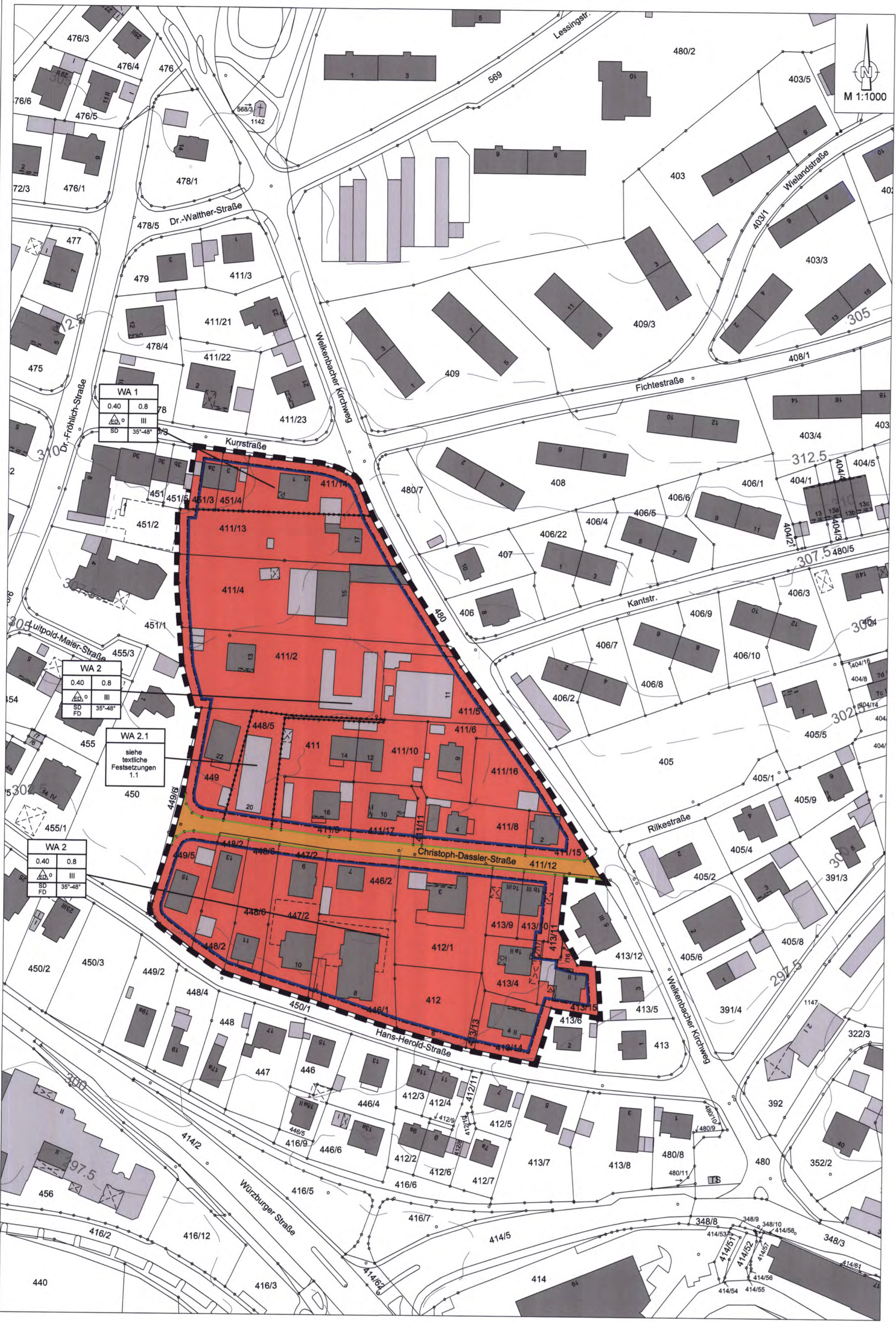


Bebauungsplan Nr. 1 "Welkenbacher Kirchweg" - 4. Änderung, nach §13 a BauGB der Stadt Herzogenaurach



Zeichenerklärung für Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	Bauweise	Dachform	Dachneigung	Füllschema der Nutzungsschablone
WA	0,40	0,8	Offene Bauweise			
0,40						
0,8						
o						
III						
SD						
FD						

■						
■						
—						
—						
—						
—						

Zeichenerklärung für Hinweise zum Bebauungsplan

—	bestehende Grundstücksgrenze
411	Flurstücknummer
—	Bestehende Bebauung / Abgrenzung unterirdischer baulicher Anlagen, z. B. Tiefgarage
~300~	Höhenlinien (m ü. NN)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**

Das Baugelände wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "Welkenbacher Kirchweg" - 4. Änderung, nach §13 a BauGB der Stadt Herzogenaurach als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

1.1. **WA 2.1 hier: Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO**

Fl.Nr. 448 / 5, Gem. Herzogenaurach

Erweiterungen:
Bauliche Erweiterungen sind unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und des Bauordnungsrechts zulässig.

Änderungen:
Änderungen an der baulichen Anlage sind zulässig, sofern:
- die Grundfläche des vorhandenen Betriebsgebäudes nicht überschritten wird
- die Zahl der Vollgeschosse nicht erhöht wird
- der Stand der Lärminderungsmaßnahmen eingehalten wird und
- der Beurteilungspegel tags gemäß TA Lärm für die umgebende Wohnbebauung den festgelegten Zwischenwert von max. 58 dB(A) nicht überschreitet.
Der Nachweis hierfür ist in Form eines schalltechnischen Gutachtens zu erbringen.

Nutzungsänderungen:
Planungserleichternde Nutzungsänderungen sind zulässig, soweit mit dieser Nutzungsänderung der Beurteilungspegel tags gemäß TA Lärm für die umgebende Wohnbebauung den festgelegten Zwischenwert von max. 58 dB(A) nicht überschreitet. Im Fall des Rückbaus (Abbruch) des Gebäudes ergibt sich eine Zulässigkeit ausschließlich über die Festsetzungen der Nutzungsschablone WA 2.

Erneuerung:
Aufgrund der Bestandsituation im Umfeld der Anlage und der städtebaulichen Zielsetzung ist nach einer Beseitigung eine Neuerichtung an gleicher Stelle unzulässig. Im Fall des Rückbaus (Abbruch) des Gebäudes ergibt sich eine Zulässigkeit ausschließlich über die Festsetzungen der Nutzungsschablone WA 2.
- Maß der baulichen Nutzung**

Es gelten die im Plan festgesetzten höchstzulässigen Maße für Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Angaben der jeweils höchstzulässigen Vollgeschosse. Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) werden gem. § 21 a BauNVO die Flächen für Tiefgaragen nicht angerechnet.
- Bauweise**

Im Plan ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung des Ortsbildes wird die zulässige Gebäudehöhe auf max. 30 m beschränkt.
- Höhenlage Fertigfußböden**

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß der Gebäude darf max. 0,50 m über der gemittelten Geländeoberfläche liegen, sofern keine Entwässerungstechnischen Gründen dagegen sprechen.
- Abstandsflächen**

Es sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO anzuwenden.
- Garagen, Carports und Nebenanlagen**

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen an den Grundstücksgrenzen entsprechend Art 6 BayBO zulässig. Garten- und Gerätehäuser sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu max. 7 m² Nutzfläche zulässig, wenn:
- es sich um Holzgebäude handelt
- und der Standort städtebaulich vertretbar ist.

Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist mit den baulichen Anlagen grundsätzlich ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.
- Baugestaltung**

Auffüllungen und Abgrabungen sind auf das absolut erforderliche Maß zu beschränken. Gleiches gilt für die Errichtung evtl. erforderlicher Stützmauern.

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

 - Dachform, Dachneigung**

Als grundsätzliche Dachform werden festgesetzt:
- Satteldach, Dachneigung 35° - 48° oder
- Flachdach mit extensiver Dachbegrünung
 - Trauf- bzw. Wandhöhe (s. Skizze)**

Bei einer Satteldachbebauung wird die maximal zulässige Traufhöhe (s. Skizze zu 7.4) bzw. bei einer Flachdachbebauung die maximal zulässige Wandhöhe wie folgt festgesetzt:
I VG (VG=Vollgeschoss) = 3,50 m
II VG (VG=Vollgeschoss) = 6,50 m
II VG + S (VG=Vollgeschoss; S=Satteldachgeschoss) = 9,50 m
über Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.

Skizze Wandhöhe
 - Firsthöhe**

Als max. zulässige Firsthöhe wird bei einer Satteldachbebauung festgesetzt:
I VG + DG (VG=Vollgeschoss; DG=Dachgeschoss) = 10,50 m
II VG + DG (VG=Vollgeschoss; DG=Dachgeschoss) = 13,50 m
über Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.
 - Kniestock**

Die max. zulässige Kniestockhöhe ist auf 0,62 m begrenzt.
Die Höhe des Kniestocks wird von der Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Fußplatte gemessen (siehe Skizze).

Skizze Kniestock / Traufhöhe / Dachüberstand

10. 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 Baustandorten einzuhalten. Dies gilt analog für Neu- und Ersatzanlagen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungsanlagen. 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.

Für die Regelung der Telekommunikationslinien gilt § 88 Abs. 3 Telekommunikationsgesetz.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

11.1 Bodenversiegelung

Auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten.

Zufahrten, Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Privatwege sind in versickerungsfähiger Bauweise zu erstellen (z.B. offenes Pflaster, Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen in Verbindung mit einem entsprechenden Unterbau).

Kann durch den gewählten Belag nicht das gesamte Oberflächenwasser in das auf dem Grundstück befindliche Erdreich versickern, so ist zur Vermeidung von Ableitungen auf Nachbargrundstücke (auch öffentliche Flächen) das Oberflächenwasser zu sammeln und ordnungsgemäß zu beseitigen (z. B. durch eine geordnete Zuführung in ein Rohsystem).

Der Oberboden ist so zu schützen, dass er jederzeit zur Anlage von Vegetationsflächen verwendet werden kann. Der Oberboden der Bodenrücken ist vor Baubeginn abzuschleppen und zur Wiederverwendung separat zu lagern. Bei längerer Lagerung sind die Oberflächen der Mieten mit Gründungsmischungen anzudecken.

11.2 Niederschlagswasser

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.

Bei begrünter Dachflächen ist eine Reduzierung des Fassungsvermögens um max. 50% zulässig.

11.3 Drainwasser und Drainagen

Drainwasser darf nicht in den Kanal eingeleitet werden. Es muss mit geeigneten Maßnahmen (z. B. mit Sickerschächten) in den Untergrund zurückgeführt werden.

Werden bei der Bebauung Drainagen zerstört, so sind diese wieder ordnungsgemäß herzustellen.

11.4 Pflanzgebot siehe "Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach"

Die Pflanzauswahl 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 Pflanzauswahl gemäß Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach verbindlich.

Je 300 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens 1 einheimischer Laub- bzw. Obstbaum gemäß "Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach" zu pflanzen, artenartenspezifisch zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

Bei Eingabe einer Baugenehmigung ist ein detaillierter Freilichgestaltungsplan mit Angaben zu Material, Bepflanzung usw. vorzulegen.

11.5 Wandbegrünung

Solern 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 vegetationsstechnischen Erfordernisse an Lebensraum und Kletterhilfen sind zu berücksichtigen.

12. Allgemeiner Hinweis zu den textlichen Festsetzungen

Für die Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelten ausschließlich die hier aufgeführten Festsetzungen. Die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan Nr. 1 "Welkenbacher Kirchweg" verlieren für diese Grundstücke ihre Gültigkeit.

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.
- 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) vom 30.03.2009.
- 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.
- Energieversorgung / Klimaschutz**

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 Solar Kollektoren und Fotovoltaikanlagen wird empfohlen.
- Grundwasser / Boden**

Sollten bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen werden, so sind die Keller als wasserichte Wannen auszubilden.

Aufgrund der z. T. gewerblichen Nutzungen bzw. vorhandener künstlicher Auffüllungen auf den Baugrundstücken kann es nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass sich hier bei Neubaumaßnahmen Materialien finden, die vor Verwertung oder Entsorgung chemisch beprobt werden müssen.
- Immissionsschutz**

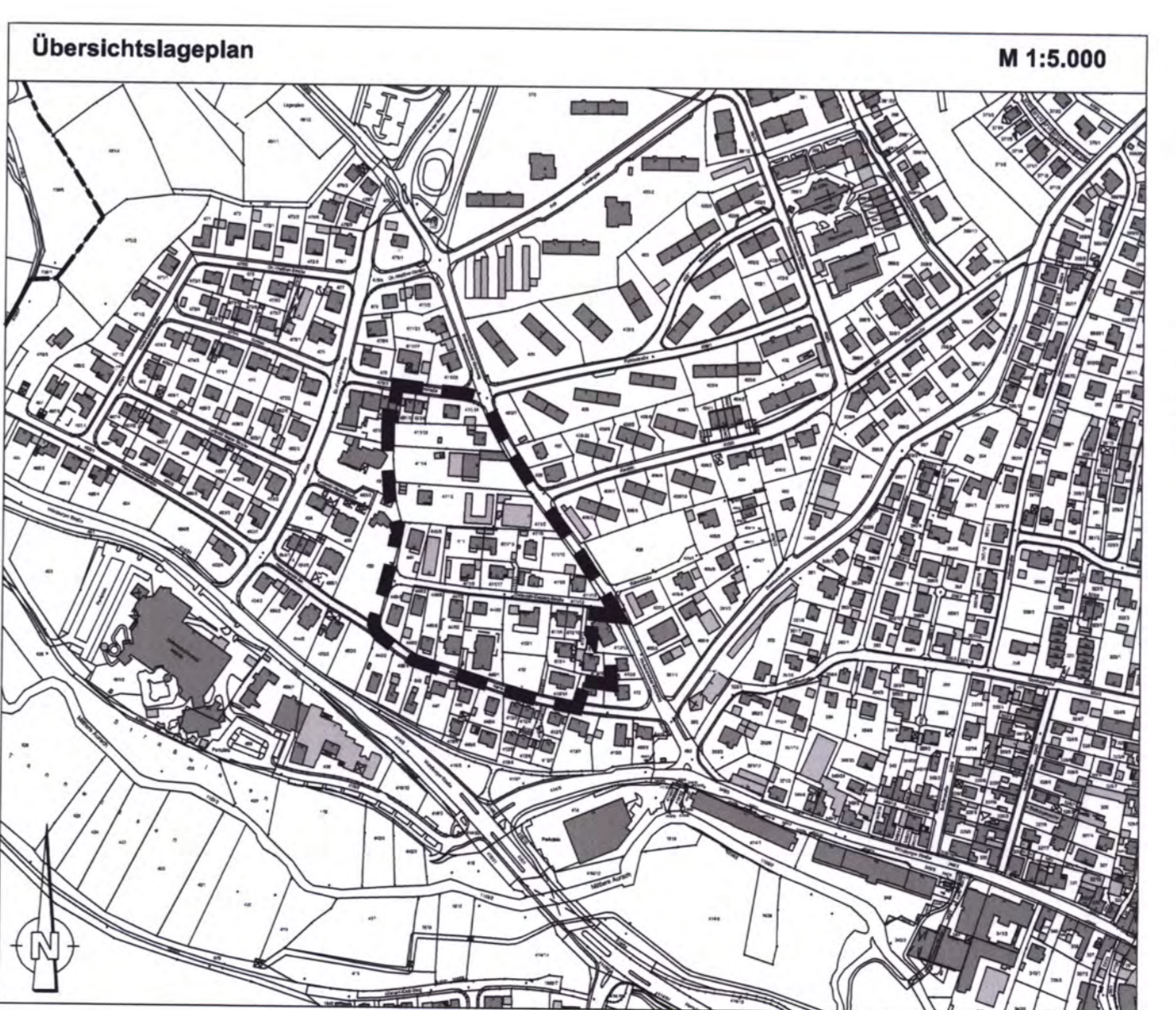
Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:
- Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet:
tags (06.00-22.00): 55 dB(A),
nachts (22.00-06.00): 40 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.

Es wird empfohlen, aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche für schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes an den straßenzugewandten Fassadenseiten passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

7. Flächen für den Luftverkehr

Im Geltungsbereich kann es infolge des nahe gelegenen Verkehrslandeplatzes Herzogenaurach zu Vorfällen und Überflügen von Flugzeugen kommen.



Satzung für den Bebauungsplan Nr. 1 "Welkenbacher Kirchweg" - 4. Änderung, nach § 13 a BauGB der Stadt Herzogenaurach

Die Stadt Herzogenaurach erlässt aufgrund

- §§ 2, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013, M.W.v. 21.06.2013, 20.09.2013 bzw. 20.12.2013
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.04.2013
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013

für den Bebauungsplan Nr. 1 "Welkenbacher Kirchweg" - 4. Änderung, nach § 13 a BauGB in der Fassung vom 05.02.2014 folgende Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Welkenbacher Kirchweg" - 4. Änderung, nach § 13 a BauGB wird beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Welkenbacher Kirchweg" - 4. Änderung, nach § 13 a BauGB besteht aus dem Planblatt mit einem Textteil und örtlichen Bauvorschriften.

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.

Mit Gebühre bis zu 500,00 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Herzogenaurach, den 18.03.2014
Dr. German Hacker
Erster Bürgermeister

Verfahrenshinweise

Aufstellung (§ 13 a BauGB)
Die Aufstellung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 1 "Welkenbacher Kirchweg" - 4. Änderung, nach § 13 a BauGB wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 28.11.2013 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 28.11.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich ausulegen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 13.12.2013 bis einschließlich 17.01.2014 durchgeführt. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 05.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.12.2013 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Mit Schreiben vom 03.12.2013 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.02.2014 den Bebauungsplan Bebauungsplan Nr. 1 "Welkenbacher Kirchweg" - 4. Änderung, nach § 13 a BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Herzogenaurach, den 18.03.2014
Dr. German Hacker
Erster Bürgermeister

Rechtskraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Bebauungsplan Nr. 1 "Welkenbacher Kirchweg" - 4. Änderung, nach § 13 a BauGB wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ... vom 20.03.2014 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 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den 18.03.2014
Dr. German Hacker
Erster Bürgermeister



Endfassung: 05.02.2014

Bebauungsplan Nr. 1 "Welkenbacher Kirchweg" - 4. Änderung, nach § 13 a BauGB der Stadt Herzogenaurach

Planfertigervermerk	Datum	
aufgestellt lt. Beschluss des Stadtrates vom	28.11.2013	
bearbeitet	08.10.2013	Hr. Geier Fr. Sträter
gezeichnet	08.10.2013	Hr. Geier
Änderungen: Redaktionelle Ergänzungen nach öffentlicher Auslegung und Behördenbeteiligung	05.02.2014	Hr. Geier Fr. Sträter
Änderungen:		