



BEBAUUNGSPLAN NR. 16 „ZWISCHEN DER WÜRZBURGER STRASSE; STEGGASSE UND DER AURACH“ DER STADT HERZOGENAURACH

Maßstab 1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und Dachausbau als Vollgeschöß möglich
- Untergeschoß, ein Vollgeschöß und Dachgeschöß als Vollgeschöß möglich
- Untergeschoß, 2 Vollgeschosse und Dachgeschöß als Vollgeschöß möglich
- Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl
- geneigte Dächer
- offene Bauweise
- besondere Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
- Satteldach
- Walmdach
- Dachneigung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- öffentlicher Fuß- und Radweg
- Pflanzbindung für vorhandene Bäume nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB. Die eingetragenen Bäume und Sträucher müssen erhalten werden.
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB) Pflanzbot
- Unbewegliche Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Transformatorstation
- private Stellplätze
- private Garagenstellplätze
- öffentliche Parkplätze
- öffentliche Fahrradabstellplatz
- Altlasten
- Bachbett
- Überschwemmungsgebiet
- Hochwasserlinie
- Zu-/Abfahrt
- Tiefgarage
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegleitgrün; Bepflanzung entlang der öffentlichen Straßen
- Landschaftsschutzgebiet nach Art. 10 Abs. 1 und 2 BayNatSchG
- Bushaltestelle
- Sichtdreieck
- Böschung
- Stützmauer
- Fläche für Werstoffcontainer
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6)
- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- vorhandene Gebäude
- Flurstücksnummern

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

-
-
-
-

HINWEISE

- Böschungen und Stützmauern**
Sind für die Erstellung und den Bestand der öffentlichen Straßen Böschungen oder Stützmauern notwendig, so sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentütern zu dulden und zu unterhalten (natürlicher Neigungswinkel). Flächen für Stützmauern sind an die Stadt Herzogenaurach abzutreten.
- Überschwemmungsgebiet**
Das Überschwemmungsgebiet ist von jeglicher Bebauung einschließlich Einzellagerung zu erhalten. Geländeauffüllungen sind nicht zulässig.
- Landschaftsschutzgebiete**
Die Landschaftsschutzgebiete sind im bayerischen Naturschutzgesetz Art. 10 Abs. 1 und 2 verankert. Auf die in der Rechtsverordnung für Landschaftsschutz enthaltenen Vorschriften wird hingewiesen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Zwischen der Würzburger Straße, Steggasse und der Aurach“ der Stadt Herzogenaurach entsprechend den im Planblatt bezeichneten Nutzungszwecken festgesetzt.
 - MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**
Das Bauland zwischen Steggasse und Wiesengrundstraße wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind Vergnügungsgaststätten und Spielhallen gemäß § 6 Abs. 2, 8 Ziffer 8 und Abs. 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe nach § 6 Ziffer 6 BauNVO und Tankstellen nach § 6 Ziffer 7 BauNVO. Einzelhandelsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von über 300 qm sind nicht zulässig. Im Ensemblebereich zwischen der Tuchmachergasse und der Steggasse im Sinne des Denkmalschutzgesetzes muß die Wohnraumnutzung auf einem Grundstück mind. 50 % der Nutzfläche betragen, um die städtebauliche Mischung aus Wohnen und sonstiger Nutzung zu gewährleisten.
 - GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**
Das Bauland wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Lagerplätze, Lagerhäuser, sowie Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen sind nicht zulässig. Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO für Aufsichts- und Betriebspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können ausnahmsweise zugelassen werden. Diese dürfen nicht in allgemein verfügbare Wohnungen umgewandelt werden. Einzelhandelsbetriebe dürfen mit einer Verkaufsfläche bis max. 300 qm errichtet werden. Ein Lebensmittelmarkt bis max. 800 qm Verkaufsfläche ist zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
Als höchstzulässiges Maß für die Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Grundflächenzahl (GRZ) gelten die im Planblatt festgesetzten Werte. Im Gebiet zwischen Tuchmachergasse und Steggasse ohne nähere Festsetzung ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung aus der überbaubaren Fläche in Verbindung mit der im Planblatt festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.
- Bauweise**
Im Planblatt ist die offene und die besondere Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. „b“ - in der besonderen Bauweise können Gebäude über 50,00 m Länge zugelassen werden. Garagen, Carports und Garagenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenze) als Grenzbauten zulässig.
- Nebenanlagen**
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie nicht genehmigungspflichtige Bauten und zulässig. Garagen und Carports mit überdachtem Freisitz, Nebengebäude und Schwimmbecken sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB als Ausnahme zulässig, sofern sie in baulicher Verbindung zum Hauptgebäude stehen, architektonisch und städtebaulich angliedern, das Stadtbild nicht beeinträchtigen und eine überbaute Fläche von 60 qm nicht überschreiten. Für die Errichtung von Gartenhäusern gilt der Beschluß des Stadtrates vom 30.07.1987.
- Baugestaltung**
 - Dachform und Dachneigung**
Die jeweilige zulässige Dachform und Dachneigung ist aus dem nebenstehenden Planblatt zu ersehen. Dies gilt auch für Nebengebäude und Garagen. In dem Gebiet westlich der Tuchmachergasse können Carports mit extensiv begrüntem Flachdach errichtet werden. Abweichende Dachformen können, wenn es städtebaulich vertretbar ist und das Stadtbild nicht beeinträchtigt, zugelassen werden.
 - Dachdeckung**
Für die Dachdeckung von geeigneten Dächern sind grundsätzlich Ziegeln im Farbton ziegelrot bis mittelbraun zulässig. Andere Bedachungsmaterialien können, wenn es städtebaulich vertretbar ist und das Stadtbild nicht beeinträchtigt, zugelassen werden. Im Ensemblebereich im Stadtgebiet dürfen für die Dachdeckung nur Biberschwanze, Farbton ziegelrot bis mittelbraun verwendet werden.
 - Errichtung von Dachgauben und Dachschneitten**
Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Gestaltungsmerkmale für die Errichtung von Dachgauben und Dachschneitten vom 10.05.1990.
 - Kniestock**
Der Kniestock ist jeweils entsprechend der Dachneigung des Gebäudes zulässig. (z.B. Dachneigung 35°, Kniestock max. 38 cm).
 - Kellerdecke**
Die Oberkante der Kellerdecke und der Haussokkel dürfen bei Gebäuden nicht mehr als 20 cm bis 40 cm über Gehsteigoberkante bzw. über dem Geländeeigenen Maßgebend ist der Mittelwert zwischen den bergseitig liegenden Gebäudedecken.
 - Fassadengestaltung**
Die Fassadengestaltung und die Farbgebung darf das Stadtbild nicht beeinträchtigen und sie muß sich in das Gesamtbild einfügen. Die Fassadengestaltung und die Farbgebung ist mit der Stadt Herzogenaurach abzustimmen.
 - Garagen/Carports**
Garagen dürfen nur auf den im nebenstehenden Planblatt ausgewiesenen Flächen (Planzeichens Nr. 15.3 PlanZV) errichtet werden. Werden Garagen oder Carports auf zwei verschiedenen Grundstücken als Grenzgebäude errichtet, so sind sie hinsichtlich Höhe, Straßenbestand und äußerer Form einander anzupassen. Auf den im Plan festgesetzten Flächen für Garagen oder Carports können soweit die dafür ausgewiesenen Fläche ausreicht, in Verbindung mit den Garagen auch Nebengebäude errichtet werden, wenn das durch einen einheitlicher Baukörper entsteht. Die im Bebauungsplan für Garagen oder Carports ausgewiesenen Bauflächen gelten in Verbindung mit Art. 7 Abs. 4 BayBO. Mit den Carports muß von den Straßengrenzebegrenzungslinien ein Abstand von mind. 1,00 m eingehalten werden. Sie dürfen seitlich nicht geschlossen werden, um ordnungsgemäße Sichtverhältnisse zu gewährleisten.

- Ersthöhen**
- **Mischgebiet zwischen der Wiesengrundstraße und dem freigelegten Dammbach**
Die Firsthöhe ohne das talseitig bedingte Untergeschoß darf bei II+D-geschossigen Gebäuden max. 9,50 m, bei III+D-geschossigen Gebäuden max. 12,50 m und bei IV+D-geschossigen Gebäuden max. 16,50 m gemessen ab Oberkante Gehweg, betragen.
- Einfriedrungen**
Entlang der öffentlichen Straße und im Überschwemmungsgebiet sind Einfriedrungen unzulässig. Im Gebiet zwischen Wiesengrundstraße bis zum Grundstück Fl.Nr. 414, Gemarkung Herzogenaurach, sind an der südlichen Grundstücksgrenze außerhalb des Überschwemmungsgebietes Maschendrahtzäune bis max. 1,50 m Höhe zulässig. Die Maschendrahtzäune sind mit einheimischen Einrichtzweigen einzuzüchten. Im Mischgebiet zwischen Steggasse und Wiesengrundstraße sind alle Arten von Zäunen, mit Ausnahme von Mauern, Stachel- und Maschendraht, mit einer max. Höhe von 1,20 m (davon 0,20 m Sockel) zulässig. Pfeiler wurden nur für Tore und Gartentüren zugelassen. Die Höhe ist ab Oberkante Gehweg bzw. Oberkante 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.
- Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, daß sie das Stadtbild nicht beeinträchtigen. Die Luxusheln 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. Im Ensemblebereich dürfen nur zur Altstadt passende Werbeanlagen (keine ortsfremden Materialien, keine direkte Beleuchtung usw.) Verwendung finden.
- Kfz-Stellplätze**
Zur Ermittlung der Stellplätze gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Herstellung von Stellplätzen für Fahrzeuge (Stellplatzsatzung - SPS) vom 21.03.1999. Nicht überdachte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Rasengittersteine) zu errichten. Die Fußwege und die Zufahrten zu den Kfz-Stellplätzen dürfen nur mit einem Material befestigt werden, das eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglicht (z.B. Pflasterverbundsteine).
- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind grünlich anzuzeigen. Für die Anpflanzungen sind einheimische Gehölze zu verwenden, z.B. Spitzahorn, Esche, Stieleiche, Winterlinde, Vogelkirsche, Birke, Eberesche, Hammbuche, Feldahorn, Hasel, Schlehe, Hundrose, Heckenkirsche, Hartregel, Pfaffenhütchen, Apfelfrose. Für den Bau der Fahrgassen muß versickerungsfähiges Material Verwendung finden. Ausnahmen können für Ladezu- und -abfahrten erteilt werden. Weitere Flächen dürfen nur mit Materialien befestigt werden, die ein Versickern des Oberflächenwassers zulassen. Mindestens 20 % der Grundstücksflächen dürfen nicht befestigt und sollen mit einheimischen Gehölzen bepflanzt werden. Über die Ausführung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mit den Bauvorlagen ein Freiflächenstellungsplan vorzulegen.
- Pflanzbot (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)**
Für die Begrünung der Grundstücke im Mischgebiet und im Gewerbegebiet westlich der Tuchmachergasse ist folgendes zu berücksichtigen:
a) Bei Einreichung eines Baugenehmigungsplans ist ein detaillierter Bepflanzungsplan erforderlich.
b) Es dürfen nur einheimische Gehölze verwendet werden.
c) Von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind 20 % als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Es ist je 300 qm mindestens ein Laubbäum (Stammumfang mindestens 16 cm) zu pflanzen.
d) Flachdächer ab 150 qm Fläche müssen begrünt werden.
- Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB)**
Der vorhandene Baumbestand entlang des Aurachufers bzw. westlich vom Grundstück Fl.Nr. 414, Gemarkung Herzogenaurach, muß erhalten werden. Bei den Bauarbeiten sind dafür Schutzmaßnahmen zu treffen. Sollte jedoch ein Baum auf Grund äußerer Umstände gefällt werden müssen, ist zuvor das Einverständnis der Stadt Herzogenaurach einzuholen.
- Abgrabungen und Aufschüttungen - Aurachufer**
Grundstücksauffüllungen sind nicht zulässig. Es können Ausnahmen gestattet werden, wenn dadurch das Ortsbild oder andere Belange nicht beeinträchtigt werden. Die teilweise massiven Eingriffe und provisorischen Abstützungen des nördlichen Aurachufers auf den Grundstücken Fl.Nr. 414, 414/1, 348, 345 und 345/3, Gemarkung Herzogenaurach, sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu beseitigen und in einen ordnungsgemäßen Zustand zu bringen.
- Immissionsschutz**
Die Lärmimmissionen auf den an das Gewerbegebiet (Fl.Nr. 414, Gemarkung Herzogenaurach) angrenzenden Grundstücken dürfen die Werte eines Mischgebietes 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) bei Nacht nicht überschreiten.
- Altlasten**
Die Untersuchungsergebnisse des Ingenieurbüros R & H, vom 29.11.1991, 26.02.1992, 30.07.1992 und 05.05.1994, zur Beurteilung möglicher Schadstoffbelastungen der Bauabstanz im Hinblick auf den Gebäudeabriss bzw. auf die Nutzungsänderung der bestehenden Gebäude und möglicher Bodenbelastungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 16 „Zwischen der Würzburger Straße, Steggasse und der Aurach“. Die hier genannten Maßnahmen zur Abwehr von Gefährdungen sind vorzunehmen.

Satzung für den Bebauungsplan Nr. 16 „Zwischen der Würzburger Straße, Steggasse und der Aurach“ der Stadt Herzogenaurach

Die Stadt Herzogenaurach erläßt gemäß §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 06.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 96 Abs. 1 Ziffer 15, Art. 98 der Bayerischen Bjurordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. 2132-1-4, 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. 16 „Zwischen der Würzburger Straße, Steggasse und der Aurach“ der Stadt Herzogenaurach vom 25.09.1991 wird beschlossen.

§ 2

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Zwischen der Würzburger Straße, Steggasse und der Aurach“ 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 Gelddelto bis zu 1.000.000,- DM kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Herzogenaurach, 22.10.1996
Stadt Herzogenaurach

Lang
1. Bürgermeister

VERFAHRENSHINWEISE

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt vom 23.02.1999... bis 23.02.1999... Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16 „Zwischen der Würzburger Straße, Steggasse und der Aurach“ wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.04.1998... bis 10.05.1998... öffentlich ausgestellt.

Herzogenaurach, 22.10.1996
Stadt Herzogenaurach

Lang
1. Bürgermeister

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluß des Stadtrates vom 25.09.1991... den Bebauungsplan Nr. 16 „Zwischen der Würzburger Straße, Steggasse und der Aurach“ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Herzogenaurach, 22.10.1996
Stadt Herzogenaurach

Lang
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Zwischen der Würzburger Straße, Steggasse und der Aurach“ wurde gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (BGBl. I S. 2253) und § 2 Abs. 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch (ZuVBauGB) vom 07.07.1987, Nr. 2130-3-1, dem Landratsamt Erlangen-Höchststadt mit Schreiben vom 23.10.1996... 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-Höchststadt vor Ablauf der Frist erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird.

Herzogenaurach, 23.01.2001
Stadt Herzogenaurach

Lang
1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 16 „Zwischen der Würzburger Straße, Steggasse und der Aurach“ wurde im Amtsblatt Nr. 86... vom 26.05.1997... der Stadt Herzogenaurach gemäß § 12 BauGB öffentlich bekanntgegeben. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Herzogenaurach, 31.01.2001
Stadt Herzogenaurach

Lang
1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 16 „Zwischen der Würzburger Straße, Steggasse und der Aurach“ der Stadt Herzogenaurach

Planfertigervermerk	Datum	Bearbeiter
aufgestellt in: Beschluß des Stadtrates vom	25.09.1991	
bearbeitet:	04.12.1995	Wagner
gezeichnet:	04.12.1995	Wagner
Änderungen:		