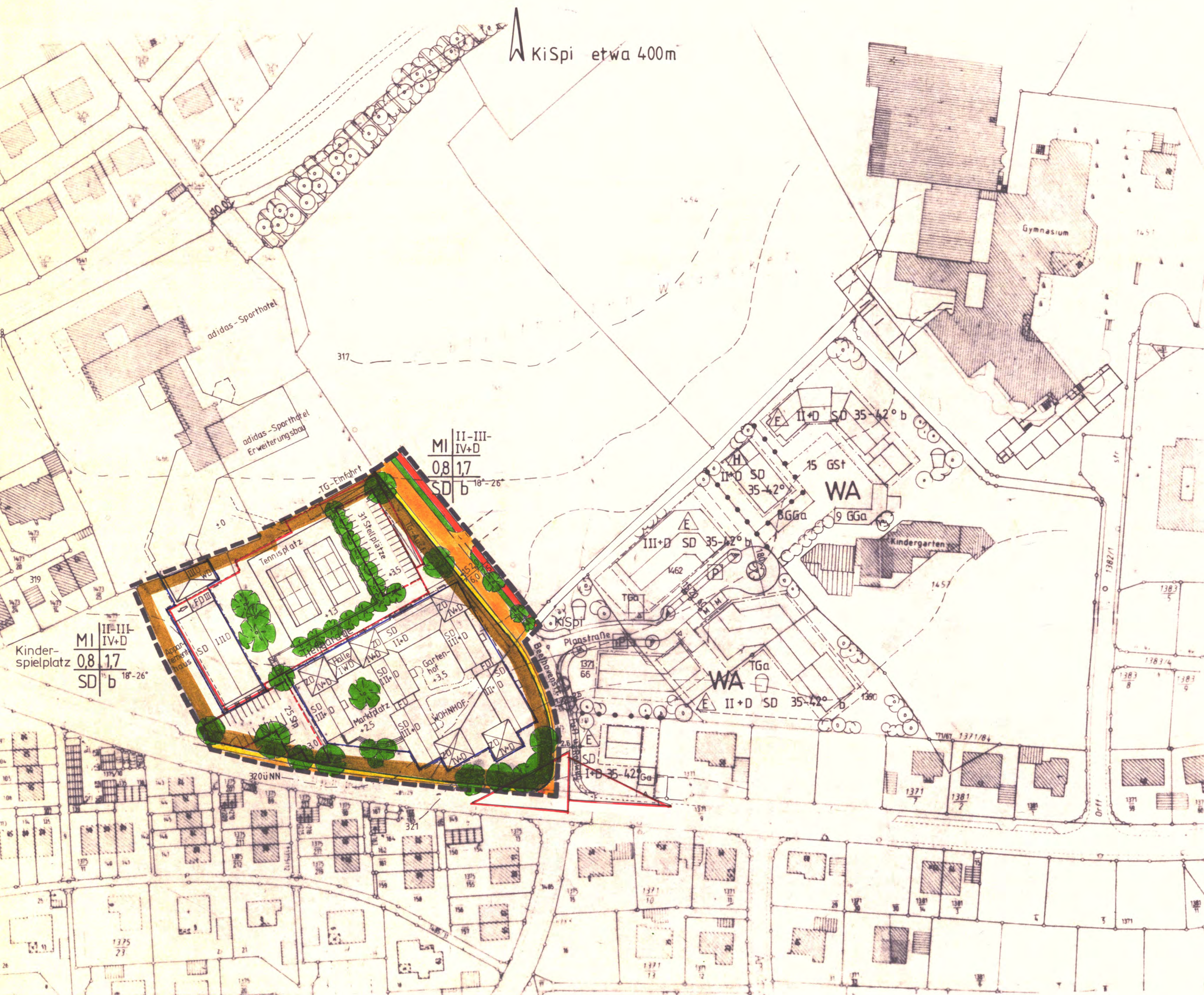
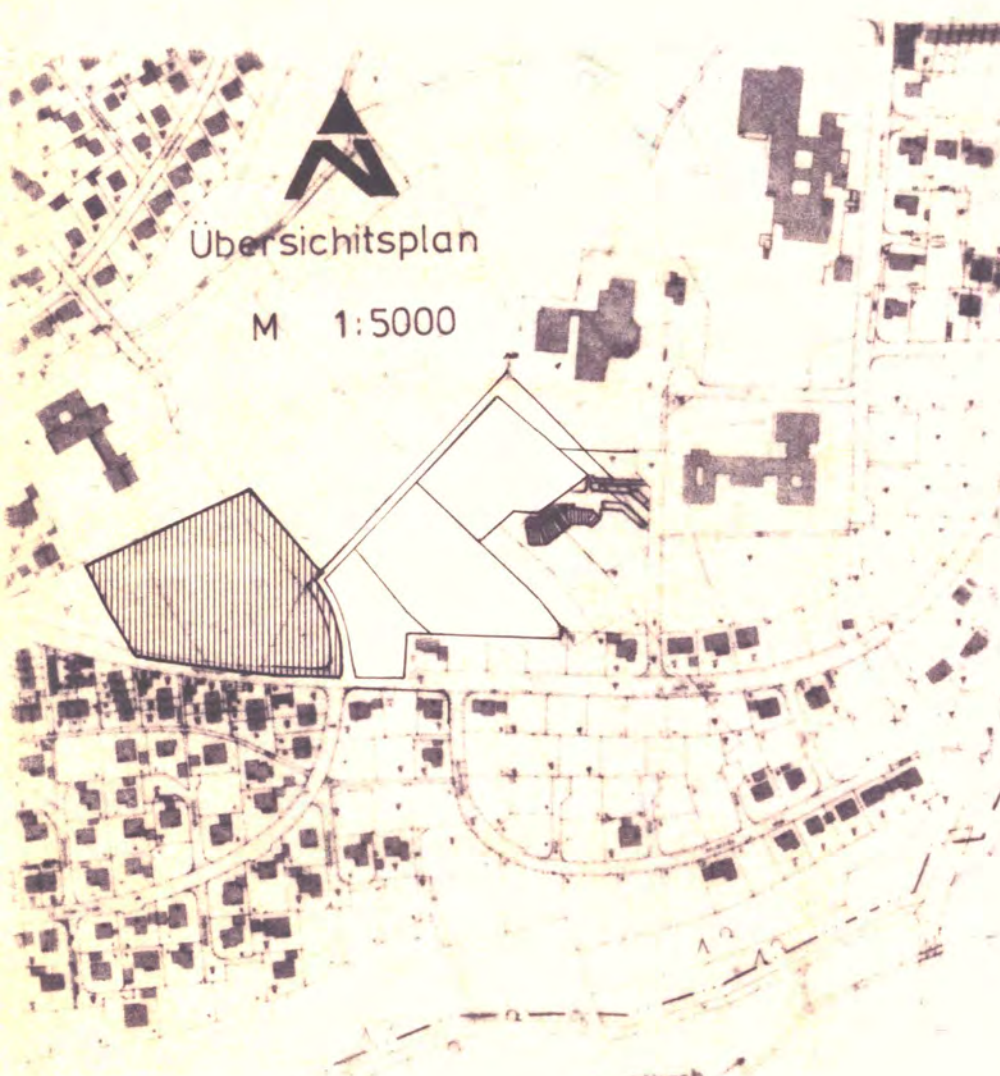


# BEBAUUNGSPLAN NR.13A 'SCHLEIFMÜHLWEG II'

## 2.ÄNDERUNG DER STADT HERZOGENAUACH



### ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Mischgebiet § 6 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und die Anzahl als Vollgeschöß möglich
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und die Anzahl als Vollgeschöß möglich
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und die Anzahl als Vollgeschöß möglich
- Besondere Bauweise / s. Erläuterungspunkt 3 der textlichen Festsetzungen
- Satteldach 30° bis 26° Dachneigung
- Zeltdach für die Turme 18° bis 26°
- Flachdach für Vor- und Zwischendachelemente
- Die vorgeschriebene Firstrichtung gibt die Hauptfirstrichtung an. Abweichende Firstrichtungen sind nur dann zulässig, wenn sich diese der Hauptfirstrichtung unterscheiden (z.B. niedrigere Höhe oder geringere Länge)
- Grundflächenzahl § 19 BauNVO
- Geschößflächenzahl § 20 BauNVO
- Tiefgarage
- Fußweg  
öffentliche Straßenfläche 1,5 m  
Pflanzstreifen 2,0 m  
Fuß- und Radweg 2,5 m
- Parkplätze
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentlicher Fuß- und Radweg
- Sichtdreiecke; von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen (Art. 29 Abs. 2 Bayer. Straßen- und Wegenetz, s. Punkt 9 der textlichen Festsetzungen)
- Umgrenzung von Flächen für zu erhaltende Gehölze - § 4 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB Pflanzgebiet. Es dürfen nur stammstarke heimische Bäume und Hecken gepflanzt werden
- Privater Kinderspielfeld nach Art. 8 Bay80

### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorhandene Gebäude
- Flurstücksnummern
- Höhenschichtlinien

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:**  
Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13a "Schleifmühlweg II" 2. Änderung der Stadt Herzogenaurach als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt.  
- Mischgebiet.  
Nicht zulässig sind insbesondere Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Ziff. 7 BauNVO, Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Ziff. 6 BauNVO und Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Ziff. 8 und Abs. 3 BauNVO. Auf den Grundstücken Fl.Nr. 1463 und 1465 (Teilfläche), Gemarkung Herzogenaurach, wird die Verkaufsfläche auf insgesamt maximal 800 qm festgesetzt. Die Verkaufsfläche für einen einzelnen Einkaufsmarkt wird auf maximal 400 qm begrenzt.  
Auf der Fl.Nr. 1467, Gemarkung Herzogenaurach, ist nur die Errichtung von Wohnungen/Appartments zulässig. Die überwiegende Nutzung der Gebäude im Mischgebiet dient dem Wohnen.
- 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 nach § 17 Abs. 1 und 2 BauNVO, wobei die oberen Schwellenwerte zugrunde gelegt werden.
- 3. BAUWEISE:**  
Im Planteil ist die offene Bauweise, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.  
Auf den mit "b" (besondere Bauweise) gekennzeichneten Grundstücken sind Wohn- und Geschäftshäuser - für den Geschößwohnungsbau - mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Die Tiefgarage ist soweit im Planfestgesetzt, als Grenzbebauung zugelassen.
- 4. ABSTANDSFLÄCHEN:**  
Soweit sich bei der Nutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen sowie zwischen gegenüberliegenden Wänden geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 3 Bay80 ergeben, werden diese festgesetzt.  
Geringere Abstandsflächen können ausnahmsweise, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, mit Zustimmung des Landratsamtes zugelassen werden.
- 5. NEBENANLAGEN:**  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie nicht genehmigungspflichtige Bauten nicht zulässig.
- 6. BAUGESTALTUNG:**
  - 6.1 Dachform und Dachneigung**  
Die jeweils zulässige Dachform und Dachneigung ist im Planblatt eingetragen.
  - 6.2 Fassadengestaltung, Farbgebung**  
Die Fassadengestaltung sowie die Farbgebung darf das Stadtbild nicht beeinträchtigen und sie muß sich in das Gesamtbild einfügen.  
Die Fassadengestaltung und die Farbgebung sind mit der Stadtverwaltung und dem Landratsamt abzustimmen.
  - 6.3 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. Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 13a "Schleifmühlweg II" 2. Änderung der Stadt Herzogenaurach.
  - 6.4 Trauf- und Firsthöhe, Kniestock**  
Die Traufhöhe der Wurfel beträgt 14 m mit einer Firsthöhe von 17 m. Die Querriegel sowie das Appartementhaus sind mit einer Traufhöhe von 9,5 m und eine Firsthöhe von 13,5 m geplant. Der Kniestock ist jeweils entsprechend der Dachneigung des Wohnhauses zulässig, z.B. Wohnhaus 22° Dachneigung, Kniestock maximal 22 cm.
  - 6.5 Dachdeckung**  
Ziegel, Farbton rot bis mittelbraun. Gebäudegruppen sind in einheitlichen Material und Farbton auszuführen. Andere Bedachungsmaterialien können, wenn dies städtebaulich vertretbar ist und das Stadtbild nicht beeinträchtigt wird, zugelassen werden.
  - 6.6 Höhenlage der Gebäude**  
Die Höhenlage der Gebäude (FK) ist mit der Stadtverwaltung Herzogenaurach abzusprechen.
  - 6.7 Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, daß sie das Stadtbild nicht beeinträchtigen.  
Die Luxzahlen bei einer Leuchtdichte 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.

- 6.8 Fahrradständer, Müllboxen**  
Im Bauplan ist der Standort für Mülltonnen und Fahrradständer gestalterisch in das Gebäude oder die Einfriedung mit einzubeziehen. Freistehende Mülltonnenschranke sind unzulässig.
- 7. TIEFGARAGE UND KFZ STELLPLATZ:**  
Die Tiefgarage ist mit der nördlichen Geschößzeile sowie den Wohnhausbauten zu verbinden. Wegen der Größe der Tiefgarage sind die Ein- und Ausfahrten gesondert auszuführen.  
Zur Trennung der Stellplätze gemäß der 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. Rasengitter) zu errichten. Die Fußwege und die Zufahrten zu den Kfz Stellplätze dürfen nur mit einem Material befestigt werden, das eine vollständige Versiegelung ausschließt und eine teilweise Versickerung des Oberflächenwassers ermöglicht (z.B. Pflaster Verbundsteine).
- 8. EINRIEDUNG:**  
Entlang der öffentlichen Straßen sind Jäger-, Laternen-, waagrechte Bretter- bzw. schneideiserne Zaune, ohne Pfeiler zulässig. Pfeiler für Jäger- und Gartentüren sind zulässig. Maximale Höhe für Pfeiler und Zaun jeweils 1 m. Maximale Sockelhöhe 20 cm. Die Höhen sind ab der Gehsteigoberkante zu messen.
- 9. SICHTDREIECKE:**  
In den durch die Sichtdreiecke gekennzeichneten Blickbereichen dürfen keinerlei Hochbauten errichtet werden.  
Anpflanzungen, Stapel, Haufen und sonstige Liegenstände dürfen eine Höhe von max. 1 m über die Fahrbahn nicht überschreiten.
- 10. BOSCHUNGEN:**  
Die im Zuge des Straßen- und Wegebaus entstehenden Boschungen und Stützmauern auf privaten Grundstücken, sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden und zu unterhalten. Flächen für Stützmauern sind an die Stadt Herzogenaurach abzutreten.
- 11. ABGRÄBUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN:**  
Art. 66 Abs. 2 Nr. 1 Bay80 wird außer Kraft gesetzt.  
Grundstücksauffüllungen sind nicht zulässig. Es können Ausnahmen gestattet werden, wenn dadurch das Ortsbild oder andere Belange nicht beeinträchtigt werden.
- 12. ENERGIE:**  
Technische Einrichtungen, zusätzlich zu Öl-, Gas-, Elektro- oder Feststoffheizungen zur Energiegewinnung sind zugelassen, wenn sie nicht innerhalb des Gebäudes errichtet werden, müssen sie sich der Architektur bzw. der Umgebung anpassen.
- 13. SCHUTZ GEGEN SCHADLICHE UMWELTWIRKUNGEN**
  - 13.1 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 Blendefahrt besteht. Dies gilt auch für die Blendung von Fahrzeuglenkern.
  - 13.2 Lärmmaßnahmen**  
Zur Abwehr evtl. auftretender erhöhter Lärmmissionen sind an den geplanten Häusern Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern mit erhöhter Luftschalldämmung vorzunehmen. Die Lärmimmissionspegel sind nach Tafel 5 der VDI Vorschrift 2719 einzuhalten. Aufenthaltsräume höherer Qualität wie Wohnzimmer, Schlaf- und Kinderzimmer sind an der Lärmbelasteten Seite im Gebäude unterzubringen.  
Zur Abwehr evtl. auftretender Lärmmissionen durch den Spinnwebtrieb auf den Tennisplätzen - Schallemissionspegel 95 dB (A) - und an den geplanten Häusern Schutzmaßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung oder Fenster mit erhöhter Luftschalldämmung) notwendig, die gewährleisten, daß die Innenpegel nach Tafel 5 der VDI Vorschrift 2719 eingehalten werden. Der präzise Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzubringen.
  - 13.3 Baumschutzverordnung**  
Nach § 2 "Schutzgegenstand" der Baumschutzverordnung der Stadt Herzogenaurach unterliegen Bäume dem Schutz der Verordnung, wenn diese einen Stammumfang von 60 cm (50 cm bei mehrstämmigen Bäumen, 80 cm für Weiden und Pappeln) in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden aufweisen. Bestandsminderungen unterliegen einer Ausgleichspflicht, deren Höhe sich nach dem Flächenrundwert des jeweiligen Baumes ermittelt läßt. Näheres ist in der Baumschutzverordnung der Stadt Herzogenaurach, insbesondere im § 5 "Ausgleichszahlung" sowie in der Anlage Tabelle 1 und 2, ausgeführt.  
Im Planungsgebiet stehen an großkrönigen Bäumen überwiegend Buchen und Weiden.
  - 13.4 Außenanlagen**  
Mindestens 20 % der Grundstücksflächen dürfen nicht befestigt und müssen mit einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.  
Im Baueingabeplan ist ein Außenanlagenplan mit Darstellung der Materialien und einer detaillierten Pflanzliste einzureichen.  
Nach der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums vom 27.06.1992, daß bei der Gestaltung von Außenanlagen keine hoch giftigen Pflanzen geföhrt werden können, werden folgende Pflanzen:

### SATZUNG für den Bebauungsplan Nr. 13a "Schleifmühlweg II" 2. Änderung der Stadt Herzogenaurach

Die Stadt Herzogenaurach erläßt gemäß §§ 2, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2755), Art. 89 Abs. 1 Ziff. 10, Art. 91 der Bayer. Verfassung (BayVer) i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-1) folgende Satzung:

§ 1  
Der Bebauungsplan Nr. 13a "Schleifmühlweg II" 2. Änderung der Stadt Herzogenaurach vom 18.07.1991 wird beschlossen.

§ 2  
Der Bebauungsplan Nr. 13a "Schleifmühlweg II" 2. Änderung der Stadt Herzogenaurach 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 100.000,- DM kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Herzogenaurach, **3.09.1992**  
Lang  
1. Bürgermeister

VERFAHRENSHINWEISE:  
Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 28.10.1991 bis 22.11.1991. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13a "Schleifmühlweg II" 2. Änderung der Stadt Herzogenaurach wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.04.1992 bis 22.05.1992 öffentlich ausgestellt.

Herzogenaurach, **3.09.1992**  
Lang  
1. Bürgermeister

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluß des Stadtrats vom 27.05.1992 den Bebauungsplan Nr. 13a "Schleifmühlweg II" 2. Änderung der Stadt Herzogenaurach gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Herzogenaurach, **3.09.1992**  
Lang  
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 13a "Schleifmühlweg II" 2. Änderung der Stadt Herzogenaurach wurde gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (BGBl. I S. 2253) und § 2 Abs. 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch (ZustV BauGB) vom 07.07.1987, Nr. 2190-3-1, dem Landratsamt Erlangen-Hochstadt mit Schreiben vom **03.09.1992** 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-Hochstadt vor Ablauf der Frist erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Herzogenaurach, **9.10.1992**  
Lang  
1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 13a "Schleifmühlweg II" 2. Änderung der Stadt Herzogenaurach gemäß § 12 BauGB öffentlich bekanntgegeben. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Herzogenaurach, **9.10.1992**  
Lang  
1. Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN NR.13A 'SCHLEIFMÜHLWEG II'

## 2.ÄNDERUNG DER STADT HERZOGENAUACH

Planfertiger/Vermerk	Datum	Name
aufgestellt lt. Beschluß des Stadtrates vom	18.07.1991	P.Holzner
bearbeitet	16.05.1991	
gezeichnet	16.05.1991	
Änderungen:		