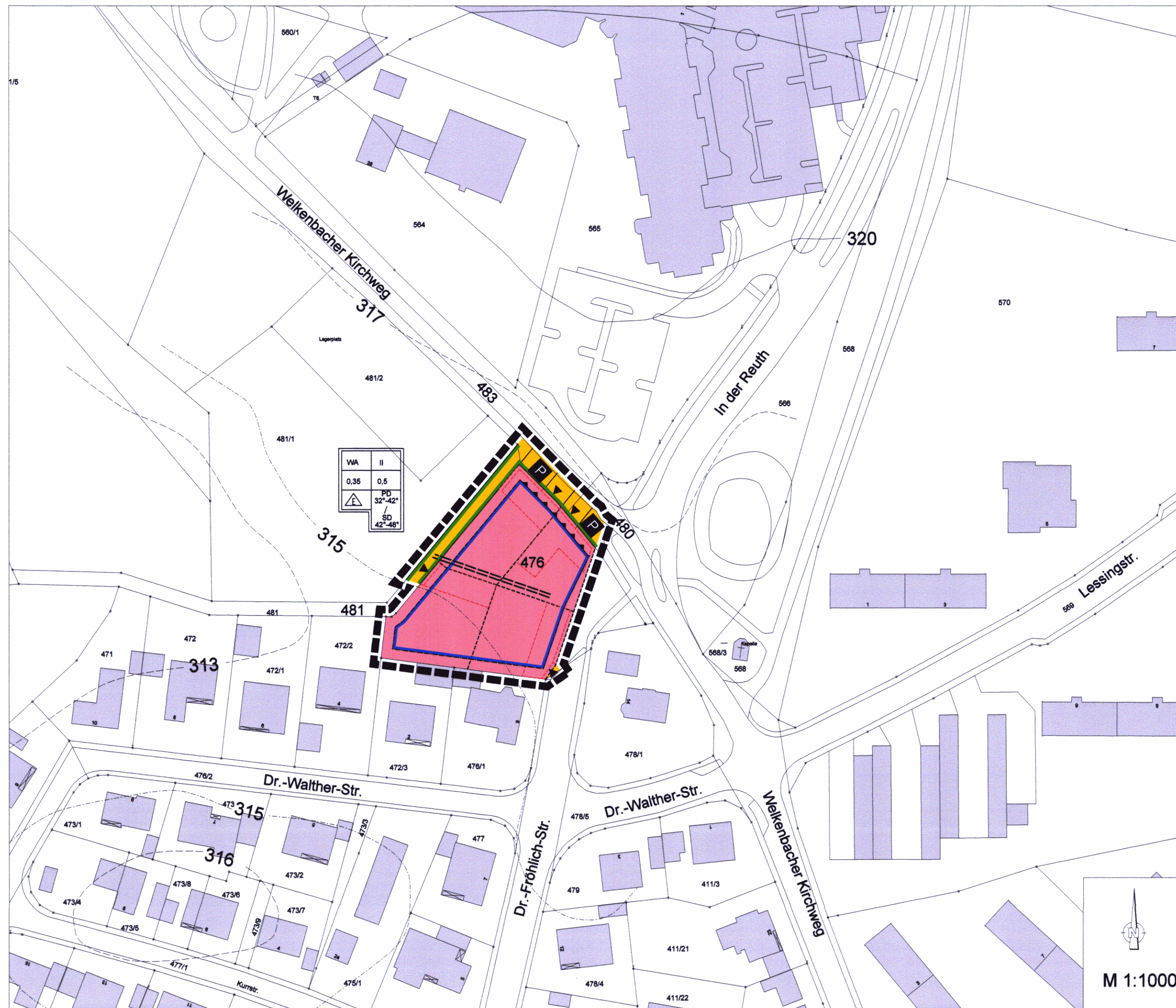


Bebauungsplan Nr. 1 "Am Welkenbacher Kirchweg"

- 2. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach



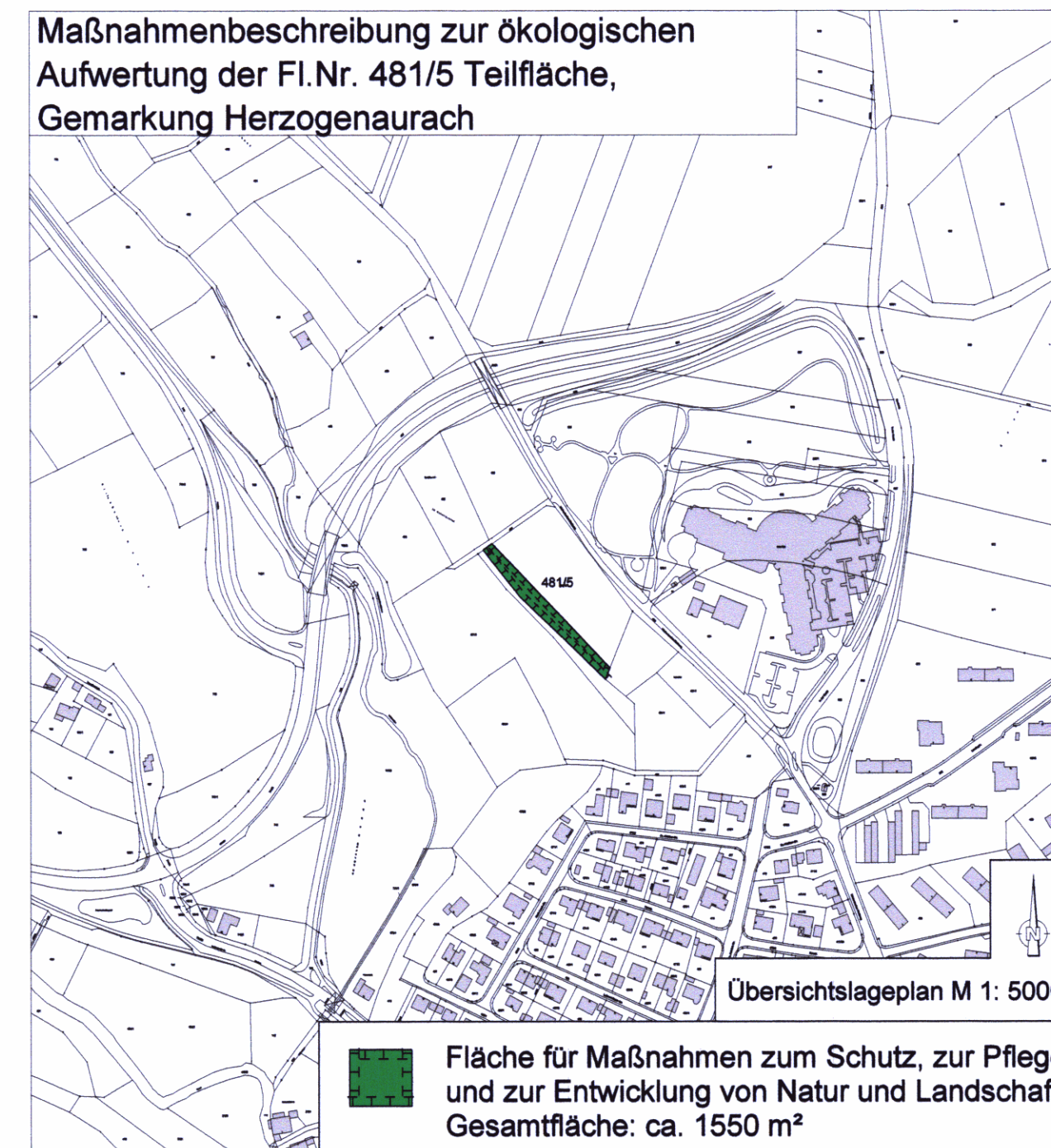
Zeichenerklärung für Festsetzungen

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

Füllschema der Nutzungsschablone

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- II** Zwei Vollgeschosse (oberstes Vollgeschoss = Dachgeschoss)
- 0,35** Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,5** Geschossflächenzahl (GFZ)
- △** Nur Einzelhäuser zulässig (max. Gebäudelänge = 20 m)
- SD** Satteldach
- PD** Pultdach
- 42°** Dachneigung
- Baugrenze
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- PR** Öffentliche Parkfläche
- ◀** Zufahrt
- Umgrenzung von Flächen für erdgeschossige Garagen, Carport und Nebenanlagen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Kanal, Strom, Wasser usw.
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

1.2. Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplanes



heutige Nutzung:
Wiese

Ausgleichsmaßnahmen

Durch das Planvorhaben entstehen im Wesentlichen folgende Auswirkungen:
- Bodenversiegelung durch Gebäude und Zufahrtsflächen
- Unterbrechung kleinklimatischer Funktionen

Diese Auswirkungen werden durch folgende Maßnahmen gemindert bzw. ausgeglichen:

- Konfliktmindernde Maßnahmen
Um die Auswirkungen möglichst gering zu halten, werden im Bebauungsplan folgende konfliktmindernde Maßnahmen festgelegt:
- Mindestens 20% der Grundstücksfläche dürfen nicht befestigt werden.
- Für die Begrünung der Grundstücksfläche dürfen nur standortgerechte heimische Gehölze verwendet werden.
- Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen.
- Für den Bau von Zufahrten und -gängen sowie Kfz-Stellplätze ist versickerungsfähiges Material zu verwenden.
- Das Dach- und Oberflächenwasser wird getrennt vom Schmutzwasser über entsprechende Rückhalteeinrichtungen dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.
- extensive Dachbegrünung für Carports und Garagen (falls Flachdach)

Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplanes

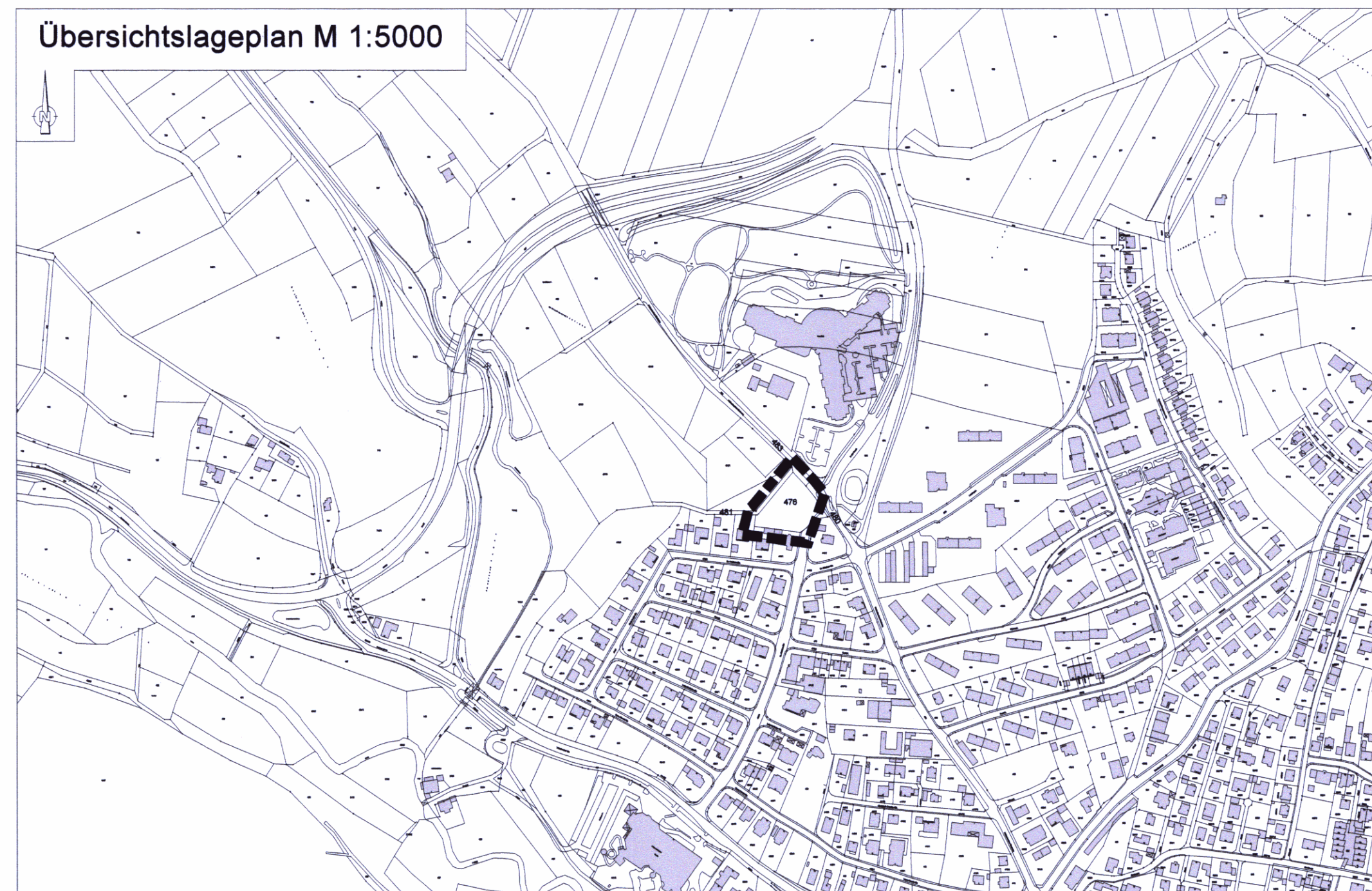
Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf von ca. 1550 m² wird auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 481/5, Gem. Herzogenaurach, nachgewiesen.
Am Süd-Südwestrand der Fl.Nr. 481/5, Gmk Herzogenaurach befindet sich ein ausgeprägter Waldsaum mit einer Hecke (Biotopkartierung Nr. 6431-0007-03). Die direkt an die Hecke angrenzende Wiese ist durch die mehrschürige Mahd und die Düngung sehr arten- und strukturreich.
Die dem heutigen Waldmantel vorgelagerte Wiesenfläche wird nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung" eingestuft in die Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild). Sie erfahren durch folgende Maßnahmen eine ökologische Aufwertung:

- Ausbildung eines ca. 9 m breiten Saumbereiches mit 2-jähriger Mahd und Abtransport des Mähguts (Alternativ: 2-jährige Beweidung)
- keine Düngung und kein Pestizideinsatz
- Da im Umgriff der Aufwertungsfäche eine relativ starke Freizeitnutzung stattfindet, wird ein Aufwertungsfaktor von 0,5 angesetzt. Daraus resultiert ein Ausgleichsflächenbedarf von 1550 m².

Die Fläche wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft im Bebauungsplan festgelegt. Die Fläche ist im Besitz der Stadt Herzogenaurach.

Zeichenerklärung für Hinweise zum Bebauungsplan

	bestehende Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	bestehende Bebauung
	Höhenlinien (m ü. NN)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
Das Baugelände wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Welkenbacher Kirchweg" - 2. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach als allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO festgesetzt. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffer 3-5 aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung**
Es gelten die im Plan festgesetzten Maße für Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Angaben der jeweils zulässigen Vollgeschosse.
- Bauweise**
Im Plan ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Der Baukörper der Einzelhäuser wird auf eine Länge von max. 20 m begrenzt.
- Abstandsflächen**
Es sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO anzuwenden.
- Nebenanlagen**
Garagen, Carports und Nebenanlagen sind, soweit im Plan festgesetzt, als Grenzbebauung zugelassen.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garten- und Gerätehäuser auf Grundstücken bis zu 300 m² mit einer Nutzfläche von 2,5 m² und auf größeren Grundstücken bis zu max. 5 m² Nutzfläche zulässig, wenn
- die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden,
- es sich um Holzgebäude handelt
- und der Standort städtebaulich vertretbar ist.
- Baugestaltung**
 - Dachform, Dachneigung**
Das Satteldach ist die grundsätzliche Dachform. Die zulässige Dachneigung ist aus dem nebenstehenden Planblatt zu ersehen. Dies gilt auch für Garagen. Alternativ kann das Garagendach als extensiv begrüntes Flachdach ausgebildet werden.
Für die Errichtung des Wohnhauses mit einem Pultdach sind gegeneinander gestellte Dachflächen festgesetzt. Die zulässige Dachneigung ist aus dem nebenstehenden Planblatt zu ersehen. Der Versatz darf max. 1,50 m betragen.
 - Traufhöhe**
Die Traufhöhe ist auf max. 4,00 m über endgültigem Gelände beschränkt.
 - Firsthöhe**
Die Firsthöhe ist auf max. 10,00 m über endgültigem Gelände beschränkt.
 - Kniestock**
Die max. zulässige Kniestockhöhe ist auf 0,50 m begrenzt. Die Höhe des Kniestocks wird von der Oberkante fertiger Fußboden Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Dachsparren gemessen.
Sofort architektonische Belange nicht entgegen stehen, 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 Kletterhilfen sind zu berücksichtigen.
 - Dachdeckung**
Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind Ziegel im Farbton ziegelrot bis mittelbraun zulässig.
 - Dachüberstand**
Der max. zulässige Dachüberstand ist auf 0,50 m festgesetzt.
 - Garagen**
Die Errichtung von Garagen ist gemäß BayBO nur mit einer Wandhöhe von maximal 3,00 m zulässig.
Garagen sind mit einem Abstand von mind. 5,00 m (Stauraum) von der Straßenbegrenzungslinie / Gehwegkante zu errichten, diese Flächen darf nicht eingezäunt oder durch ein Tor verschlossen werden.
 - Carport**
Die Errichtung von Carports mit Flachdach ist zulässig. Eine extensive Dachbegrünung wird festgesetzt.
Mit dem Carport muss von der Straßenbegrenzungslinie / Gehwegkante ein Abstand von mind. 1,00 m eingehalten werden. Sie dürfen seitlich nicht geschlossen werden, um ordnungsgemäße Sichtverhältnisse zu gewährleisten.
 - Stellplätze**
Die Kfz-Stellplätze und deren Zufahrten dürfen nur mit einem Material befestigt werden, das eine vollständige Versiegelung ausschließt und eine teilweise Versickerung des Oberflächenwassers ermöglicht (z.B. Rasengittersteine, Sickersteine, Pflaster mit offenen Fugen).
- Einfriedigungen**
Als Einfriedung sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern und Stacheldraht, mit einer Höhe von 1,20 m (davon 0,20 m Sockel) zulässig.
Maschendrahtzaun ist nur mit entsprechender Ein- und Hinterpflanzung aus Sträuchern gem. Anhang I "Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach" zulässig.
Pfeiler sind nur für Tore und Gartentüren zulässig.
- Leitungsverlegungen**
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. Aus städtebaulichen Gründen, zur Wahrung des Ortsbildes und Einbindung des Baugeländes in die Landschaft, sind Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen und Masten sind nicht zulässig.

- Regenwasserrückhaltung**
Das anfallende Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken darf nicht direkt in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern muss durch geeignete Maßnahmen wie Zisternen zurückgehalten werden. Das Fassungsvermögen dieser Einrichtungen sollte mindestens 40 l pro qm projizierte Dachfläche betragen. Drainwasser darf nicht in den Kanal eingeleitet werden. Es muss mit geeigneten Maßnahmen (z. B. mit Sickerschächten) in den Untergrund zurückgeführt werden.
- Drainagen**
Werden bei der Bebauung Drainagen zerstört, so sind diese wieder ordnungsgemäß herzustellen.
- Grundwasser**
Sollten bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen werden, so sind die Keller als wasserichte Wannen auszubilden.
- Passive Lärmschutzmaßnahme**
An den im Planblatt gekennzeichneten Gebäudesetzen bzw. Fassaden sind ausschließlich Lüftungsöffnungen zu nicht schutzwürdigen Räumen (z.B. Treppenhäuser, Vorrats- oder Unterstellräume) zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplanes**
siehe Planblatt
 - Bodenversiegelung**
Auf geringst mögliche Befestigung ist zu achten.
Auf den Baugrundstücken werden im gesamten Geltungsbereich nur Materialien zugelassen, die einen mittleren Abflussbeiwert $\leq 0,2$ zwischen 0,0 und max. 0,7 gewährleisten (z.B. Rasengittersteine, Sickersteine, Pflaster mit offenen Fugen).
Flächen ohne besondere Nutzungsansprüche sind extensiv zu begrünen und möglichst der natürlichen Sukzession zu überlassen.
 - Pflanzgebot s. Anhang I "Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach"**
Die Pflanzenauswahl soll sich an der potentiell natürlichen Vegetation orientieren. Unter Berücksichtigung der jeweils spezifischen Standortbedingungen sind Arten zu verwenden, die sich für eine naturnahe Pflanzung eignen. Deshalb ist eine Pflanzenauswahl gemäß Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach verbindlich.
Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 einheimischer Laub- bzw. Obstbaum gemäß Anhang I "Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach" zu pflanzen, artenspezifisch zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.
Bei Eingabe einer Baugenehmigung ist ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu Material, Bepflanzung usw. vorzulegen.
 - Wandbegrünung**
Sofort architektonische Belange nicht entgegen stehen, 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 Kletterhilfen sind zu berücksichtigen.
 - Schutz des Oberbodens**
Der Oberboden ist so zu schützen, dass er jederzeit zur Anlage von Vegetationsflächen verwendet werden kann. Gegebenenfalls ist er in seiner Gesamttiefe abzuheben und in Mieten mit max. 3,00 m Basisbreite und 1,50 m Höhe zu lagern. Bei längerer Lagerung sind die Oberflächen der Mieten mit Gründungsgemischungen anzudecken.

HINWEISE:

- Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten**
Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Gestaltungsmerkmale für die Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten vom 11.05.1990. Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Welkenbacher Kirchweg" - 2. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach.
- Ermittlung der Kfz-Stellplätze**
Zur Ermittlung der Stellplätze gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Herstellung von Stellplätzen für Fahrzeuge (Stellplatzsatzung - SIS) vom 22.03.1991. Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Welkenbacher Kirchweg" - 2. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach.
- Errichtung von Garagen und Carports**
Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Gestaltung von Garagen, Carports und deren Ein- und Ausfahrten vom 08.06.1995. Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Welkenbacher Kirchweg" - 2. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach.
- Sicherheitseinrichtungen**
Diese sind so zu installieren, dass für die Allgemeinheit keine Gefahren oder Belastungen ausgehen. Lampen sind so anzuordnen, dass für die umliegenden Bereiche keine Blendgefahr besteht. Dies gilt auch für die Blendung von Fahrzeuglenkern.
- Energie**
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. Regenerative Energienutzung wird empfohlen.
- Schutz- und Oberflächenwasser**
Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
- Lagerplatz**
Es wird darauf hingewiesen, dass es durch Tätigkeiten auf dem nordwestlich angrenzenden Lagerplatz, Fl.Nr. 481/2, Gem. Herzogenaurach, zu Geräuscheinwirkungen kommen kann.

Satzung für den Bebauungsplan Nr. 1 "Am Welkenbacher Kirchweg" - 2. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach vom 01.03.2007

Die Stadt Herzogenaurach erlässt gemäß §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der derzeit gültigen Fassung, Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der derzeit gültigen Fassung sowie des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der derzeit gültigen Fassung folgende Satzung:

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Am Welkenbacher Kirchweg" - 2. Änderungsplan wird beschlossen.

§ 1

§ 2

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Am Welkenbacher Kirchweg" - 2. Änderungsplan besteht aus dem Planblatt und einem Textteil mit örtlichen Bauvorschriften.

§ 3

Der Bebauungsplan - einschließlich der auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften - wird mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten frühere planungsgeschichtliche 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.

Herzogenaurach, den 04.10.2007
Stadt Herzogenaurach

Nussel
2. Bürgermeister

VERFAHRENSHINWEISE

Aufstellung
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Welkenbacher Kirchweg" - 2. Änderungsplan wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 22.02.2006 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.03.2006 örtlich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Zeit vom 08.03.2006 bis einschließlich 24.03.2006 stattgefunden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 23.02.2006 eingeleitet und bis zum 24.03.2006 befristet.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 30.11.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auslegen zu lassen.
Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 18.12.2006 bis einschließlich 26.01.2007 durchgeführt.
Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 07.12.2007 örtlich bekannt gemacht.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.12.2006 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zum Bebauungsplanentwurf wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.12.2006 aufgeführt ihre Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 26.01.2007 abzugeben.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 01.03.2007 den Bebauungsplanes Nr. 1 "Welkenbacher Kirchweg" - 2. Änderungsplan als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Herzogenaurach, den 04.10.2007
i.V.

Nussel
2. Bürgermeister

Rechtskraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Bebauungsplan Nr. 1 "Welkenbacher Kirchweg" - 2. Änderungsplan wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 54 vom 11.05.2007 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt. Auf Rechtsfolgen des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den 12.12.2007
i.V.

Nussel
2. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 1 "Am Welkenbacher Kirchweg" - 2. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach

Planfertigervermerk	Datum	
aufgestellt: Beschluss des Stadtrates vom	23.02.2006	
bearbeitet	12.12.2005	Hr. Geier
gezeichnet	12.12.2005	Hr. Geier
Änderungen: Immissionsschutz Hinweis auf Lagerplatz	12.10.2006	Hr. Geier
Änderungen:		