

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "HAUNDORF" 3. ÄNDERUNGSPLAN DER STADT HERZOGENAURACH



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Baugrenze
	Kleinstellungsgebiete (§ 2 BauNVO)
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und Dachausbau möglich
	Erdgeschoss und Dachausbau als Vollgeschöß möglich
	Untergeschöß und Erdgeschöß mit ausgebautem Dachgeschöß möglich
	Nur Einzelhäuser zulässig
	Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
	offene Bauweise
	besondere Bauweise
	Satteldach/Walmdach
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Schule
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Feuerwehr
	Erdgeschößige Garagen und Carport mit Zufahrt
	Vorgeschriebene Firstrichtung gibt die Hauptfirstrichtung an. Abweichende Firstrichtungen (z.B. Winkelhaus) sind nur zulässig, wenn sich diese der Hauptfirstrichtung unterordnen (z.B. geringere Höhe oder geringere Länge).
	Vorgeschriebene Firstrichtung für Garagen, aus architektonischen Gründen können Abweichungen zugelassen werden
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen und Gehwege mit Bemaßung und Straßenbegrenzungslinie
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche: Gestaltung des Straßenkörpers mit Baumscheiben und Parkflächen
	Öffentlicher Fuß- und Radweg
	Sichtdreiecke; siehe Punkt 8 der textlichen Festsetzungen
	Überschwemmungsgebiet
	Flächen für Aufschüttungen
	Bachbett des Bimbaches mit Böschungen
	Leitungsrecht für Kanal, Strom, Wasser usw.
	Trafostation: nur mit Satteldach zulässig
	öffentlicher Spielplatz
	öffentliche Grünflächen
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

	bestehende Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	vorhandene Gebäude
	Flurstücksnummern
	Höhenschichtlinien
	20 KV-Leitung mit Schutzzone
	Bachprofil/Natur für den Bimbach
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB (Pflanzgebiet)
	Pflanzbindung für vorhandene Bäume nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

	Flächen und Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Bachprofil/Natur für den Bimbach
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB (Pflanzgebiet)
	Pflanzbindung für vorhandene Bäume nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
Das Baugbiet wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Haundorf“ - 3. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach entsprechend der im Planblatt festgesetzten Nutzungsart als:
1. Kleinstellungsgebiet (§ 2 BauNVO)
2. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
3. Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
4. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
5. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
6. Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der überbaubaren Fläche in Verbindung mit der im Plan festgesetzten Zahl der Vollgeschosse. Als höchstzulässiges Maß gelten die Werte nach § 17 Abs. 1 BauNVO.
Vergünstigungen im Sinne der § 5 Abs. 3, § 6 Abs. 2 Ziffer 8 und Abs. 3, § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Bauweise
Im Plan ist die Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Garagen und Garagenanlagen sind sowohl im Plan festgesetzt, als Grenzbebauung zugelassen. Die Zusammenfassung einzelner Wohngebäude mit Garagen und Nebengebäude an den Grundstücksgrenzen ist entsprechend den festgesetzten Bauweisen zulässig. Reihenhäuser sind nicht zulässig, um die Eigenart des Dorfbildes nicht zu beeinträchtigen.
b1. besondere Bauweise
Entsprechend der Bauweise des alten Ortskerns können hier Wohn- und Nebengebäude ausnahmsweise ein- und zweigeschossig an den Grundstücksgrenzen errichtet werden (hierzu siehe Lageplan). Zusätzliche zu den überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur noch max. 20 % der Grundstücksflächen befestigt werden. Durch die Befestigung des Bimbachs mit standortgerechten einheimischen Gehölzen wird eine ökologische Aufwertung des Bereichs erreicht.
Flächen ohne besondere Nutzungszwecke sind mit extensivem Landschaftsrasen zu begrünen und möglichst der natürlichen Sukzession zu überlassen.

4. Abstandsflächen
Soweit sich bei der Nutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen sowie zwischen gegenüberliegenden Wänden geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 3 BauNVO ergeben, werden diese festgesetzt. Geringere Abstandsflächen können ausnahmsweise, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, mit Zustimmung des Landratsamtes zugelassen werden.

5. Nebenanlagen
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie nicht genehmigungspflichtigen Bauten nicht zulässig. Garagen mit überdachten Freizeiteingängen und Schwimmbädern sind als Ausnahme zugelassen, gem. § 13 Abs. 3 BauNVO, sofern sie in baulicher Verbindung zum Hauptgebäude stehen, sich architektonisch angleichen und eine überbaubare Fläche von 60 qm nicht überschreiten.

6. Baugestaltung
6.1. Dachform und Dachneigung
Die jeweils zulässige Dachform und Dachneigung ist im nebenstehenden Planblatt eingetragen.
6.2. Firsthöhe - Höhenlage der Gebäude
Bei Wohnhäusern mit ausgebautem Dachgeschöß darf die max. Firsthöhe (Giebelhöhe) U + E + D max. 11,50 m
E + D max. 10,30 m
U + D max. 13,10 m
über den endgültigen Gelände nicht überschreiten.
6.3. Traufhöhe
Die Traufhöhe darf bei HD geschossigen Gebäuden max. 3,25 m und bei HD geschossigen Gebäuden max. 5,50 m betragen.
6.4. Garagen, Kfz-Stellplätze und Außenanlagen
Werden Garagen auf der Grenze nebeneinander errichtet, so sind sie in gleicher Höhe zu errichten. Auf den im Plan festgesetzten Flächen für Garagen können, soweit die dafür ausgewiesene Fläche ausreicht, in Verbindung mit Garagen auch Nebengebäude errichtet werden, wenn dadurch ein einheitlicher Baukörper entsteht. Die im Bebauungsplan für Garagen ausgewiesenen Bauflächen gelten in Verbindung mit Art. 7 Abs. 4 BauNVO. Garagen sind mit einem Abstand von mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.
Die Kfz-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Rasengitter) zu errichten. Die Fußwege, Zufahrten zu den Garagen und Kfz-Stellplätze dürfen nur mit einem Material befestigt werden, das eine vollständige Versiegelung ausschließt und eine teilweise Versickerung des Oberflächenwassers ermöglicht (z.B. Pflaster-Verbundstein). Höchstens 20 % der nicht überbaubaren Flächen dürfen befestigt werden.
6.5. Dachdeckung
Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind Ziegel im Farbton ziegelrot bis mittelbraun zulässig. Doppelhäuser, Hausgruppen, geschlossene Bebauungen sind in einheitlichem Material und Farbton auszuführen.

7. Einfriednungen
Entlang der öffentlichen Straßen sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern und Stacheldraht, mit einer max. Höhe von 1,20 m (davon 0,20 m Sockel) zulässig. Pfeiler sind nur für Tore und Gartentüren zulässig. Maschendrahtzaun ist nur mit entsprechender Ein- und Hinterpflanzung zulässig. Die Höhe ist ab Oberkante Drahtweg bzw. Oberkante Straße zulässig. Die Fläche zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen dürfen bis zu einer Tiefe von 5,00 m nicht eingezäunt oder durch ein Tor verschlossen werden. Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen beträgt die maximale Höhe der Einfriednung 1,20 m, einschließlich maximal 20 cm Sockel. Zugelassen sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern und Stacheldraht.

8. Sichtdreiecke
In den durch die Sichtdreiecke gekennzeichneten Blickbereichen dürfen keinerlei Hochbauten errichtet werden. Anpflanzungen, Bäume, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände dürfen eine Höhe von max. 1,00 m über die Fahrbahn nicht überschreiten.

9. Böschungen
Im Zuge des Straßen- und Wegebaus entstehen Böschungen und Stützmauern auf privaten und öffentlichen Grundstücken, welche zum Teil erst nach dem endgültigen Wegebau sichtbar werden. Diese sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden und zu unterhalten. Flächen für Stützmauern sind an die Stadt Herzogenaurach abzutreten.

10. Drainagen
Sollten bei der Bebauung Drainagen beschädigt oder zerstört werden, so sind diese wieder ordnungsgemäß herzustellen.

11. Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
Zur Abwehr erhöhter Verkehrslärmimmissionen im Bereich der Autobahn innerhalb des Abstandes von 300 m sind für die geplanten Häuser im Nordostteil des Bebauungsplanes Lärm Schutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern vorzunehmen.
Aufenthaltsräume höherer Qualität, wie Wohnzimmer, Schlaf- und Kinderzimmer, sind an der lärmabgewandten Seite im Gebäude unterzubringen.
Im Gewerbegebiet ist zum Schutz der angrenzenden Misch- und allgemeinen Wohngebiete keine Nachtarbeit zwischen 22.00 Uhr und 7.00 Uhr zulässig.

REGENWASSERHAUSHALTUNG/DRAINAGEN

In den bisher unerschlossenen Gebiet und ungebauten Grundstücken an den Planstraßen A, B, C, D und E und an der Rußelackerstraße darf das anfallende Oberflächen- und Dachwasser nicht direkt in den Oberflächenwasserkanal eingeleitet, sondern muss in Regenwasseranlagen zurückgehalten werden. Das Fassungsvermögen muss mindestens 20 Liter je qm Dachfläche betragen bzw. Drainwasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.
Auf Baugrundstücken die an den Bimbach angrenzen, ist eine direkte Einleitung des Oberflächen- und Dachwassers vorzunehmen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. In den Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind
Auflügelungen
die Aufstellung und Errichtung von genehmigungsfreien Gebäuden und Einrichtungen aller Art nach Art. 63 BayBO
Bodenversiegelungen
Uferverbauungen des Bimbaches
nicht zulässig.
Einfriednungen sind nur als offene Weideweise zulässig.
Überführungen des Bimbaches sind nur für Grundstücke zulässig, die nicht über die Steudacher Straße erschlossen sind.
Der Regelschnitt ist bei künftigen Ausbaumaßnahmen am Bimbach zu beachten.

2. Befestigung und Gestaltung der Freiflächen
Die Befestigung und Gestaltung der Freiflächen von Baugrundstücken, öffentlichen Grünanlagen sowie die Begrünung öffentlicher Verkehrsflächen ist entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artentsprechend zu pflegen; zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

3. Unbebaute Flächen
Auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten. Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benützung der Verkehrsflächen erfordert. Zusätzlich zu den überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur noch max. 20 % der Grundstücksflächen befestigt werden. Durch die Befestigung des Bimbachs mit standortgerechten einheimischen Gehölzen wird eine ökologische Aufwertung des Bereichs erreicht.
Flächen ohne besondere Nutzungszwecke sind mit extensivem Landschaftsrasen zu begrünen und möglichst der natürlichen Sukzession zu überlassen.

4. Pflanzen - Artenliste
Für die Begrünungsmaßnahmen sind die in der Pflanzenartenliste der Stadt Herzogenaurach aufgeführten Baum- und Gehölzarten zu verwenden. Artenliste siehe Anhang der Begrünung.
Nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB ist auf jedem Baugrundstück mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen.

5. Wandbegrünung
Sofern architektonische Belange nicht entgegen stehen, sind fensterlose Gebäude 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.

6. Zu erhaltender Vegetationsbestand
Nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB sind die eingetragenen Vegetationsbestände zu erhalten. Diese sind vor Beginn der Arbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 19250 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ (neueste Fassung) durchzuführen.

7. 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 abzutrennen und in Mieten mit max. 3,0 m Basisbreite und 1,5 m Höhe zu lagern. Bei längerer Lagerung sind die Oberböden der Mieten mit Gründungsmaßnahmen anzuhängen.

8. Leitungsverlegungen
Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gemäß ÖVGW-Regelwerk zu den festgesetzten und vorhandenen Baumstandorten einzuhalten. Dies gilt analog für Neuplanungen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungsrichtungen.

HINWEISE

1. Errichtung von Gartenhäusern
Für die Errichtung von Gartenhäusern gilt der Beschluß des Stadtrates vom 30.07.1991.

2. Errichtung von Dachgäuben und Dachschichten
Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Gestaltungsmerkmale für die Errichtung von Dachgäuben und Dachschichten vom 11.05.1990. Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 1 „Haundorf“ - 3. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach.

3. Ermittlung der Kfz-Stellplätze
Zur Ermittlung der Stellplätze gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Herstellung von Stellplätzen für Fahrzeuge (Stellplatzsatzung - StS) vom 22.03.1991. Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 1 „Haundorf“ - 3. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach.

4. Errichtung von Garagen und Carports
Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Gestaltung von Garagen, Carports und deren Ein- und Ausfahrten vom 08.08.1995. Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 1 „Haundorf“ - 3. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach.

5. Nachrichtlich übernommene Festsetzung der Autobahndirektion Nürnberg
5.1. Werbeanlagen dürfen nur so angebracht werden, daß sie vom Verkehrsteilnehmer der Autobahn nicht eingesehen werden können.
5.2. Beleuchtungsanlagen (z.B. Hofraumbelichtung etc.) sind so zu installieren, daß eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn ausgeschlossen ist.

6. Verkehrslandeplatz Herzogenaurach
Es wird darauf hingewiesen, daß die Möglichkeit von Geräuscheinwirkungen durch Fluglärm, ausgehend vom Verkehrslandeplatz Herzogenaurach besteht.

Satzung
für den Bebauungsplan Nr. 1
„Haundorf“ - 3. Änderungsplan
der Stadt Herzogenaurach

Die Stadt Herzogenaurach erläßt gemäß § 2, 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.05.1997 (BGBl. S. 2141), § 36 Abs. 1 Ziffer 15, Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 322-4, S. 433) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65) geändert durch Gesetz vom 18.06.1993 (GVBl. S. 392) folgende Satzung:

§ 1
Der Bebauungsplan Nr. 1 „Haundorf“ - 3. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach vom 29.03.1984 wird beschlossen.

§ 2
Der Bebauungsplan Nr. 1 „Haundorf“ - 3. Änderungsplan besteht aus dem Planblatt, einem Textteil mit örtlichen Bauvorschriften und der Begrünung.

§ 3
Der Bebauungsplan - einschließlich der auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften - wird mit der Bekanntmachung des Angezeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich, gleichzeitig treten frühere planmäßige Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

§ 4
Mit Geldbuße bis zu 1.000,00,- DM kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Herzogenaurach
Stadt Herzogenaurach
1. Bürgermeister

VERFAHRENSHINWEISE

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt vom 22.05.1997 bis 10.10.1997. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 „Haundorf“ - 3. Änderungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.05.1998 bis 03.07.1998 öffentlich ausgestellt.

Herzogenaurach
Stadt Herzogenaurach
1. Bürgermeister

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluß des Stadtrates vom 23.07.1998 den Bebauungsplan Nr. 1 „Haundorf“ - 3. Änderungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Herzogenaurach
Stadt Herzogenaurach
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Haundorf“ - 3. Änderungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (BGBl. S. 2251) und § 2 Abs. 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch (ZuV/BauGB) vom 07.07.1987 Nr. 2130-3-1, dem Landratsamt Erlangen-Hochstadt mit Schreiben vom 19.08.1998 angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde, wurde innerhalb von drei Monaten nicht geltend gemacht bzw. es wurde vom Landratsamt Erlangen-Hochstadt vor Ablauf der Frist erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Herzogenaurach
Stadt Herzogenaurach
1. Bürgermeister

Die Durchführung des Angezeigeverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 1 „Haundorf“ - 3. Änderungsplan wurde im Amtsblatt Nr. 38 vom 17.09.1998 der Stadt Herzogenaurach gemäß § 12 BauGB öffentlich bekanntgegeben. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Herzogenaurach
Stadt Herzogenaurach
1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 1 „Haundorf“ - 3. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach

Planfertiger	Datum	Bearbeiter
aufgestellt: H. Beschluß des Stadtrates vom	29.03.1984	
bearbeitet:	05.06.1997	D. Kolberg
gezeichnet:	05.06.1997	D. Kolberg
Änderungen:	26.06.1997	D. Kolberg
	09.04.1998	