

Stadt Herzogenaurach  
**BEBAUUNGSPLAN Nr. 13a**  
**Schleifmühlweg**  
**1. Änderungsplan**



- Zeichenerklärung für Festsetzungen**
- Grenze des Geltungsbereiches
  - Blaue Baugrenze
  - OO Pflanzgebot für Bäume
  - OOOO Pflanzgebot für Bäume und Hecken
  - Grundstückzufahrt
  - nur Winkelbungalows zulässig mit Walmführung über Bek
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Grünzug mit Geh- und Radweg
  - WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - Se Sondergebiet für Sporthotelbetrieb (§ 11 BauNVO)
  - 0,4 GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
  - 0,6 GFZ = Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
  - I+D Erdgeschoss + ausgebauter Dachstuhl; Hobbyräume ohne Berechnung zur Nutzfläche auch im Keller zulässig.
  - Straße ~~mit~~ mit Maßzahl
  - 3 P drei öffentliche Parkplätze
  - SD Satteldach
  - D geneigte Dachflächen
  - o offene Bauweise
  - Ga Flächen für erdgeschossige Garagen und damit verbundenen Nebengebäuden mit teilweise festgelegter Firstrichtung
- Zeichenerklärung für Hinweise**
- alte Grundstücksgrenze
  - neue Grundstücksgrenze
  - 1474 Flurstücksnummern der Gewarung Herzogenaurach
  - Grenze unterschiedlicher Nutzung

PLANFERTIGER:  
 PLANUNGSAMT DER  
 STADT HERZOGENAURACH

HERZOGENAURACH DEN  
 10.11.1979

Dr.-Ing. Chr. Niedersteiner  
 DIPL.-ING. CHR. NIEDERSTEINER

**Art der baulichen Nutzung:** Das Gebiet für die Wohnbebauung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gelände für die Erweiterung des Wirtschaftstraktes des adidas-Sporthotels wird als "Sondergebiet" für einen Sporthotelbetrieb festgesetzt. Die baulichen und technischen Anlagen sind hierbei so zu gestalten, daß das allgemeine Wohngebiet nicht beeinträchtigt wird.

**Bauweise:** Es gilt die offene Bauweise. Abweichend hiervon sind Garagen auf den im Plan gekennzeichneten Flächen an den Grundstücksgrenzen zulässig. Inwieweit wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt. Die Zusammenfassung einzelner Wohngebäude mit Garagen und Nebengebäuden an der Grundstücksgrenze ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

**Kellerdecke:** Die OkF ist nach der Festlegung im Höhenplan (Auflage in Planungsamt) einzuhalten.

**Garagen:** Werden Garagen auf der Grenze nebeneinander errichtet, so sind sie in gleicher Firsthöhe, im gleichen Abstand zur Straße und in gleicher Ausführung zu bauen. Garagen sind nur auf den im nebenstehenden Planblatt festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmen von der Lage der Garagen können zugelassen werden, wenn eine gute Architekturform oder eine bessere Nutzung dies als gerechtfertigt erscheinen lassen. Die Anbindung der Garagen an das Wohnhaus ist erwünscht. Dabei können Grenzgaragen eine größere Firsthöhe als 2,75 m aufweisen. Die Traufhöhe an der Grenze darf 2,75 m nicht überschreiten. Diese Höhe gilt auch als Oberkante bei der Anbringung einer Blende. Für die am östlichen Ende des Wendehammers festgesetzten Garagen wird wegen der Satteldachfestsetzung eine größere Firsthöhe an den Grenzen als 2,75 m zugelassen.

**Sichtdreieck:** Innerhalb des Sichtdreieckes dürfen auf dem Baugrundstück keinerlei Hochbauten errichtet werden. Anpflanzungen, Zäune, Bauteile oder sonstige Gegenstände sind dort nur zulässig, wenn sie eine Höhe von 1.00 m über der Fahrbahn nicht erreichen.

**Grünzug:** Der Grünzug wird als öffentliches Grün festgesetzt.

**Baugestaltung:**

**Dachform:** Im allgemeinen Wohngebiet wird für die Wohngebäude und Garagen das Satteldach festgesetzt. Bei Winkelbungalows kann die Eckführung als Walm ausgebildet werden, bei den festgesetzten Winkelbungalows ist diese Dachform vorgeschrieben.

**Im Sondergebiet** ist eine Höhenentwicklung über eine Firsthöhe von 8.00 m über die festgesetzte Geländekante nicht zulässig. Vom festgesetzten Satteldach kann nur abgewichen werden, wenn dies architektonisch bzw. funktionelle Notwendigkeiten begründen. Ein Flachdach ist nicht zulässig. Steilere Dachneigungen als 35° können genehmigt werden.

**Dachneigungen:** Die Dachneigung beträgt 30 - 35°, bei Fertighäusern bis 38°. Eine einhängige Ausbildung des Daches ist nicht zulässig.

**Dachaufbauten** sind nicht zulässig.

**Dacheinschnitte:** Loggien im Bereich der Dachfläche sind bis zur Hälfte der gesamtgemessenen Firstlänge zulässig. Die Dachrinnen und die als Dachfläche auszubildenden Brüstungen müssen durchlaufen.

**Kniestock:** Als Kniestock werden max. 40 cm zugelassen, bei einer Sparrendach- bzw. Kehlbalckendachkonstruktion ist dies der innere Kniepunkt des Riegankers. Bei Fertighäusern mit einer Dachneigung von 38° ist ein Kniestock nicht zulässig.

**Antennenanlagen:** Fernseh- bzw. Funkantennen werden als sichtbar errichtete Einrichtungen nicht zugelassen. Ausnahmen bilden hierbei beruflich bedingte Einrichtungen. Der Anschluß an das Kabelfernsehen ist möglich.

**Energie:** Der Anschluß an die Gasversorgung ist möglich. Technische Einrichtungen (zusätzliches zu Öl- Gas- Strom- oder Feststoffheizungen) zur Energiegewinnung sind zugelassen. Wenn sie nicht im Innern des Hauses errichtet werden können, müssen sie sich der Architektur bzw. der Umgebung anpassen.

**Pflanzgebot:** An der Haydnstraße werden Bäume gepflanzt. Die Grundstücksgrenzen zum Kinderspielplatz und zum adidas-Sporthotel müssen mit einer dichten Hecke bepflanzt werden. Innerhalb des Sondergebietes entlang der Grundstücksgrenze wird eine kombinierte Busch-Baumbepflanzung festgesetzt.

**Einfriedigungen:** Nicht zulässig sind Mauern und Stacheldrahtzäune aller Art. Maschendrahtzäune sind in Angrenzungen an öff. Flächen nicht gestattet. Zulässig ist eine Zaunhöhe von 1,20 m incl. Sockel, Pfeiler sind nur in Verbindung mit der Gartentüre oder der Garageneinfahrt zulässig. Die Flächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen dürfen bis zu einer Tiefe von 6,00 m nicht eingezäunt werden (Stauraum, Bay80). Ausnahmsweise kann das Landratsamt im Einvernehmen mit der Gemeinde auf den Grundstücksgrenzen der Wohngrundstücke, die unmittelbar an den Tennisplatz und Kinderspielplatz angrenzen, Schallschutz- bzw. Sichtschutzblenden auch über 1,20 m Höhe genehmigen.

**Nebenanlagen:** Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Dies gilt auch für nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen.

**Erschließungen:** Der Bebauungsplan Nr. 13a "Schleifmühlweg", 1. Änderung wird nach Bedarf erschlossen. Die festgesetzten Nutzungen sind erst nach der gesicherten Erschließung zulässig (§ 9a BBAUG).

Die Stadt Herzogenaurach erläßt aufgrund der §§ 8, 9 und 10 BBAUG und des Art. 107 Abs. 4 BayBO folgende mit Schreiben des Landratsamtes Erlangen-Hochstadt

von \_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_ genehmigte

Datum \_\_\_\_\_

- Der Bebauungsplan Nr. 13a "Schleifmühlweg"; 1. Änderung, der von Stadtplanungsamt erstellt wurde wird aufgestellt.
- Der Bebauungsplan Nr. 13a "Schleifmühlweg"; 1. Änderung besteht aus dem Planblatt und diesem Textteil.
- Der Bebauungsplan Nr. 13a "Schleifmühlweg"; 1. Änderung wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BBAUG rechtsverbindlich.

Herzogenaurach, den \_\_\_\_\_ Stadt Herzogenaurach

1. Bürgermeister \_\_\_\_\_

Verfahrenshinweise

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2a Abs. 2 BBAUG erfolgte 10.8.1979 - 29.10.1979.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13a "Schleifmühlweg", 1. Änderung wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBAUG vom 16.11.1979 bis 17.12.1979 im Rathaus öffentlich ausgestellt.

Herzogenaurach, den 1.9.1980 Stadt Herzogenaurach

Siegel \_\_\_\_\_

1. Bürgermeister \_\_\_\_\_

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluß des Stadtrates vom 19.7.1980 den Bebauungsplan Nr. 13a "Schleifmühlweg", 1. Änderung gemäß § 10 BBAUG als Satzung beschlossen.

Herzogenaurach, den 1.9.1980 Stadt Herzogenaurach

Siegel \_\_\_\_\_

1. Bürgermeister \_\_\_\_\_

Das Landratsamt Erlangen-Hochstadt hat den Bebauungsplan Nr. 13a "Schleifmühlweg", 1. Änderung mit Schreiben vom 26.10.80 d. 19.10.80 Nr. 4136/13-80 gemäß § 11 BBAUG in Verbindung mit der Delegationsermächtigung vom 4.7.1978 (GVBl. S. 432) genehmigt.

Hochstadt, den 19.10.1980 Landratsamt Erlangen-Hochstadt  
 Monsterrat a. d. Aisch  
 Siegel \_\_\_\_\_

Der genehmigte Bebauungsplan Nr. 13a "Schleifmühlweg"; 1. Änderung wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 91 vom 30.10.1980 gemäß § 12 BBAUG rechtsverbindlich.

Herzogenaurach, den 04.11.1980 Stadt Herzogenaurach

Siegel \_\_\_\_\_

1. Bürgermeister \_\_\_\_\_