

herzo



STADT
HERZOGENAURACH

Endfassung: 12. Juni 2018

Bebauungsplan Nr. 10 „Lohhof“ - 4. Änderung, nach § 13a BauGB der Stadt Herzogenaurach

Planfertigervermerk	Datum	
aufgestellt lt. Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom	11. Oktober 2017	
bearbeitet	2. Oktober 2017	Hr. Geier Fr. Strater
gezeichnet	2. Oktober 2017	Hr. Geier
Redaktionelle Anpassung	13. März 2018	Hr. Geier Fr. Strater
Redaktionelle Anpassung	12. Juni 2018	Hr. Geier Fr. Strater

Zeichenerklärung für Festsetzungen

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

Füllschema der
Nutzungsschablone

- | | |
|--|---|
| WA | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) |
| 0.4 | Grundflächenzahl (GRZ) |
| 1.0 | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| o | Offene Bauweise |
| II
III | zwei Vollgeschosse (EG + 1. OG) mit Satteldach
drei Vollgeschosse (EG + 1. OG + 2. OG) mit Flachdach |
| SD | Satteldach mit Dachneigung zwischen 18° - 38° |
| FD | Flachdach (bis max. 5°) |
|  | Geltungsbereich |

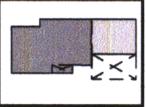
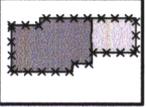
Baugebiet

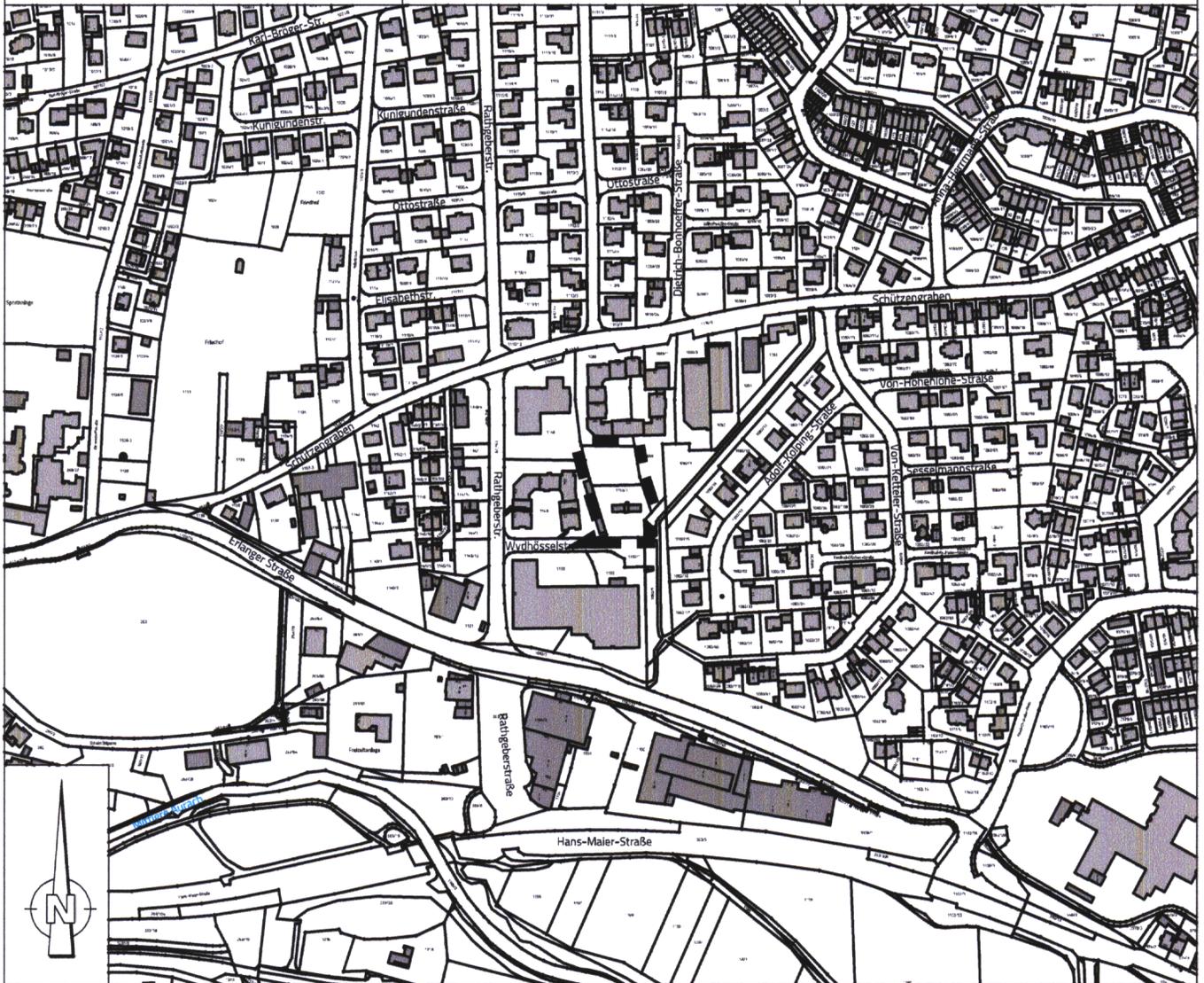
- | | |
|--|------------------------|
|  | Allgemeines Wohngebiet |
|  | Baugrenze |

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünordnung)

- | | |
|--|---|
|  | Baumpflanzungen siehe textl. Festsetzungen 11.4, nicht standortgebunden |
|--|---|

Zeichenerklärung für Hinweise zum Bebauungsplan

- | | |
|--|--|
|  | bestehende Grundstücksgrenze |
| 411 | Flurstücksnummer |
|  | Bestehende Bebauung / Abgrenzung unterschiedlicher
baulicher Anlagen, z. B. Carport, Terrassenüberdachung |
|  | Abbruch bestehende Bebauung |
|  | Höhenlinien (m ü. NN) |



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Das Baugebiet wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 "Lohhof" - 4. Änderung, nach §13a BauGB der Stadt Herzogenaurach als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 2. bis 5. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

Es gelten die im Plan festgesetzten höchstzulässigen Maße für Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Angaben der jeweils höchstzulässigen Vollgeschosse. Für die Ermittlung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass Flächen für Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht mitzurechnen sind.

Tiefgaragengeschosse sind auf die Anzahl der zulässigen Geschosse nicht mit anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO). Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) werden gem. § 21 a Abs. 4 Punkt 1 BauNVO die Flächen für Tiefgaragen nicht angerechnet.

2.1 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze:

III (Drei Vollgeschosse) siehe Punkt 7.2. bzw. 7.3. der Textlichen Festsetzungen

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO und Art. 6, 7 BayBO)

Im Planteil ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Unterhalb der Geländeoberfläche liegende Tiefgaragen und deren Zufahrten sind auch ausserhalb der überbaubaren Flächen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Das Baugebiet wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 "Lohhof" - 4. Änderung, nach §13a BauGB der Stadt Herzogenaurach als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 2. bis 5. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

Es gelten die im Plan festgesetzten höchstzulässigen Maße für Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Angaben der jeweils höchstzulässigen Vollgeschosse. Für die Ermittlung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass Flächen für Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht mitzurechnen sind.

Tiefgaragengeschosse sind auf die Anzahl der zulässigen Geschosse nicht mit anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO). Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) werden gem. § 21 a Abs. 4 Punkt 1 BauNVO die Flächen für Tiefgaragen nicht angerechnet.

2.1 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze:

III (Drei Vollgeschosse) siehe Punkt 7.2. bzw. 7.3. der Textlichen Festsetzungen

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO und Art. 6, 7 BayBO)

Im Planteil ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Unterhalb der Geländeoberfläche liegende Tiefgaragen und deren Zufahrten sind auch ausserhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) und mit einer Ausdehnung von > 50,0 m zulässig. Grundsätzlich gilt bei der Errichtung von Tiefgaragen, dass diese nicht mehr als 1,20 m über die Geländeoberkante herausragen und der Mindestabstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche mind. 1,50 m beträgt.

4. Höhenlage Fertigfußboden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FFOK EG) darf max. 0,50 m über der gemittelten Höhe des Baugrundstücks liegen, sofern keine entwässerungstechnischen Gründe dagegen sprechen.

5. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. Art. 6 BayBO)

Es sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

6. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO, Art. 6 und Art. 81 BayBO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) sind nur

- Garagen, Carports und Stellplätze mit den entsprechenden Zufahrten
- Tiefgaragenzu- und ausfahrten
- Fahrrad- und Müllunterstände
- Garten- und Gerätehäuschen (Holzausführung) bis zu 7 m²
- Einfriedungen

unter Beachtung Art. 6 BayBO zulässig.

Für die Bebauung im WA sind - abweichend von § 4 Abs. 4 der städtischen Satzung über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen sowie deren Ein- und Ausfahrten (Stellplatzsatzung StS) vom 30.03.2009 - zusätzlich zu einer möglichen Tiefgaragenzufahrt für die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen / Carports weitere Zufahrten von der Wydhösselstraße bis zu einer Gesamtzufahrtsbreite von 16 m zulässig.

Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist mit den baulichen Anlagen grundsätzlich ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Dies gilt nicht für die Errichtung von offenen Stellplätzen.

7. Baugestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

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 Erschließungsflächen darzustellen und mit Höhenangaben auch zu den angrenzenden Nachbargrundstücken zu kennzeichnen.

Ferner sind in Geländeschnitten evtl. erforderliche Abgrabungen / Auffüllungen auf dem Baugrundstück darzustellen.

7.1. Baugestaltung:

Bei Gebäudelängen über 30 m muss eine deutliche vertikale Gliederung der Fassade in Fassadenabschnitten, deren Einzellänge höchstens 30 m betragen darf, ablesbar sein. Dies kann durch Vor- und Rücksprünge von mind. 30 cm, Fassadenbegrünung (mit mind. 3,0 m Breite und Pflanzen entsprechend der Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach) oder durch Farb- und Materialwechsel erfolgen.

Für die Gestaltung der Außenfassaden sind Putz, Holz, nicht glänzendes Aluminium, Plattenwerkstoffe aus Faserzement, Kunststoff, Holz oder Metall in gedeckten Farben zulässig. Glänzende oder spiegelnde Fassadenverkleidungen sind ausgeschlossen.

Dachform, Dachneigung

7.2. Als zulässige Dachformen werden festgesetzt:

- Satteldach, Dachneigung zwischen 18° - 38°
- Flachdach bis max 5° Neigung.

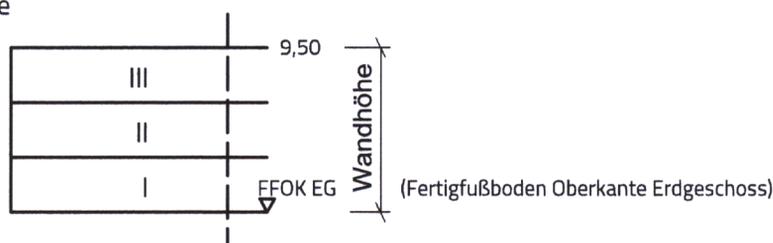
First- bzw. Wandhöhe

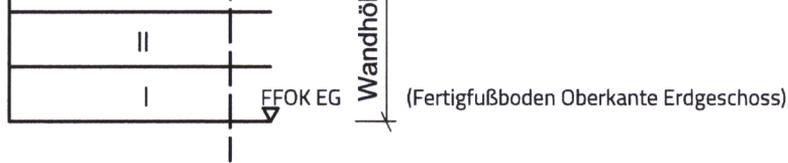
- 7.3. Bei einer Satteldachbebauung wird die maximal zulässige Firsthöhe auf 13,0 m festgesetzt.
Bei einer Flachdachbebauung wird die maximal zulässige Wandhöhe (siehe Skizze) auf 9,5 m festgesetzt.

Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Wand- bzw. Firsthöhen um maximal 1,0 m ist mit technischen Aufbauten (z.B. Lüftungstechnischen Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräumen usw.) zulässig.

Skizze Wandhöhe

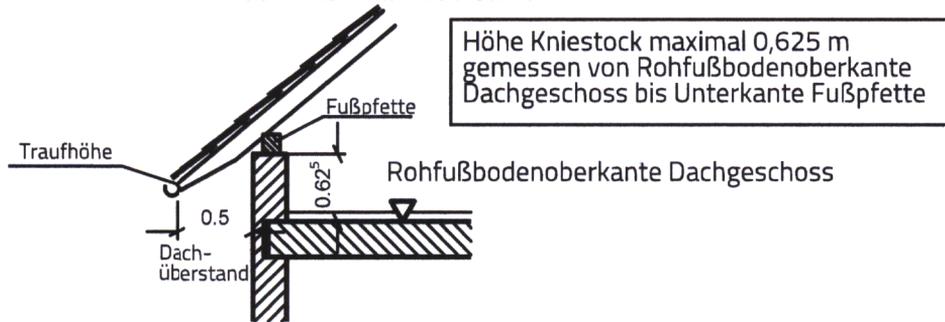




Kniestock

- 7.4. Die max. zulässige Kniestockhöhe ist auf 0,625 m begrenzt.
Die Höhe des Kniestocks wird von der Oberkante Rohfußfußboden Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Fußpfette gemessen (siehe Skizze).

Skizze Kniestock / Traufhöhe / Dachüberstand



- 7.5. Dachdeckung (Satteldach)
Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind Ziegel im Farbton ziegelrot bis mittelbraun zulässig. Lasierte und glänzende Ziegel sind unzulässig.
- 7.6. Dachdeckung (Flachdach)
Flachdächer von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sowie Belichtungsflächen. Die Dachbegrünung kann als Pflanzung oder Ansaat erfolgen. Es sind gebietsheimische und standorttypische Arten zu verwenden (siehe Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach). Die Stärke der Substratschicht sollte mind. 8 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- 7.7. Dachüberstand
Der max. zulässige Dachüberstand ist auf 0,5 m festgesetzt. (siehe Skizze Punkt 7.3)
- 7.8. Garagen
Die Errichtung von Garagen ist gemäß BayBO nur mit einer mittleren Wandhöhe von maximal 3,0 m zulässig.
Garagen sind mit einem Abstand von mind. 5,0 m (Stauraum) von der öffentliche Straßenfläche bzw. Gehwegfläche zu errichten, diese Flächen dürfen nicht eingezäunt oder durch ein Tor verschlossen werden. Als Dachform ist neben dem Satteldach auch die Ausführung eines extensiv begrünten Flachdachs zulässig.
- 7.9. Carport
Die Errichtung von Carports ist nur als Holz-, Holz/Metall- oder Metallkonstruktion mit Flachdach zulässig. Als Dacheindeckung ist Edelstahlblech, transparente Stegplatten (keine Wellplatten) oder eine extensive Dachbegrünung zulässig.

Mit den Carports muss von der öffentliche Straßenfläche bzw. Gehwegfläche ein Abstand von mind. 1,0 m eingehalten werden. Um ordnungsgemäße Sichtverhältnisse zu gewährleisten und aus Gründen des Orts- und Straßenbildes, ist eine seitliche Verschalung erst nach 3,0 m von der öffentlichen Straßenfläche bzw. Gehwegfläche zulässig.

8. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

Als Einfriedung sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern und Stacheldraht, mit einer max. Höhe von 1,2 m (davon 0,2 m Sockel) zulässig.

Maschendrahtzaun ist nur mit entsprechender Ein- und Hinterpflanzung aus Sträuchern gem. Anhang I "Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach" zulässig.

9. Leitungsverlegungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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.

9. Leitungsverlegungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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 Baugebietes 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 § 68 Abs. 3 Telekommunikationsgesetz fort.

10. Solaranlagen

Aufgeständerte Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind ausschließlich auf Flachdächern zulässig. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaussenkante zurück zu setzen. Bei einer Satteldachbebauung sind Solarthermie- und Photovoltaikanlagen parallel zur Dachfläche anzuordnen, eine Aufständering ist unzulässig.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)

Bodenversiegelung

11.1 Auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten.

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

Die Tiefgaragenflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind die Flächen, die der Zuwegung oder für Müllstandorte / Fahrradabstellanlagen usw. dienen.

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 Rohrsystem).

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

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 begrünten Dachflächen (Anteil der Begrünung mind. > 70 %) 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

Pflanzgebot für Bäume und Sträucher. Je 300 m² privater Grundfläche ist mindestens 1 einheimischer Laub- bzw. Obstbaum gemäß "Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach" zu pflanzen, artentsprechend 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.

11.5 Wandbegrünung

Sofern architektonische Belange nicht entgegenstehen, 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.

12. Luftreinhaltung

Im Geltungsbereich ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen, Klär- und Industriegasen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1-3a, 5, 6-9 und 11-12 der 1. BImSchV (Steinkohle, Braunkohlenbriketts, Torfbriketts, Heizöl EL, Koksofengas u.a.) zum Betrieb von Feuerungsanlagen ausgeschlossen.

Stückiges naturbelassenes Holz gemäß § 4, Presslinge aus naturbelassenem Holz gemäß Nr. 5a und Gase der öffentlichen Gasversorgung gemäß § 10 sowie nach Nr. 13 sonstige nachwachsende Rohstoffe, soweit diese die Anforderungen nach Absatz 5 der BImSchV einhalten, sind als Brennstoff zulässig.

Allgemeiner Hinweis zu den Festsetzungen

Für die Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelten ausschließlich die hier aufgeführten Festsetzungen. Die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan Nr. 10 "Lohhof" - 3. Änderung verlieren für diese Grundstücke ihre Gültigkeit.

HINWEISE

1. 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.

2. 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 Fahrradabstellplätzen sowie deren Ein- und Ausfahrten (Stellplatzsatzung-StS) in der jeweils gültigen Fassung.

3. Sicherheitseinrichtungen

Sicherheitseinrichtungen wie z. B. Ausleuchtung des Grundstücks, Kriminalprävention usw. sind so zu installieren, dass für die Allgemeinheit keine Gefahren oder Belästigungen ausgehen.

Beleuchtungen sind so anzuordnen, dass für die umliegenden Bereiche keine Blendefahr besteht. Dies gilt auch für die Blendung von Fahrzeugenkern.

4. 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 Wärmeenergieerzeugung aus Sonnenenergie mit Hilfe von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen mit Speicher wird empfohlen.

Ein geringerer Energiebedarf der zu errichtenden Gebäude über gesetzliche Standards/Vorschriften hinaus ist anzustreben. Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben Stellplätze errichtet werden, wird empfohlen, eine

4. 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 Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen mit Speicher wird empfohlen.

Ein geringerer Energiebedarf der zu errichtenden Gebäude über gesetzliche Standards/Vorschriften hinaus ist anzustreben. Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben Stellplätze errichtet werden, wird empfohlen, eine angemessene Anzahl derart zu gestalten, dass sie den Anforderungen als E-Tankstelle für E-Mobilität genügt.

Die Nutzung von Niederschlagswasser wird empfohlen.

5. Grundwasser / Boden

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

Wird im Zuge von Baumaßnahmen, auch Erschließungsmaßnahmen, unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Bei der vorübergehenden Absenkung bzw. bei der Entnahme (Bauwasserhaltung) von Grundwasser während der Bauarbeiten sind die entsprechenden wasserrechtlichen Vorschriften nach WHG und BayWG zu berücksichtigen.

Die Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

6. Bodenfunde

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden.

Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

7. 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 (6.00-22.00 Uhr): 55 dB(A),

nachts (22.00-6.00 Uhr): 40 dB(A)

- Immissionsort im Mischgebiet:

tags (6.00-22.00 Uhr): 60 dB(A),

nachts (22.00-6.00 Uhr): 45 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.

Auf die bauliche Gestaltung von haustechnischen Anlagen und den "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft - Wärme - Pumpen und Mini - Blockheizkraftwerke)" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft und auf den Leitfaden "Tiefrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - Ein Leitfaden (Auszug Teil III)" vom Bayerischen Landesamt für Umwelt 2011 wird hingewiesen.

8. Geplante Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3) sowie das Merkblatt "Technischer Hinweis - Merkblatt DVGW GW 125 (M), Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" Februar 2013, mit dem 1. Beiblatt zu GW 125 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle (DVGW GW 125-B1 (M)), März 2016, des Deutschen Vereins des

Nach der Bauphase besteht die Möglichkeit von Nachschonarbeiten und ggf. Entschärfen für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft - Wärme - Pumpen und Mini - Blockheizkraftwerke)" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft und auf den Leitfaden "Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - Ein Leitfaden (Auszug Teil III)" vom Bayerischen Landesamt für Umwelt 2011 wird hingewiesen.

8. Geplante Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3) sowie das Merkblatt "Technischer Hinweis - Merkblatt DVGW GW 125 (M), Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" Februar 2013, mit dem 1. Beiblatt zu GW 125 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle (DVGW GW 125-B1 (M)), März 2016, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. zu beachten.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu öffentlichen (bestehenden) Leitungen / Fernmeldeanlagen einzuhalten. Bei der Verlegung von Leitungen ist der gleiche Abstand zu Bäumen einzuhalten.

Sollten diese Mindestabstände im Einzelfall unterschritten werden, sind vom Verursacher entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. die hierdurch entstehenden Kosten zu übernehmen.

9. Altlasten

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung auf dem Baugrundstück kann es nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass sich hier bei Neubaumaßnahmen Materialien finden, die vor Verwertung oder Entsorgung chemisch beprobt werden müssen.

10. Baufeldräumung

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Rodung der Gehölze auf dem Baugrundstück das Bundesnaturschutzgesetz zu beachten ist.

SW.

Satzung

für den Bebauungsplan Nr. 10 "Lohhof" - 4. Änderung, nach § 13a BauGB der Stadt Herzogenaurach

Die Stadt Herzogenaurach erlässt aufgrund

- §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

für den Bebauungsplan Nr. 10 "Lohhof" - 4. Änderung, nach § 13a BauGB in der Fassung vom 12. Juni 2018 folgende Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 10 "Lohhof" - 4. Änderung, nach § 13a BauGB wird beschlossen.

§ 2

Der Bebauungsplan Nr. 10 "Lohhof" - 4. Änderung, nach § 13a BauGB besteht aus dem Planblatt mit einem Textteil und 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 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 (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

Verfahrenshinweise

Aufstellung (§ 13a BauGB)

Die Aufstellung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplanes 10 "Lohhof" - 4. Änderung, nach § 13a BauGB wurde in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom 11. Oktober 2017 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26. Oktober 2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat in der Zeit vom 30. Oktober 2017 bis einschließlich 17. November 2017 stattgefunden.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 17. April 2018 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 11. Mai 2018 bis einschließlich 11. Juni 2018 durchgeführt.

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 3. Mai 2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 7. Mai 2018 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Verfahrenshinweise

Aufstellung (§ 13a BauGB)

Die Aufstellung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplanes 10 "Lohhof" - 4. Änderung, nach § 13a BauGB wurde in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom 11. Oktober 2017 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26. Oktober 2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat in der Zeit vom 30. Oktober 2017 bis einschließlich 17. November 2017 stattgefunden.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 17. April 2018 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen.
Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 11. Mai 2018 bis einschließlich 11. Juni 2018 durchgeführt.
Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 3. Mai 2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 7. Mai 2018 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

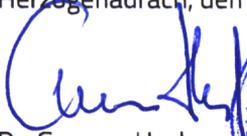
Mit Schreiben vom 7. Mai 2018 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 19. Juni 2018 den Bebauungsplan Nr. 10 "Lohhof" - 4. Änderung, nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Herzogenaurach, den 27. Juni 2018


Dr. German Hacker
Erster Bürgermeister

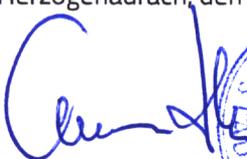


Rechtswirksamkeit (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 10 "Lohhof" - 4. Änderung, nach § 13a BauGB wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 27 vom 05.07.2018 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, § 214 und § 214 Abs. 2 a BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den 10.07.2018


Dr. German Hacker
Erster Bürgermeister

