

Bebauungsplan Nr. 1/I "Haundorf Krohäcker"

Stadt Herzogenaurach

Landkreis Erlangen-Höchstadt

Maßstab 1: 1000

Stand: 01.03.2004

entw.	Sept. 2003	A. Seefeldt	Anlage:	Entwurfsverfasser:
gez.	Sept. 2003	M. Blind		
gepr.	Sept. 2003		Plan - Nr.: 1	März 2004 Datum Unterschrift



GBi Herzogenaurach

Gesellschaft Beratender Ingenieure für Bau und EDV

Niederndorfer Hauptstrasse 63 91074 Herzogenaurach

Tel.: 09132/766100

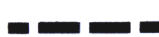
Fax.: 09132/766150

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform- neigung

Füllschema der
Nutzungsschablone



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

WA

Allgemeines Wohngebiet

0,3

Grundflächenzahl

0,5

Geschoßflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(2. Vollgeschoß gleich Dachgeschoß)



Nur Einzelhäuser zulässig



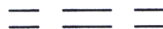
Baugrenze

SD

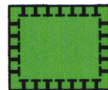
Satteldach

45°-48°








Dachneigung











Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

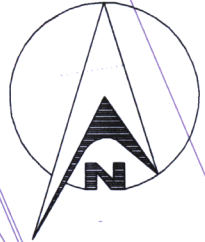
	Straßenbegrenzungslinie
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Fläche für Stellplätze , Garagen und Carports
	Zufahrt
	Pflanzgebot für Bäume (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Straßenbegleitende Bäume
	Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

B. FÜR HINWEISE

	bestehende Gebäude
	bestehende Grundstücksgrenzen
	Flurnummern
	geplante Grundstücksgrenzen
	Bebauungsvorschlag
	Bauverbotszone entlang der ERH 3 (15m)
	geplante Mauer bzw. geschlossene Einrichtung (2.50 - 3.00 m)
	gepl. Regenwasserkanal

Übersichtslageplan

M 1: 5.000



HAUNDORF

ERH 25

ERH 3



Maßnahmenbeschreibung zur ökologischen Aufwertung der Flächen Flur Nr. 640 (Teilfläche), 642 (Teilfläche) und 643 (Teilfläche), Gemarkung Haundorf

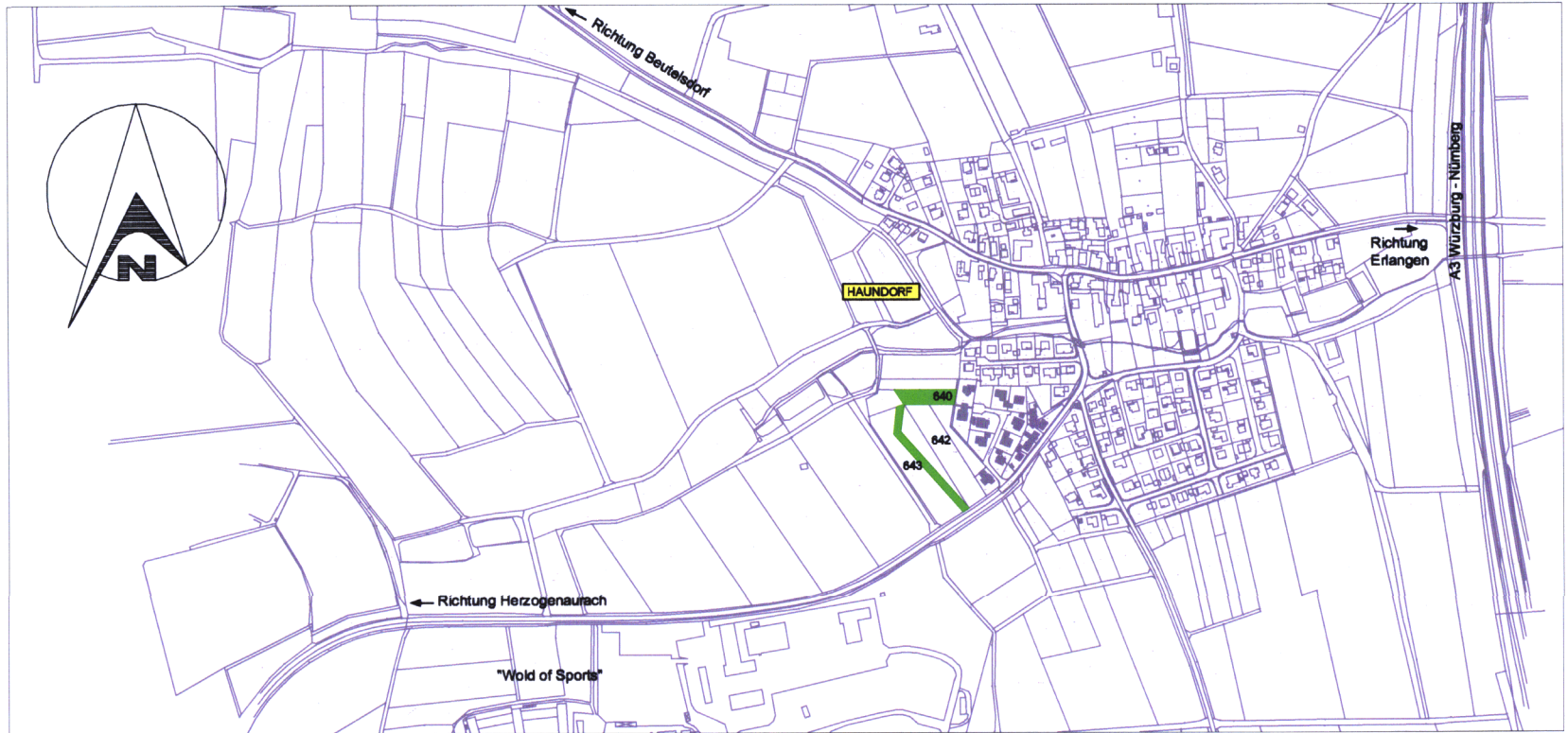


Abb. 1: Übersichtslageplan, M= 1:10.000
heutige Nutzung: Ackerfläche



**Abb. 2: Flur Nr. 640 (Teilfläche), 642 (Teilfläche) und 643 (Teilfläche), Gemarkung Haundorf
M= 1: 1.000, Gesamtfläche ca. 3.266m²**

Eine ökologische Wertsteigerung von Kategorie I auf II im Bereich der heutigen Ackerfläche (Flur Nr. 643 Teilfläche) und des Grünlands (Flur Nr. 640 und 642 Teilflächen) erfolgt durch folgende Maßnahmen:

- Entlang der nördlichen und westlichen Bebauungsplanfläche erfolgt eine Randeingrünung des Wohngebietes durch die Anlage einer Streuobstwiese und von Hecken.
- Anpflanzung von mindestens 12 hochstämmigen alten Obstbaumsorten auf den FINr. 640 (TF) und 642 (TF) mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm. Pflanzabstand 8 bis 10 m.
- Extensive Grünlandnutzung (Mahd 1x jährlich frühestens zum 1.9. des Jahres)
- Keine mineralische oder organische Düngung
- Kein Pestizideinsatz
- Anlage von 4-reihigen Hecken am westlichen Rand der FINr. 642 (TF) und auf der FINr. 643 (TF) mit einem Anteil von *Prunus spinosa* von mindestens 80%, ansonsten standortgerechte heimische Gehölze. Es wird bevorzugt autochtones Material verwendet.
- Den Hecken ist zur umgrenzenden Flur vorgelagert ein mindestens 4 m breiter Saum anzulegen. Die Mahd des Saums erfolgt maximal 1 x jährlich frühestens zum 1.9. des Jahres.
- Mineralische oder organische Düngung erfolgt nicht, ebenfalls kein Pestizideinsatz.

Bebauungsplanes Nr. 1/I "Haundorf Krohäcker"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/I "Haundorf Krohäcker" wird entsprechend der im Planblatt festgesetzten Nutzungsart als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 und 2 (BauNVO) festgesetzt. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten sind nicht zulässig.

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 für die Grundflächenzahl von 0,3 und für die Geschossflächenzahl von 0,5. Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3. BAUWEISE

Im Planblatt ist die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt.

Garagen, Carports und Nebengebäude sind, soweit im Planteil festgesetzt, als Grenzbebauung zugelassen.

Die Traufhöhe wird auf eine maximale Höhe von 3,25 m und die Firsthöhe auf eine maximale Höhe von 9,00 m beschränkt.

4. FUSSBODEN - OBERKANTE

Die Fußboden-Oberkante im Erdgeschoss des Gebäudes darf nicht höher als 40cm über dem Niveau der zugeordneten Erschließungsstraße liegen, sofern keine entwässerungstechnischen Gründe dagegen sprechen.

5. ABSTANDSFLÄCHEN

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

6. BAUGESTALTUNG

6.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG

1. Das Satteldach mit einer Dachneigung von 45 - 48 ° ist für den Hauptbaukörper die grundsätzliche Dachform. Innerhalb eines Gebäudes dürfen keine unterschiedlichen Dachneigungen ausgeführt werden.

2. Als Dachdeckung sind nur Ziegel oder Betondachsteine in ziegelroter Farbe zulässig.

6. BAUGESTALTUNG

6.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG

1. Das Satteldach mit einer Dachneigung von 45 - 48 ° ist für den Hauptbaukörper die grundsätzliche Dachform. Innerhalb eines Gebäudes dürfen keine unterschiedlichen Dachneigungen ausgeführt werden.
2. Als Dachdeckung sind nur Ziegel oder Betondachsteine in ziegelroter Farbe zulässig.
3. Dachüberstände am Ortgang sind auf 0,4 m beschränkt. An der Traufe auf 0,7 m.
4. Sonnenkollektoren und Solarzellen sind als Dachaufbauten oder als integrierte Dachdeckung zulässig.

6.2 ERRICHTUNG VON DACHGAUBEN UND DACHEINSCHNITTEN

Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Gestaltungsmerkmale für die Errichtung von Dachgauben vom 11.05.1990. Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 1/I "Haundorf Krohacker".

6.3 KNIESTOCK

Ein Kniestock von max. 50 cm ist zulässig. Die Höhe des Kniestockes wird von der Oberkante fertiger Fußboden Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt Außenwand/ Unterkante Dachsparren gemessen.

6.4 GARAGEN UND CARPORTS

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nur auf den im nebenstehenden Planblatt ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

Zusätzliche Flächen können - wenn es städtebaulich vertretbar ist - als Ausnahme zugelassen werden.

Die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Gestaltung von Garagen, Carports und deren Ein- und Ausfahrten vom 8.6.1995 ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Dachform und Dachneigung ist dabei dem Hauptbaukörper anzupassen.

Für Carports sind auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

7. FASSADENGESTALTUNG

Alle Gebäude sind glatt zu verputzen und sollen einen mineralischen Oberputz bis 3 mm Korngröße erhalten. Sichtmauerwerk und stark auffallende Putzmuster sind unzulässig. Weiterhin sind an den Fassaden auch Holzschalungen in Form senkrechter Deckelschalungen und waagerechter Stulpschalungen zugelassen. Grelle Farben sind unzulässig.

8. EINFRIEDUNGEN

Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als senkrechter Lattenzaun zu erstellen. Sockel max. 25 cm hoch, die Gesamthöhe der Einfriedung einschließlich Sockel darf 1,20 m nicht überschreiten.

Hecken sind ebenfalls zulässig.

Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind mit kunststoffummanteltem grünen Maschendrahtzaun max. 1,20 m hoch zu erstellen.

Einfriedungen zu den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit kunststoffummanteltem grünen Maschendrahtzaun max. 1,20 m hoch zu erstellen, einschließlich 20 cm hohen Sockel.

Eine Gartentüre in diesem Bereich ist nicht zulässig.

Betonpfeiler für sichtbare Teile der Einfriedung sind unzulässig.

Zufahrten zu den Garagen müssen mindestens 5 m tief sein und dürfen auf Garagenbreite von der öffentlichen Wegfläche nicht eingezäunt werden.

Abweichend hiervon können (entsprechend der Darstellung im Planblatt) auf dem Grundstück Fl. Nr. 360/13 Schutzmaßnahmen in Form einer Mauer bzw. geschlossenen Einrichtung mit einer Höhe von 2,50 - 3,00 errichtet werden.

9. BODENVERSIEGELUNG

Grundstückseinfahrten und -ausfahrten dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen errichtet werden und sind auf das erforderliche Maß zu beschränken.

10. 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/I "Haundorf Krohacker". Die Kfz-Stellplätze sind in versickerungsfähiger Ausführung zu errichten.

11. STRASSENLEUCHTEN / VERKEHRSZEICHEN

Wegen des geringen Straßenquerschnittes ist es teilweise erforderlich, die Straßenleuchten und Verkehrszeichen auf Privatgrund aufzustellen. Entsprechende Bau- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu gestatten.

12. AUSSCHLUSS VON SCHWEREM HEIZÖL

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1/I "Haundorf Krohacker" dürfen Feuerungsanlagen nicht mit schwerem Heizöl nach §§ Abs. 1 Nr. 1 - 8 oder 1. BimSchV betrieben werden.

11. STRASSENLEUCHTEN / VERKEHRSZEICHEN

Wegen des geringen Straßenquerschnittes ist es teilweise erforderlich, die Straßenleuchten und Verkehrszeichen auf Privatgrund aufzustellen. Entsprechende Bau- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu gestatten.

12. AUSSCHLUSS VON SCHWEREM HEIZÖL

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1/I "Haundorf Krohacker" dürfen Feuerungsanlagen nicht mit schwerem Heizöl nach §§ Abs. 1 Nr. 1 - 8 oder 1. BimSchV betrieben werden.

13. ENERGIE UND REGENWASSERRÜCKHALTUNG

Technische Einrichtungen, wie z. B. Sonnenkollektoren und Solarzellen, zusätzlich zu Öl- und Gasheizung, zur Energiegewinnung werden ausdrücklich befürwortet. Wenn sie nicht innerhalb des Gebäudes errichtet werden, müssen sie sich der Architektur bzw. Umgebung anpassen. Gleiches gilt für die wünschenswerte Regenwasserrückhaltung in Zisternen.

14. DRAINAGEN

Werden Drainagen zerstört, so sind diese wieder ordnungsgemäß herzustellen.

15. GRUNDWASSER

Sollte bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen werden, so sind die Keller als wasserdichte Wanne auszubilden. Permanente Grundwasserabsenkungen sind grundsätzlich nicht zulässig.

16. GARTEN UND GERÄTEHÄUSER

Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Errichtung von Garten- und Gerätehäusern im Stadtgebiet vom 30.07.1987. Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 1/I "Haundorf Krohacker"

17. IMMISSIONSSCHUTZ (Lärmschutz)

Für die im Planblatt gekennzeichneten Gebäudeteile/ Fassaden, sind passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern (Klasse 2 oder höher) vorzusehen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. BEPFLANZUNG UND GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN

Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen von Baugrundstücken und der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artenentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

2. UNBEBAUTE FLÄCHEN

Sofern eine Fläche innerhalb der vorgeschlagenen Form der Baukörper nicht bebaut wird, ist auf dieser Fläche die angrenzende Festsetzung zur Grünordnung gültig. Auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten. Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Zufahrtsflächen erfordert. Flächen ohne besondere Nutzungsansprüche sind mit extensivem Landschaftsrasen zu begrünen und möglichst der natürlichen Sukzession zu überlassen.

3. PFLANZEN - ARTENLISTE

Für die Begrünungsmaßnahmen sind die in der Pflanzen-Artenliste der Stadt Herzogenaurach aufgeführten Baum- und Gehölzarten zu verwenden.
Artenliste s. Anhang der Begründung

4. PFLANZGEBOT FÜR BÄUME

Nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauBG ist auf jedem Baugrundstück für Einzelhäuser mindesten ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen. Der Standort im Sichtbereich der öffentlichen Verkehrsflächen hat dem Vorschlag im Planwerk zu entsprechen.

Pro 400 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum 1. Ordnung, StU 18-20 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei ausreichenden Platzverhältnissen sind großkronige Bäume zu pflanzen.

5. WANDBEGRÜNUNG

Sofern architektonische Belange nicht entgegen stehen, sind fensterlose Gebäudeteile mit einer Breite von mehr als 3,5 m, insbesondere auch Garagenwände, mit einer Wandbegrünung zu versehen. Die vegetationstechnischen Erfordernisse an Lebensraum und Kletterhilfen sind zu berücksichtigen.

6. STELLPLATZFLÄCHEN UND ZUFAHRTEN

Stellplatzflächen und Garagenzufahrten sind mit versickerungsfähigem Material zu errichten.

7. SCHUTZ DES OBERBODENS

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 Gesamtstärke anzuheben und in Mieten mit max. 3,0 m Basisbreite und 1,5 m Höhe zu lagern. Bei längerer Lagerung sind die Oberflächen der Mieten mit Gründüngungsmischungen anzusäen.

8. LEITUNGSVERLEGUNGEN

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

Für die Verlegung der Telekommunikationsleitungen sind keine oberirdischen Leitungsverlegungen (Freileitung) zulässig.

HINWEISE

1. VERKEHRSLANDEPLATZ

Ausgehend vom Verkehrslandeplatz Herzogenaurach wird auf die Möglichkeit von Geräuscheinwirkungen durch Fluglärm hingewiesen.

Satzung für den Bebauungsplan Nr. 1/I "Haundorf Krohacker" der Stadt Herzogenaurach

vom 09.02.2005

Die Stadt Herzogenaurach erlässt gemäß §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit Art. 89 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der derzeit gültigen Fassung, Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der derzeit gültigen Fassung, des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der derzeit gültigen Fassung folgende Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 1/I "Haundorf Krohacker" wird beschlossen.

§ 2

Der Bebauungsplan Nr. 1/I "Haundorf Krohacker" besteht aus dem Planblatt, einem Textteil mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung.

§ 3

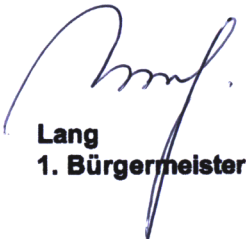
Der Bebauungsplan - einschließlich der auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften - wird mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, 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.

Herzogenaurach, den 09.02.2005
Stadt Herzogenaurach



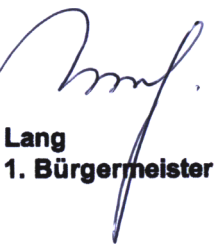

Lang
1. Bürgermeister

VERFAHRENSHINWEISE

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 25.09.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/I „Haundorf - Krohacker“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Zeit vom 13.10.2003 bis 24.10.2003 stattgefunden.




Lang
1. Bürgermeister

VERFAHRENSHINWEISE

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 25.09.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/I „Haundorf - Krohacker“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Zeit vom 13.10.2003 bis 24.10.2003 stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.10.2003 gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bis 10.11.2003 beteiligt.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 22.03.2004 bis einschließlich 28.04.2004 durchgeführt

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 11.03.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

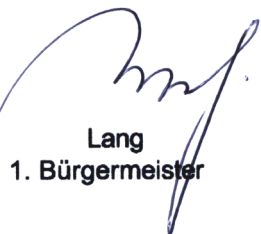
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.03.2004 benachrichtigt.

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.07.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.⁶..... vom 10.02.2005 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.

Auf Rechtsfolgen des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Stadt Herzogenaurach, den 11.02.2005.


Lang
1. Bürgermeister

