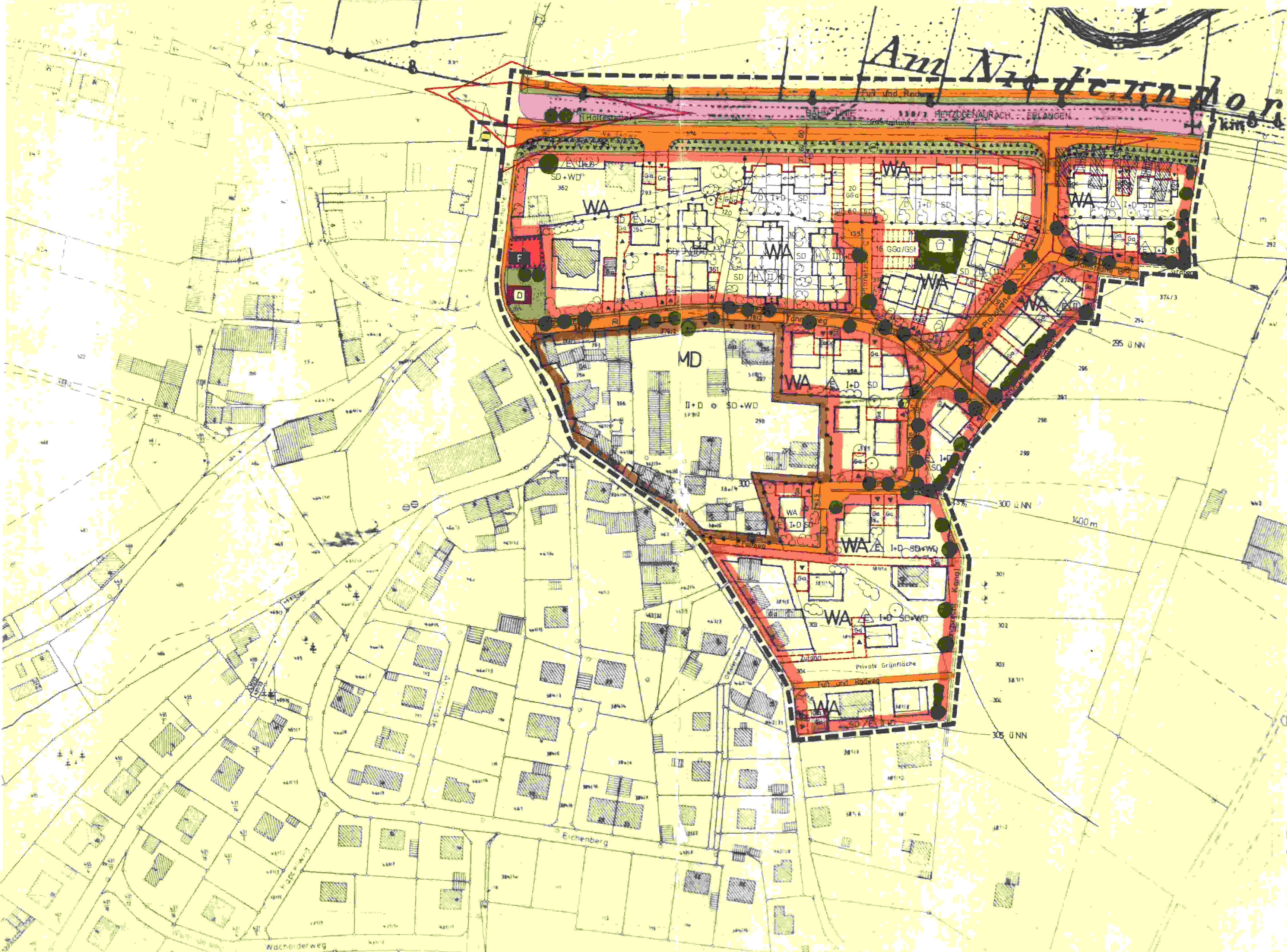


BEBAUUNGSPLAN NR. 17

„HAUPTENDORF“

DER STADT HERZOGENAURACH



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- zwei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben und Dachausbau möglich
- Erdgeschoss und Dachausbau möglich
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- offene Bauweise
- Baugrenze
- Satteldach / Walmdach
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Feuerwehr
- Unbewegliche Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen (Kapelle)
- zu beseitigende Gebäude
- Erdgeschossige Garage mit Zufahrt
- Gemeinschaftsgarage mit Zufahrt
- Gemeinschaftsstellplätze sind in Rasengittersteinen herzustellen
- Die vorgeschriebene Firstrichtung gibt die Hauptfirstrichtung an. Abweichende Firstrichtungen (z. B. Winkelhaus) sind nur dann zulässig, wenn sich diese der Hauptfirstrichtung unterordnen (z. B. niedrige Höhe oder geringe Länge).
- Vorgeschriebene Firstrichtung für Garagen, aus architektonischen Gründen können Abweichungen zugelassen werden.
- Straßengedächtnis
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BBauG (Lärmschutzwälle)
- öffentlicher Fuß- und Radweg
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, § 9 Abs. 1 Ziff. 29 a BBauG
- Pflanzbindung für vorhandene Bäume nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BBauG, die eintragbaren Bäume müssen erhalten werden.
- Sichtdreiecke: s. textliche Festsetzungen Punkt 8
- öffentlicher Spielplatz für Kinder bis zu 12 Jahren
- Bahnanlage: Bahnlinie Herzogenaurach - Erlangen
- öffentliche Grünfläche
- Leitungsrecht Kanal, Strom
- Transformatorstation mit Satteldach
- Gasdruckreglerstation

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- vorhandene Gebäude mit Firstrichtung
- Flurstücksnummern
- Höherschichtlinien

- Textliche Festsetzungen:**
- Art der baulichen Nutzung:**
Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 entsprechend im Planblatt festgesetzten Nutzungsarten als:
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
 - Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr)
 - Fläche für öffentliches Grün, festgesetzt.
 - 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 BauNVO.

- Bauweise:**
Im Planblatt ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 1, 2 BauNVO festgesetzt. Garagen und Garagenanlagen sind soweit im Planblatt festgesetzt, als Grenzbebauung zugelassen.
- Abstandflächen:**
Soweit sich bei der Nutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen sowie zwischen gegenüberliegenden Mäuren geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 3 BayBO ergeben, werden diese festgesetzt. Geringere Abstandsflächen können ausnahmsweise, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, mit Zustimmung des Landratsamtes zugelassen werden.
- Nebenanlagen:**
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 1a BauNVO sowie nicht genehmigungspflichtige Bauten unzulässig. Garagen mit überdachten Freizeitanlagen, Nebengebäude und Scheunengebäude sind als Ausnahme zulässig, gem. § 11 Abs. 1 BBauG, sofern sich in baulicher Verbindung zum Hauptgebäude stehen, sich architektonisch angliedern und eine überbaute Fläche von 60 m² nicht überschreiten.
- Baugestaltung:**
 - Dachform und Dachneigung:**
Das Satteldach ist die grundsätzliche Dachform. Die Mindestdachneigung beträgt 32°, die maximale Dachneigung beträgt 52°. Doppelhäuser, Hausgruppen, geschlossene Bauweisen sind in einheitlicher Dachneigung auszuführen. Innerhalb eines Gebäudes dürfen keine unterschiedlichen Dachneigungen ausgeführt werden.
 - Dachaufbauten:**
Bis zu einer Dachneigung von 45° sind Dachaufbauten nicht zulässig. Über 45° sind Schilddachaufbauten, Satteldachaufbauten und abgewinkelte Giebeln zulässig, bei Berücksichtigung folgender Auflagen:
Sichthöhe max. 1,40 m, Breite der Dachaufbauten max. 1/3 x Firstlänge, seitliche Abstand zum Dachrand 1,50 m, Abstand zwischen Aufbauten sind 1,25 m Abstand zu Ein-schnitten sind 1,25 m.
 - Dachneigungen:**
Bis zu einer Dachneigung von 45° sind Dachneigungen nicht zulässig. Bei Neigungen größer als 45° sind Dachneigungen zulässig, bei Berücksichtigung folgender Auflagen:
Das Dach darf auf die Hauslinie nur einen Dachneigungsschnitt haben, die max. Breite des Ein-schnittes beträgt 1/3 x Firstlänge, seitlicher Abstand zum Dachrand sind 1,50 m. Die Gesamtlänge von Dachneigungen und Dachaufbauten darf 1/2 x Firstlänge nicht überschreiten.
 - Traufhöhe - Höhenlage der Gebäude:**
Bei eingeschossigen Häusern darf die Traufhöhe taleits 3,25 m, bei zweigeschossigen Häusern 5,50 m taleits über natürlicher Gebäudehöhe nicht überschreiten.
 - Kniestock:**
Der Kniestock ist jeweils entsprechend der Dachneigung des Wohnhauses zulässig (z. B. Wohnhaus 32° zulässig), Kniestock max. 12 cm.
 - Garagen:**
Garagen dürfen nur auf den im nebenstehenden Planblatt ausgewiesenen Flächen (Plan-scheine Nr. 15, 2 BauNVO) errichtet werden. Garagen sind mit einem Abstand von mindestens 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Werden Garagen auf zwei verschiedenen Baugrundstücken als Grenzgaragen errichtet, so sind sie hinsichtlich Höhe, Straßenabstand und äußere Form einander anzupassen. Auf den im Plan festgesetzten Flächen für Garagen können, soweit die dafür aus-gewiesene Fläche ausreicht, in Verbindung mit der Garagen, nach Nebengebäude errichtet werden, wenn dadurch ein einheitlicher Baukörper entsteht.
Die im Bebauungsplan für Garagen ausgewiesenen Bauflächen gelten in Verbindung mit Art. 7 Abs. 5 BayBO.
 - Dachdeckung:**
Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind Ziegel im Farbton ziegelrot- bis mittelbraun zulässig.
Doppelhäuser, Hausgruppen, geschlossene Bauweisen sind in einheitlichen Material und Farbton auszuführen.
 - Einfriedigungen:**
Einfriedigung der öffentlichen Straßen sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern, Stachelzaun und für Tore und Gartentüren zulässig, max. Höhe der Einfriedung 1,20 m, davon max. 20 cm Sockel. Die Höhe ist ab 0,60 m bzw. Straße zu messen. Die Flächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen, dürfen bis zu einer Tiefe von 5 m nicht eingezäunt oder durch ein Tor verschlossen werden. Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen max. 1,20 m hoch - einschließlich max. 20 cm Sockel. Zugelassen sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern und Stachelzaun.
 - Sichtlinien:**
In den durch die Sichtlinien gekennzeichneten Sichtbezugsbereichen dürfen keine Hochbauten errichtet werden.
Anpflanzungen, Bäume, Sträucher, Hecken und sonstige Gegenstände dürfen eine Höhe von max. 1,00 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
 - Energie:**
Der Anschluß an die Gasversorgung ist nach Ermöglichung der Leitungen möglich. Techni-sche Einrichtungen, zusätzlich zu Öl-, Gas-, Elektro- oder Feststoffheizung zur Gas-einleitung, sind zugelassen, wenn sie nicht innerhalb des Gebäudes errichtet werden, müssen sie sich der Architektur bzw. Umgebung anpassen.
 - Antennenanlagen:**
Antennen werden als sichtbar errichtete Anlagen nicht zugelassen. Ausnahmen bilden beu-fähig befähigte Anlagen und OB-Funkantennen, aus den Sichtlinien der Deutschen Bundespost. Der Anschluß an das Kabelfernsehen ist möglich.
 - Bänke:**
Im Zuge des Straßen- und Wegebaus entstehen Bänke und Stützmauern auf privaten und öffentlichen Grundstücken, welche zum Teil erst nach dem endgültigen Wegeausbau sichtbar werden. Diese sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden und Flächen für Stützmauern sind an die Stadt Herzogenaurach abzutreten.
 - Höhenlage der Gebäude:**
Die Eingangsebenen der Gebäude dürfen nicht höher als notwendig über dem natürlichen Gelände anlauf vorgesehen werden. Terrassenhöhenabstufungen von mehr als 0,50 m sind unzu-lässig. Das natürliche Gelände wird erst nach dem Ausbau der Straßen sichtbar. Es ist aus den Verbindungslinien der Straßenoberkanten, der die Grundstücke umgebenden Straßen und Wege zu errichten.
Der Höhenplan der Stadt Herzogenaurach ist einzuhalten.
Ergeben sich aufgrund der Geländeunterschiede, zwischen dem vorhandenen Gelände und der Ein-gangsebene, Höhenunterschiede, sind keine freitragenden Treppen zu den Haupteingängen zulässig. Der zwischen der Straßen- bzw. Gehwegoberkante und der fertigen Kellerdecke oberkante be-stehende Geländeunterschied ist durch folgende Maßnahmen zu überbrücken:
a) Es sind entsprechende Anstufungen vom Erdreich vorzunehmen.
b) Die Treppe wird als umbauer Bauteil (Hausvorbau, Giebel usw.) ausgeführt.
c) Die Seitenteile der Treppen werden geschlossen.
Die jeweilige Ausführung muß in der Gestaltung architektonisch und großmaßstäblich auf das Hauptgebäude abgestimmt werden.

- Abstrabungen und Aufschüttungen:**
Art. 66 Abs. 2 Nr. 1 wird außer Kraft gesetzt.
- Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen:**
 - Die Gemeindeverbindungsstraße entlang der Bahnlinie von Herzogenaurach über Hauptendorf, Niederndorf bis zum Anschluß an die vorgesehene Staatsstraße 2263 wird nach ihrer Bauvorbereitung eine erhöhte Verkehrslastung mit sich bringen. Zwischen der geplanten Gemeindeverbindungsstraße und der vorgesehene Bebauung ist deshalb ein Lärmschutzwall zur Errichtung vorgesehen. Bei entsprechender Bepflanzung ist damit gleichzeitig eine Ortsrandbegrenzung zum Auerach ermöglicht.
 - Die von Art. für Landwirtschaftsforstwirtschaftliche Schutzzone, um den vorhandenen Ausstiebs-gebiet wurde in den Bebauungsplan übernommen.
 - Für die als Kinderspielfeld angrenzenden Grundstücke kann ausnahmsweise in Abprache mit dem Landratsamt eine Lärmschutzschiene, die höher als 1,20 m ist, errichtet werden.

SATZUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17

Die Stadt Herzogenaurach erläßt gemäß §§ 2, 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256 berei. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), Art. 89 Abs. 1 Ziff. 10, Art. 91 der Bayerischen Verfassung (BayVerf.) i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2152-1-1), 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. 17 vom 17.09.1985 ist zum Bestandteil des Hauptendorfs zu beschließen.
- § 2
Der Bebauungsplan Nr. 17 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 auf die Genehmigung folgenden Bekanntmachung gemäß § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.
- § 4
Mit Geldbuße bis zu 100.000,- DM kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Herzogenaurach, den 17.09.1985

Stadt Herzogenaurach

 1. Bürgermeister

Verfahrensweise
 Die Beteiligung der Bürger an der Bauplanung nach § 2a Abs. 2 BBauG erfolgte am 12.05.1976 und am 8.12.1981 im Rahmen von Bürgerversammlungen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hauptendorf“ wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 15.10.1985 bis zum 23.11.1985 öffentlich ausgelegt.

Herzogenaurach, den 17.09.1985

Stadt Herzogenaurach

 1. Bürgermeister

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluß des Stadtrates vom 27.06.1985 den Bebauungsplan Nr. 17 gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Herzogenaurach, den 17.09.1985

Stadt Herzogenaurach

 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Erlangen-Höchstädt hat den Bebauungsplan Nr. 17 mit Schreiben vom 24.11.1985 gemäß § 11 Satz 1 BBauG i. V. m. § 2 Abs. 1 S. 1 der Verordnung über die Zuständigkeiten nach dem BBauG und StBAuG (Zuständigkeitsverordnung z. BBauG und StBAuG - ZustV BBauG / StBAuG - vom 06.07.1982 - GVBl. Seite 450) genehmigt.

Höchstädt, den 24.11.1985

Landratsamt Erlangen-Höchstädt

 1. Bürgermeister

Die Stadt Herzogenaurach hat die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 17 gemäß § 12 BBauG im Amtsblatt Nr. 48 vom 28.11.1985 öffentlich bekanntgegeben. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Herzogenaurach, den 29.11.1985

Stadt Herzogenaurach

 1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 17 „Hauptendorf“ der Stadt Herzogenaurach

Planer/Erweiterer	Datum	Name
aufgestellt laut Beschluß des Stadtrates	26.10.1981	
bearbeitet	09.1983	D. Kolberg
gezeichnet	08.1983	D. Kolberg
Änderungen	04.1984	
	08.1984	D. Kolberg
	07.1985	D. Kolberg