

# Bebauungsplan Nr. 10

## „Lohhof“

### - 3. Änderungsplan

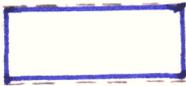
## der Stadt Herzogenaurach

Planfertigervermerk	Datum	Bearbeiter
aufgestellt lt. Beschluß des Stadtrates vom	30.11.1988	
bearbeitet:	17.09.1990	D. Kolberg
gezeichnet:	17.09.1990	
Änderungen:	30.08.1995	D. Kolberg

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Baugrenze

MI	U+I
0,6	1,2
D	O

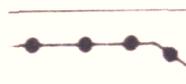
Art der Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform	Bauweise



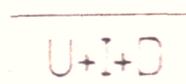
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)



Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)



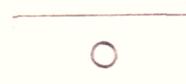
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



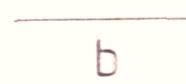
Untergeschoß, Zahl der Vollgeschosse, Dachausbau möglich, jedoch nicht als Vollgeschoß



geneigte Dächer



offene Bauweise



besondere Bauweise  
siehe Punkt 2 der textlichen Festsetzungen



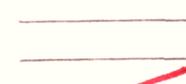
öffentliche Straßenverkehrsflächen  
mit Parkbuchten



Straßenbegrenzungslinie



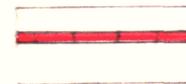
20,00 m Anbauverbot entlang der Erlanger Straße



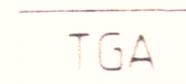
Sichtflächen - von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen  
siehe Punkt 6 der textlichen Festsetzungen



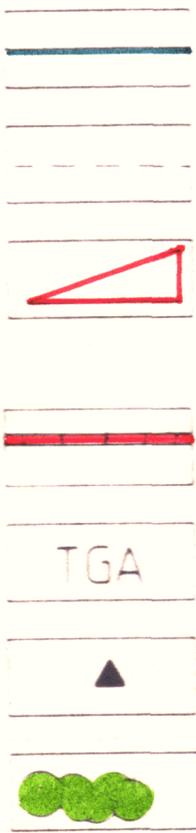
Lärmschutzwand H=2,0  
siehe Punkt 11 der textlichen Festsetzungen



Tiefgarage



Einfahrt



Straßenbegrenzungslinie

20.00 m Anbauverbot entlang der Erlanger Straße

Sichtflächen - von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen  
siehe Punkt 6 der textlichen Festsetzungen

Lärmschutzwand H-2,0  
siehe Punkt 11 der textlichen Festsetzungen

Tiefgarage

Einfahrt

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB) Pflanzgebot

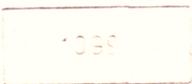


Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6).

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenzen



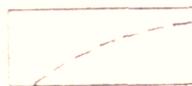
Flurstücksnummern



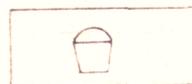
bestehende Geschäfts-, Wohn- und Nebengebäude



Zu beseitigende Gebäude



Höhenschichtlinien



Kinderspielplatz

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Lohhof“ - 3. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach folgendermaßen festgesetzt:

### MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Nicht zulässig sind Verbrauchermärkte und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Ziffern 2 Ziff. 8 und Abs. 3 BauNVO.

Die Verkaufsfläche je Grundstück darf max. 800 qm betragen.

Bei der Branche Bekleidung und Bekleidungszubehör wird die Verkaufsfläche auf max. 400 qm beschränkt.

Die Firsthöhe der Bauwerke im Mischgebiet darf, gemessen ab der Fußbodenoberkante (FOK-EG) nicht höher als 13,00 m werden.

### SO - Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Sondergebiet für die Errichtung eines Möbel- und Einrichtungshauses auf den Grundstücken Fl.Nr. 1150, 1155 und 1155/1, Gemarkung Herzogenaurach.

Zulässig sind ausschließlich das Möbel- und Einrichtungs Sortiment, Möbelausstellungs- mit Lagergebäude und Tagescafe.

Die Verkaufsfläche im Möbel- und Einrichtungshaus darf maximal 10.650 qm betragen.

Die gesamte bauliche Anlage darf nicht höher als 14,0 m über der Fußbodenoberkante (FOK-EG) liegen.

Auf den Grundstücken Fl.Nr. 1090 und 1090/3, Gemarkung Herzogenaurach, darf ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.350 qm errichtet werden.

## 2. Bauweise

Im Planteil ist die offene und die besondere Bauweise gemäß § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO festgesetzt.

„b“ - In der besonderen Bauweise können Gebäude unter Einhaltung der Abstandsflächen über 50,00 m Länge zugelassen werden.

## 3. Baugestaltung

### 3.1 Dachform und Dachneigung

Es sind grundsätzlich geneigte Dachformen zu verwenden. Abweichende Dachformen können, wenn es städtebaulich vertretbar ist und das Stadtbild nicht beeinträchtigt wird, zugelassen werden.

Es ist eine Dachneigung von 18° - 38° zulässig.

### 3.2 Dachdeckung

Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind grundsätzlich Ziegel im Farbton ziegelrot bis mittelbraun zulässig. Andere Be-

### 3.2 Dachdeckung

Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind grundsätzlich Ziegel im Farbton ziegelrot bis mittelbraun zulässig. Andere Bedachungsmaterialien können, wenn es städtebaulich vertretbar ist und das Stadtbild nicht beeinträchtigt wird, zugelassen werden.

### 3.3 Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten

Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Gestaltungsmerkmale für die Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten vom 10.05.1990.

Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 10 „Lohhof“- 3. Änderungsplan.

### 3.4 Kniestock

Der Kniestock ist bis 50 cm zulässig.

### 3.5 Fassadengestaltung, Farbgebung

Die Fassadengestaltung sowie die Farbgebung darf das Stadtbild nicht beeinträchtigen und sie muß sich in das Gesamtbild einfügen.

Außerdem sind die Fassadengestaltung und die Farbgebung mit der Stadtverwaltung und dem Landratsamt abzustimmen.

## 4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, daß sie das Stadtbild nicht beeinträchtigen.

Die Luxzahlen bei Leuchtreklamen sind so zu wählen, daß eine Blendwirkung oder Belästigung der umliegenden Bereiche oder eine Beeinträchtigung des Stadtbildes nicht erfolgt. Weitergehende Vorschriften werden durch die Festsetzungen nicht ersetzt.

## 5. Sicherheitseinrichtungen

Diese sind so zu installieren, daß für die Allgemeinheit keine Gefahren oder Belästigungen ausgehen.

Lampen sind so anzuordnen, daß für die umliegenden Bereiche keine Blendefahr besteht. Dies gilt auch für die Blendung von Fahrzeuglenkern.

## 6. Sichtdreiecke

Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen auf dem Baugrundstück keinerlei Hochbauten errichtet oder Anpflanzungen aller Art sowie Zäune, Stapel, Haufen oder sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.

#### 4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, daß sie das Stadtbild nicht beeinträchtigen.

Die Luxzahlen bei Leuchtreklamen sind so zu wählen, daß eine Blendwirkung oder Belästigung der umliegenden Bereiche oder eine Beeinträchtigung des Stadtbildes nicht erfolgt. Weitergehende Vorschriften werden durch die Festsetzungen nicht ersetzt.

#### 5. Sicherheitseinrichtungen

Diese sind so zu installieren, daß für die Allgemeinheit keine Gefahren oder Belästigungen ausgehen.

Lampen sind so anzuordnen, daß für die umliegenden Bereiche keine Blendgefahr besteht. Dies gilt auch für die Blendung von Fahrzeuglenkern.

#### 6. Sichtdreiecke

Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen auf dem Baugrundstück keinerlei Hochbauten errichtet oder Anpflanzungen aller Art sowie Zäune, Stapel, Haufen oder sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.

#### 7. Böschungen

Die im Zuge des Straßen- und Wegebaues entstandenen Böschungen und Stützmauern auf privaten Grundstücken sind von den jeweiligen Grundstücksbesitzern zu dulden und zu unterhalten. Flächen für Stützmauern sind an die Stadt Herzogenaurach abzutreten.

## 8. Abgrabungen und Aufschüttungen

Art. 66 Abs. 2 Nr. 1 BayBO wird außer Kraft gesetzt.

Grundstücksauffüllungen sind nicht zulässig. Es können Ausnahmen gestattet werden, wenn dadurch das Ortsbild oder andere Belange nicht beeinträchtigt werden.

## 9. Kfz-Stellplätze und Außenanlagen

Zur Ermittlung der Stellplätze gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Herstellung von Stellplätzen für Fahrzeuge (Stellplatzsatzung - StS) vom 21.03.1991.

Die Kfz-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Rasengittersteine) zu errichten, mit Ausnahme der überdachten Stellplätze.

Die Fußwege und die Zufahrten zu den Kfz-Stellplätzen dürfen nur mit einem Material befestigt werden, das eine vollständige Versiegelung ausschließt, sondern eine teilweise Versickerung des Oberflächenwassers ermöglicht (z.B. Pflaster-Verbundsteine).

Mindestens 20 % der Grundstücksflächen dürfen nicht befestigt und müssen mit einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.

Bei Einreichung des Baueingabeplanes ist ein Außenanlagenplan mit Darstellung der Materialien und einer detaillierten Pflanzliste einzureichen.

Eventuelle Gehwegabsenkungen für die Zufahrten haben die Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn auf eigene Kosten vorzunehmen.

## 10. Einfriedung

Entlang der öffentlichen Straßen sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern, Stachel- und Maschendraht mit einer max. Höhe von 1,20 m (davon max. 20 cm Sockel) zulässig. Pfeiler werden nur für Tore und Gartentüren zugelassen. Die Höhe ist ab OK-Gehweg bzw. OK-Straße zu messen.

Die Flächen 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 Höhe der Einfriedung max. 1,20 m einschließlich max. 20 cm Sockel. Zugelassen sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern und Stacheldraht.

## 11. Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Die am Kinderspielplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 1082/2, Gemarkung Herzogenaurach, angrenzenden Bauflächen sind durch eine geschlossene, mindestens 2,00 m hohe Lärm- und Sichtschutzwand abzugrenzen.

Satzung  
für den Bebauungsplan Nr. 10  
„Lohhof“  
- 3. Änderungsplan  
der Stadt Herzogenaurach

Die Stadt Herzogenaurach erläßt gemäß §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 96 Abs. 1 Ziffer 15, Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. 2132-1-I, S. 251) 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. 10 „Lohhof“ - 3. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach vom 30.11.1988 wird beschlossen.

§ 2

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Lohhof“ - 3. Änderungsplan besteht aus dem Planblatt, einem Textteil mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung.

§ 3

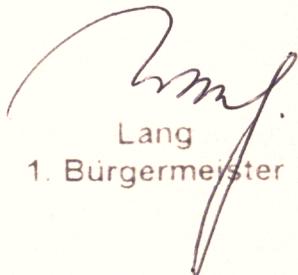
Der Bebauungsplan - einschließlich der auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften - wird mit der Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen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

§ 4

Mit Geldbuße bis zu 1.000.000,-- DM kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Herzogenaurach, 14. 02. 1996  
Stadt Herzogenaurach

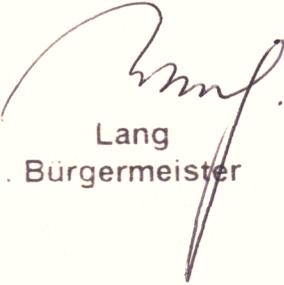


  
Lang  
1. Bürgermeister

# VERFAHRENSHINWEISE

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 25.09.1995 bis 6.10.1995. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 „Lohhof“ - 3. Änderungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.11.1995 bis 22.12.1995 öffentlich ausgelegt.

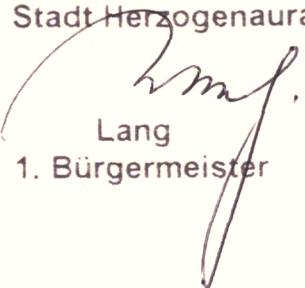
Herzogenaurach, 14.02.1996  
Stadt Herzogenaurach

  
Lang  
1. Bürgermeister



Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluß des Stadtrates vom 24.01.1996 den Bebauungsplan Nr. 10 „Lohhof“ - 3. Änderungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

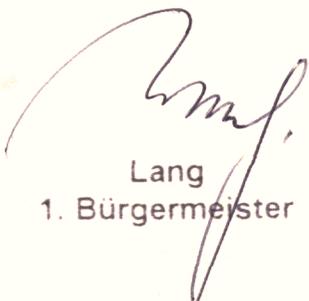
Herzogenaurach, 14.02.1996  
Stadt Herzogenaurach

  
Lang  
1. Bürgermeister



Der Bebauungsplan Nr. 10 „Lohhof“ - 3. Änderungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (BGBl. I S. 2253) und § 2 Abs. 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch (ZutVBauGB) vom 07.07.1987, Nr. 2130-3-1, dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt mit Schreiben vom 21.02.96 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-Höchstadt vor Ablauf der Frist erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Herzogenaurach, 3.06.96  
Stadt Herzogenaurach

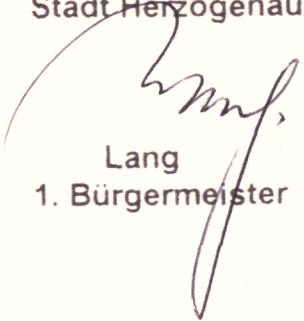
  
Lang  
1. Bürgermeister



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 10 „Lohhof“ - 3. Änderungsplan wurde im Amtsblatt Nr. 22 vom 30 Mai 96 der Stadt Herzogenaurach gemäß § 12 BauGB öffentlich bekanntgegeben.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 10  
„Lohhof“ - 3. Änderungsplan wurde im Amtsblatt Nr. *22* vom *30 Mai 96*  
der Stadt Herzogenaurach gemäß § 12 BauGB öffentlich bekanntgegeben.  
Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Herzogenaurach, *306.96*  
Stadt Herzogenaurach

  
Lang  
1. Bürgermeister



# Bebauungsplan Nr. 10 „Lohhof“ - 3. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach