

# I. FESTSETZUNGEN

(Als Bestandteil des Bebauungsplans)

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 1)  
 GFZ 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ), Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 1)  
 II (E+D) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Erdgeschoss plus Dachgeschoss)

## 3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Einzelhausbebauung

Gebäudestellung (Hauptfirstrichtung)

SD 32°-52° Dachform Satteldach, Dachneigung 32°-52°.

Kniestock Zulässig bis max. 50 cm über OK-Fertigfußboden Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Dachsparren

Dacheindeckung Für die Dacheindeckung sind nur Ziegel oder Betondachsteine im Farbton ziegelrot bis braun zugelassen

Fläche für Stellplätze, Carport oder Garage  
 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.  
 Stellplätze sowie die nötigen Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.

## 4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Öffentliche Verkehrsfläche

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Einfriedigungen Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Nicht zugelassen sind massive Einfriedigungen und Stacheldraht.

Geplante Grundstücksgrenze

## 5. GRÜNORDNUNG

Private Grünfläche

Fläche zur Pflege und Entwicklung der Landschaft. Die in diesem Bereich vorhandene Streuobstwiese ist zu erhalten und extensiv zu bewirtschaften.

Durchgrünung des Grundstücks Die nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstücks (Grundstücksfreifläche) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Stellplatzflächen, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern (mind. 20% der Grundstücksfreifläche).

Ausgleichsmaßnahmen Die Eingriffsfläche umfasst ca. 508 m<sup>2</sup>. Der Faktor für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung wird mit 1,0 angesetzt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für ca. 508 m<sup>2</sup> werden auf einem Grundstück aus dem Vorratsspool der Stadt Herzogenaurach umgesetzt.

## 6. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

## 7. FESTSETZUNGEN RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN Nr. 17 HAUPTENDORF

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 17 Hauptendorf gelten weiterhin unverändert.

## II. HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenze

Flurstücksnummer

Nutzungsschablone	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Bauweise	Zulässige Dachneigung

## Ausgleichsmaßnahmen außerhalb

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf von 580 m<sup>2</sup> wird auf einer Fläche außerhalb des Geltungsbereiches (Fl. Nr. 615 (TF), Gmkg. Hammerbach) nachgewiesen.

**Ausgangszustand:**  
 Ackerfläche in einer strukturarmen, landwirtschaftlich intensiv genutzten Feldflur (Kategorie I oben)

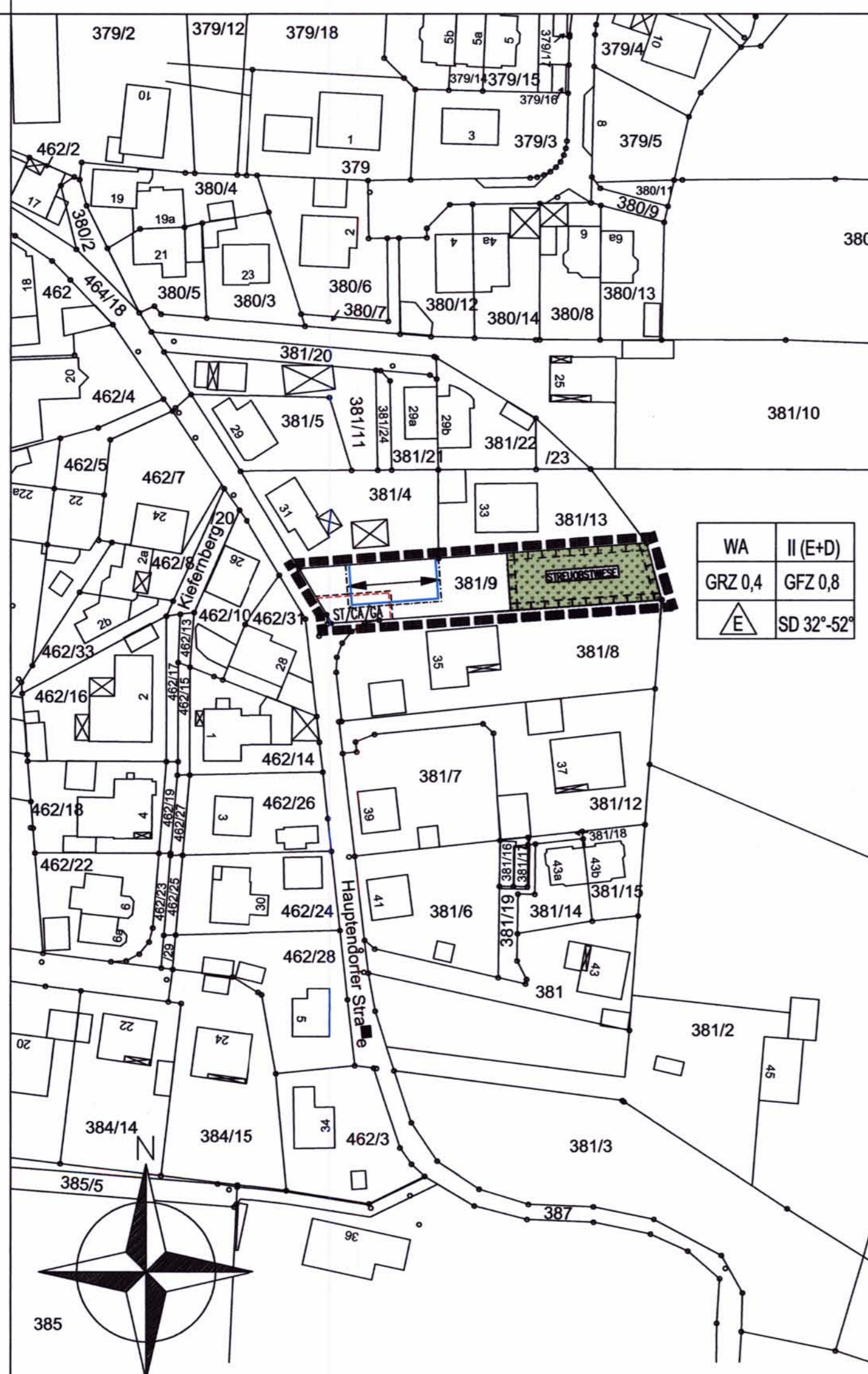
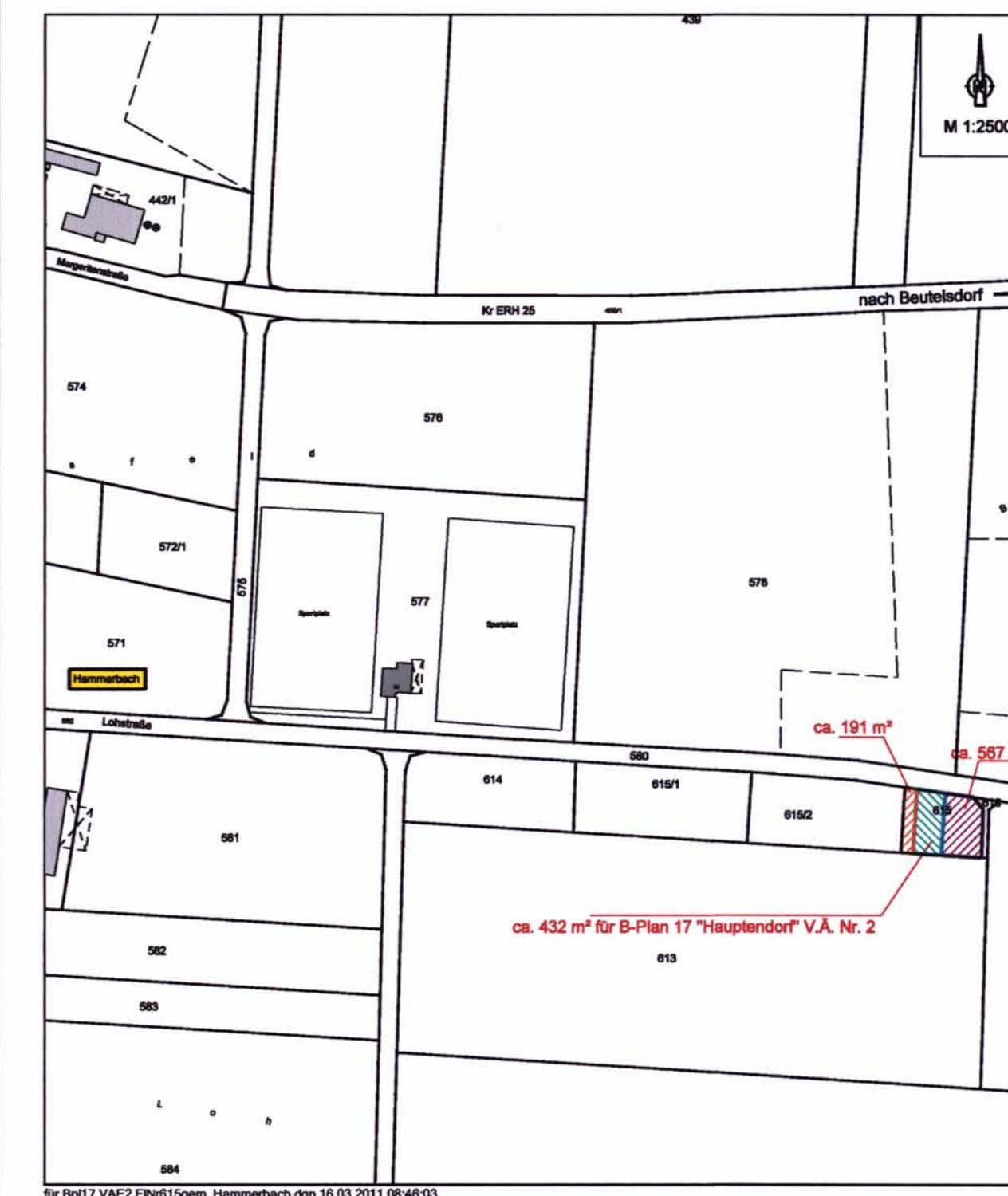
**Entwicklungsmaßnahmen:**  
 Die Fläche erfährt durch folgende Maßnahmen eine deutliche ökologische Aufwertung um eine Stufe:  
 - Anlage eines Feldgehölzes aus Quercus robur, Prunus Spinosa, Rosa canina und Crataegus monogyna mit auf allen Seiten vorgelagertem Saumbereich von mind. 5 m Breite.  
 - Verwendung von autochtonem Material  
 - Zäunung der Anpflanzung zum Schutz vor Wildverbiss  
 - Ausmähen der Pflanzung in den ersten vier Jahren nach Pflanzung, frühestens zum 01.09. jeden Jahres  
 - Mähen des Saumbereichs und Abfuhr Mähgut frühestens zum 01.09. jeden Jahres  
 - Keine mineralische Düngung und Pestizideinsatz

**Entwicklungsziel:** Feldgehölz  
**Entwicklungszeitraum:** 30 Jahre

Die Anlage der Fläche erfolgte im Jahr 2004. Ein Teil der Fläche (567 m<sup>2</sup>) wurde als Ausgleich im Bebauungsplan Nr. 28 "Hasengarten II 1. Ä. - V. Ä. bereits zugeordnet.

Auf Grund der abgeschlossenen Herstellung und von 5 Entwicklungsjahren mit Nachpflanzung, Giesen, Mäharbeiten und erfolgter Auszäunung wird gemäß dem Leitfadens "Handlungsempfehlungen für ein Ökokonto" eine Verzinsung von 15 % angesetzt. Damit beträgt die Größe der abzubuchenden Fläche 432 m<sup>2</sup>. Die Fläche wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft im Bebauungsplan festgelegt und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan bereits als A + E - fläche gekennzeichnet. Die Fläche ist im Besitz der Stadt Herzogenaurach. Die Verfügbarkeit wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gemäß § 11 BauGB sichergestellt. Die restliche Teilfläche von 191 m<sup>2</sup> verbleibt im Ökokonto der Stadt Herzogenaurach.

## Übersichtsplan Ausgleichsfläche außerhalb



## SATZUNG

Die Stadt Herzogenaurach erlässt gemäß §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung, in Verbindung mit Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der derzeit gültigen Fassung, Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der derzeit gültigen Fassung, sowie des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der derzeit gültigen Fassung, folgende Satzung

### § 1

Der Bebauungsplan Nr. 17 "Hauptendorf - Vereinfachte Änderung Nr. 2 für das Grundstück Fl. Nr. 381/9, Gemarkung Burgstall" wird beschlossen.

### § 2

Der Bebauungsplan Nr. 17 "Hauptendorf - Vereinfachte Änderung Nr. 2 für das Grundstück Fl. Nr. 381/9, Gemarkung Burgstall" besteht aus dem Planblatt mit einem Textteil und den 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.

## VERFAHRENSHINWEISE

### Aufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Hauptendorf - Vereinfachte Änderung Nr. 2 für das Grundstück Fl. Nr. 381/9, Gemarkung Burgstall" gemäß § 13a BauGB wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 28.10.2010 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

### Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 28.10.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 06.12.2010 bis einschließlich 14.01.2011 durchgeführt. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 25.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.11.2010 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

### Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Mit Schreiben vom 18.11.2010 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt.

### Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.02.2011 den Bebauungsplan Nr. 17 "Hauptendorf - Vereinfachte Änderung Nr. 2 für das Grundstück Fl. Nr. 381/9, Gemarkung Burgstall" als Satzung beschlossen.

Herzogenaurach, den 07.03.2011

Dr. German Hacker  
 Erster Bürgermeister

### Rechtskraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 17 "Hauptendorf - Vereinfachte Änderung Nr. 2 für das Grundstück Fl. Nr. 381/9, Gemarkung Burgstall" wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 vom 18.03.2011 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt. Auf Rechtsfolgen des § 215 BauGB und auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB ist hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den 18.03.2011

Dr. German Hacker  
 Erster Bürgermeister

# Stadt Herzogenaurach



# BEBAUUNGSPLAN NR. 17

"Hauptendorf - Vereinfachte Änderung Nr. 2 für das Grundstück Fl. Nr. 381/9, Gemarkung Burgstall"

ENTWURF : M 1 : 1000 STAND 04.10.2010  
 INGEBURBURO PETER HARTMANN TEL. 09132/733888  
 LILIENSTR. 4 c 91074 HERZOGENAURACH FAX 09132/63762