzuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BauBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-14), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 19. Mai 2018 (GVBl. S. 260)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichensatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

für den Bebauungsplan Nr. 68 „Sondergebiet Beethovenstraße“, nach § 13a BauGB in der Fassung vom 10. April 2019 folgende Satzung:

§ 1 Der Bebauungsplan Nr. 68 „Sondergebiet Beethovenstraße“, nach § 13a BauGB wird beschlossen.

§ 2 Der Bebauungsplan Nr. 68 „Sondergebiet Beethovenstraße“, 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 folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

§ 4 Mit Gebühre 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 (§ 13a BauGB)

Die Aufstellung gemäß § 13a BauGBestzuch (BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 68 „Sondergebiet Beethovenstraße“, nach § 13a BauGB wurde in der Sitzung des Planungs- und Umwelta