

**Bebauungsplan Nr. 17b**  
**"Zwischen Eschenstraße und Tennisplatz"**  
**der Stadt Herzogenaurach**

Stadt Herzogenaurach, den	
Bearbeitet:	
	Fassung vom
Geändert: lt. StR	Fassung vom
	Fassung vom
Geändert: lt. StR vom	








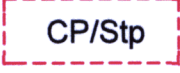
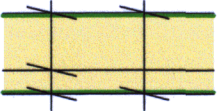



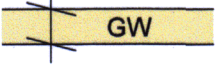
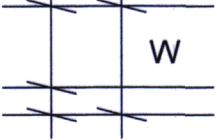



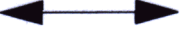
Stand 07.11.2007

Architekturbüro Schulz & Seissl

Gründlacherstraße 20  
91058 Erlangen

T 09131 - 81 64 60  
F 09131 - 81 64 61

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	T	Ten
		Baugrenze	F.u.B.	Fes
WA		allgemeines Wohngebiet		Flä vor
z.B. 0,5		Grundflächenzahl (GRZ)		Erd vor
z.B. 		Geschossflächenzahl (GFZ)		KFZ
z.B. FH max. 10 m		maximale, über der zugeordneten Erschliessungsstrasse einzuhaltende Firsthöhe		Flä
z.B. WH max. 3,5 m		maximale, über der zugeordneten Erschliessungsstrasse einzuhaltende Wandhöhe		Öff
		nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig		Str
		nur Einzelhäuser zulässig		Öff
1 WE		nur eine Wohneinheit je Wohngebäude zulässig		priv
II+D		Erdgeschoss mit Obergeschoss und Dachausbau als Vollgeschoss möglich		Ein
I+D		Erdgeschoss mit Dachgeschoss als Vollgeschoss		öffe
o		offene Bauweise		Abg
SD		Satteldach		
PD		Pultdach		
		zwingend vorgeschriebene Firstrichtung		

# PLAN

hs des

hliessungs-

hliessungs-

zulässig

achausbau als

lgeschoss

g

T

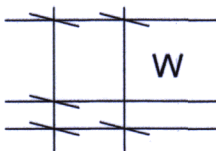
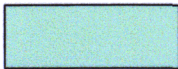
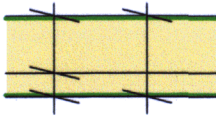
F.u.B.

N

GA

Stp

CP/Stp



Tennisanlage

Fest- und Bolzplatz

Flächen für erdgeschossige Nebengebäude in vorgeschriebener Bauart

Erdgeschossige Garagen oder Carports mit Zufahrt in vorgeschriebener Bauart

KFZ - Stellplätze

Flächen für Carports und Stellplätze

Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit verbindlichen Maßen

Straßenbegleitgrün

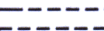
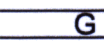
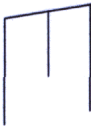
Öffentlicher Gehweg

private Wohnstraßen mit verbindlichen Maßen

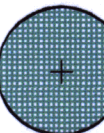
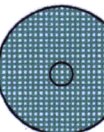
Ein- bzw. Ausfahrt

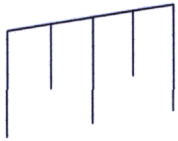
öffentliche Parkfläche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

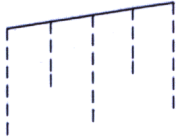


ZEICHNUNG  
FESTLEGEN

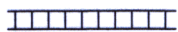




bestehender Lärmschutzwall



geplanter Lärmschutzwall, Höhe gemäß Lärmschutzgutachten, s. Anhang 2 der Begründung



Bestehende Lärmschutzwand beidseitig begrünt, Höhe gemäß Lärmschutzgutachten, s. Anhang 2 der Begründung



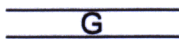
Gebäudeseiten mit baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (siehe Pkt. 16 Textliche Festsetzungen)



öffentlicher Kleinkinderspielplatz



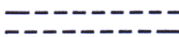
öffentliche Grünfläche



Oberflächengraben



Geh -, Fahrt - und Leitungsrecht

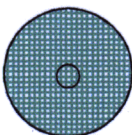


Leitungsrecht

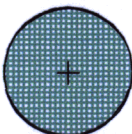


Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

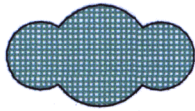


Bäume, mittel- bis großkronig zu pflanzen, Stammgröße 16/18 cm lagemäßig gebunden



Bäume, mittel- bis großkronig zu pflanzen, lagemäßig ungebunden





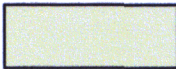
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



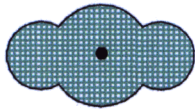
Hecke anzupflanzen



Flächen zur Durchführung von Wandbegrünungen



Flächen zum Anbauen von Gras- und Krautflur

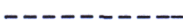


Pflanzbestand erhalten, gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 25b BauGB

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN



bestehende Grundstücksgrenze



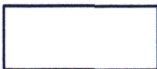
vorgeschlagene Grundstücksgrenze

z.B. 381

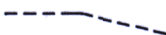
Flurstücksnummern



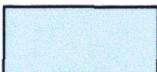
bestehende Wohn- und Nebengebäude



Bebauungsvorschlag



bestehende Höhenlinie mit Höhenangabe über NN



private Grünflächen/ Hausgärten

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.17b „Zwischen Eschenstraße und Tennisplatz“ wird entsprechend der im Planblatt festgesetzten Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs.1 und 2 (BauNVO) festgesetzt.  
Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten sind nicht zulässig.

## 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 entsprechenden Eintragungen im Plan. Die unter § 19 Abs. 4 (Satz 2) BauNVO aufgeführte Überschreitung der überbaubaren Fläche ist nicht zulässig.  
In den Wohngebieten WA1 und WA 2 sind in Doppelhäusern eine Wohneinheit, in Einzelhäusern zwei Wohneinheiten zulässig. Im Wohngebiet WA 3 ist in den Einzelhäusern nur eine Wohneinheit zulässig.

## 3. BAUWEISE

Im Planblatt ist die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO mit folgenden Abweichungen festgesetzt :

- a. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- b. Garagen, Carports und Nebengebäude sind, soweit im Planteil festgesetzt, als Grenzbebauung zugelassen. Die Zusammenfassung einzelner Wohngebäude mit Garagen, Carports und Nebengebäuden an den Grundstücksgrenzen ist entsprechend den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

## 4. WAND- UND FIRSHÖHE

Die Wandhöhe, Def . nach Art 6 (3) BayBO als Schnittpunkt Wand Traufseite / Dachhaut, und die Firshöhe, bezogen auf die höchstgelegene Geländeoberfläche an der Außenwand des Gebäudes, dürfen folgende Maße nicht überschreiten :

- a. II + D Wandhöhe 6.00 m und Firshöhe 11.00 m
- b. I + D Wandhöhe 3.50 m und Firshöhe 10.00 m

## 5. HÖHENLAGE FERTIGFUSSBODEN

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß des Gebäudes darf nicht höher als 30cm über dem Niveau der zugeordneten Erschließungsstrasse oder Weg liegen, sofern keine entwässerungstechnischen Gründe dagegen sprechen.

## 6. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO sind generell anzuwenden. Soweit jedoch Abstandsflächen die Mitte der anschließenden öffentlichen Verkehrsflächen überschreiten, wird die notwendige Tiefe der Abstandsflächen auf das Maß eingeschränkt, daß sich aus Baugrenze und Mitte der öffentlichen Flächen ergibt.

## 7. NEBENANLAGEN

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie nicht genehmigungspflichtige Bauten sind nur innerhalb der Baugrenzen, innerhalb der Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen, mit einer maximalen Grundfläche von 10 qm und einem extensiv begrüntem Flach- oder Pultdach mit maximal 7° Neigung und einer maximalen Wand - höhe von 2.40 m zulässig.

## 8. HAUSANBAUTEN





## 10.1 DOPPELHÄUSER

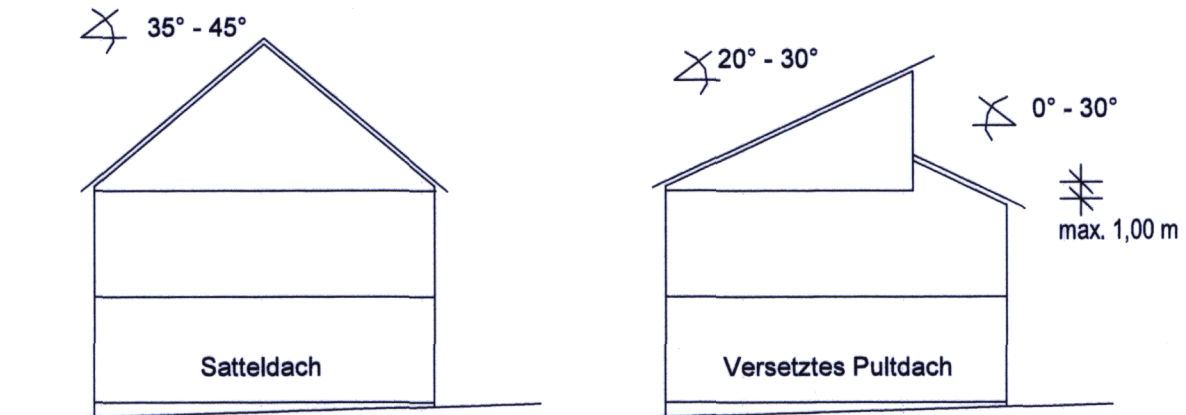
Doppelhäuser sind mit gleicher Trauf- und Firsthöhe, sowie einheitlicher Haustiefe ohne Versatz auszuführen.

## 10.2 DACHFORM UND DACHNEIGUNG

- a. Das Satteldach ist für I + D mit einer Dachneigung von  $45^\circ$  -  $52^\circ$  und für II + D von  $35^\circ$  -  $45^\circ$  zulässig. Innerhalb eines Satteldaches dürfen keine unterschiedlichen Dachneigungen und Traufhöhen ausgeführt werden.

Pulldächer sind nur als versetzte Pulldächer in folgender Bauart zulässig :

- Das Pulldach auf der Nordseite ist mit einer Dachneigung von  $20^\circ$  bis  $30^\circ$ , auf der Südseite mit einer Dachneigung von  $0^\circ$  bis  $30^\circ$  zulässig.
- Die Traufhöhen der beiden Pulldächer dürfen maximal 1.00 m auseinander liegen.



### Systemskizze zum Pkt. 10.2 a -

- b. Als Dachdeckung des Hauptdaches sind nur Ziegel oder Betondachsteine in ziegelroter Farbe zulässig. Bei versetzten Pulldächern ist für das kürzere Dach auch Blechdeckung, extensive Dachbegrünung oder eine Ausführung als Dachterrasse zulässig. Hausanbauten nach Pkt. 8 sind in Blechdeckung, als Glasdächer oder als extensiv begrünte Dächer zulässig.
- c. Dachüberstände sind auf 0,50 m beschränkt.
- d. Doppelhäuser sind einheitlich in Dachneigung und Material auszuführen.
- e. Sonnenkollektoren und Solarzellen sind als Dachaufbauten oder als integrierte Dachdeckung zulässig.

## 10.3 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.17b „Zwischen Eschenstraße und Tennisplatz“.

## 10.4 GARAGEN UND CARPORTS

Garagen und Carports dürfen außerhalb der Baufelder nur auf den im nebenstehenden Planblatt ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Innerhalb der Baufelder ist eine andere Anordnung als im Planblatt dargestellt zulässig. Die daraus resultierenden baulichen Änderungen im Strassenraum sind vom Antragsteller zu tragen.

Garagen sind mit einem Abstand von mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie, bzw. von der Grenze der Privatstraße zu errichten. Für Carports gilt entsprechend ein Abstand von 1,00m. Werden Garagen oder Carports als Grenzbebauung nebeneinander errichtet, so sind sie hinsichtlich der Dachform, Höhe und Straßenabstand einander anzupassen. Dachform und Dachdeckung sind dabei dem Hauptbaukörper anzupassen, oder als extensiv begrünte Flachdächer auszuführen.

In Flächen, in welchen Stellplätze und Carports ausgewiesen sind, dürfen Carports nur mit extensiv begrünten Flachdächern ausgeführt werden.

Die im Bebauungsplan für Garagen und Carports ausgewiesenen Bauflächen gelten in Verbindung mit Art. 7 Abs. 4 BayBO.

## **11. BODENVERSIEGELUNG**

Einschließlich der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen maximal 50 % der Grundstücksfläche befestigt werden. Grundstücksein- und Ausfahrten dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen errichtet werden (z.B. Rasengittersteine).  
Siehe dazu auch "Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Pkt. 2 - Unbebaute Flächen

## **12. KFZ-STELLPLÄTZE**

Zur Ermittlung der Stellplätze gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Herstellung von Stellplätzen für Fahrzeuge (Stellplatzsatzung - StS vom 22.03.1991). Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 17b „Zwischen Eschenstraße und Tennisplatz“. Kfz-Stellplätze sind generell in wasserdurchlässiger Bauart auszuführen.

## **13. STRASSENLEUCHTEN / VERKEHRSZEICHEN**

Wegen des geringen Straßenquerschnittes ist es teilweise erforderlich, die Straßenleuchten und Verkehrszeichen auf Privatgrund aufzustellen. Entsprechende Bau- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu gestatten.

## **14. ENERGIE**

Technische Einrichtungen wie z.B. Sonnenkollektoren und Solarzellen werden zusätzlich zu Öl- und Gasheizung zur Energiegewinnung ausdrücklich befürwortet. Wenn sie nicht innerhalb des Gebäudes errichtet werden, müssen sie sich der Architektur bzw. Umgebung anpassen

## **15. BÖSCHUNGEN**

Im Zuge des Straßen- und Wegebaus entstehen Böschungen und Stützmauern auf privaten und öffentlichen Grundstücken, welche zum Teil erst nach dem endgültigen Wegausbau sichtbar werden. Diese sind von den jeweiligen Grundstücksbesitzern zu dulden und zu unterhalten. Flächen für Stützmauern sind an die Stadt Herzogenaurach abzutreten.

## **16. SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN**

Zur Abwehr eventuell auftretender erhöhter Lärmimmissionen, ausgehend von Bolz- und Festplatz sowie von der Tennisanlage, sind Schutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles und im nördlichen Teilbereich durch eine Lärmschutzwand vorzunehmen. Der Lärmschutz ist im Hinblick auf die zu erzielende Abschirmwirkung lückenlos auszuführen. Die Höhe darf 3 m über Gelände Tennisanlage bzw. Bolz-/Festplatz und gleichzeitig 3 m über der Oberkante des Erdgeschossbodens der zu schützenden Wohnhäuser nicht unterschreiten. Südlich des Bolzplatzfeldes kann der vorgesehene Lärmschutzwall bis auf Geländeneiveau auslaufen.

Eine Nutzung der Tennisanlage darf nur während der Tageszeit gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV - betrieben werden.

Eine Nutzung des Bolzplatzes ist nur tagsüber außerhalb der Ruhezeiten der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV - zulässig.

Besondere Ereignisse oder Veranstaltungen auf dem Gelände der Tennisanlage oder des Bolz-/ Festplatzes sind an insgesamt höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres erlaubt.

Bei den Häusern, welche direkt entlang des Lärmschutzwalles errichtet werden, sind für Aufenthaltsräume höher Erdgeschoss, an den im Plan gekennzeichneten Nord- und Südseiten nur Fenster der Schallschutzklasse III, und an den im Plan gekennzeichneten Ostseiten nur Festverglasungen der Schallschutzklasse III zulässig.



Bei den Häusern, welche direkt entlang des Lärmschutzwalles errichtet werden, sind für Aufenthaltsräume höher Erdgeschoss, an den im Plan gekennzeichneten Nord- und Südseiten nur Fenster der Schallschutzklasse III, und an den im Plan gekennzeichneten Ostseiten nur Festverglasungen der Schallschutzklasse III zulässig.

## **17. REGENWASSERSAMMLUNG**

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken darf nicht direkt in die Kanalisation eingeführt werden, sondern muss durch geeignete Maßnahmen wie Zisternen gesammelt werden. Das Fassungsvermögen dieser Einrichtungen muss mindestens 20 l pro qm projizierte Dachfläche betragen.

Drainwasser darf nicht in den Kanal eingeleitet und auch nicht versickert werden.

## **18. STRASSEN UND WEGE**

Alle befestigten Flächen, mit Ausnahme der Eschenstraße sind ohne Bordstein als Mischprofil auszuführen, wobei Fahrspur und Gehweg in unterschiedlichem Material auszuführen und durch eine Pflasterreihe zu trennen sind. Im Bereich des Angers ist die private Gemeinschaftsfläche und die Fläche der öffentlichen Straße zu pflastern.

## **19. FEST- UND BOLZPLATZ**

Auf der Fläche des "Fest- und Bolzplatzes" ist innerhalb der Baugrenze ein Gebäude mit Geräte- und Umkleideräumen zulässig.

## **20. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND - LEITUNGEN**

Aus städtebaulichen Gründen zur Wahrung des Ortsbildes und Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sind Versorgungsleitungen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen und Masten sind nicht zulässig.

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG**

## **1. BEPFLANZUNG UND GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN**

Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen von Baugrundstücken, öffentlichen Grünanlagen sowie die Begrünung öffentlicher Verkehrsflächen ist entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

## **2. UNBEBAUTE FLÄCHEN**

Sofern eine Fläche innerhalb der vorgeschlagenen Baukörperform nicht bebaut wird, ist auf dieser Fläche die angrenzende Festsetzung des Grünordnungsplanes gültig. Auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten, Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert. Flächen ohne besondere Nutzungsansprüche sind mit extensivem Landschaftsrasen zu begrünen und möglichst der natürlichen Sukzession zu überlassen.

## **3. PFLANZEN - ARTENLISTE**

Für die Begrünungsmaßnahmen sind die in der Pflanzen - Artenliste der Stadt Herzogenaurach aufgeführten Baum - und Gehölzarten zu verwenden.  
Artenliste s. Anhang II der Begründung.

Die Bepflanzung in öffentlichen Bereichen, insbesondere auf dem geplanten Kinderspielplatz, darf nicht mit giftigen Pflanzen "Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen" gem. Bekanntmachung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17.04.2000, erfolgen.

### **3. PFLANZEN - ARTENLISTE**

Für die Begrünungsmaßnahmen sind die in der Pflanzen - Artenliste der Stadt Herzogenaurach aufgeführten Baum - und Gehölzarten zu verwenden.

Artenliste s. Anhang II der Begründung.

Die Bepflanzung in öffentlichen Bereichen, insbesondere auf dem geplanten Kinderspielplatz, darf nicht mit giftigen Pflanzen " Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen" gem. Bekanntmachung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17.04.2000, erfolgen.

### **4. PFLANZGEBOT FÜR BÄUME**

Nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB ist auf jedem Baugrundstück für Einzel- und Doppelhäuser mindestens ein mittel - bis großkroniger Baum zu pflanzen. Der Standort im Sichtbereich der öffentlichen Verkehrsflächen hat dem Vorschlag im Planwerk zu entsprechen.

### **5. BEPFLANZUNG LÄRMSCHUTZWALL**

Der Lärmschutzwall ist mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Im Kern der Pflanzung finden Bäume 1. und 2. Ordnung Verwendung (Stieleiche, Spitzahorn, Feldahorn, Hainbuche). In den Randbereichen sind drei- bis fünfreihig Sträucher zu pflanzen (Hasel, Weißdorn, Holunder, Schlehe, Wildrosen). Die Anzahl der Pflanzen beträgt 1Stk/qm.

### **6. GEHÖLZPFLANZUNGEN ZUR LANDSCHAFTLICHEN EINBINDUNG**

Zur landschaftlichen Einbindung des Planungsgebietes sind am südlichen und östlichen Rand Hecken und Gras-/Krautfluren anzulegen (mind. dreireihige Hecken aus Schlehe, Weißdorn, und Wildrose). Hierbei sind die erforderlichen Grenzabstände zur angrenzenden landwirtschaftlichen Flur einzuhalten.

### **7. WANDBEGRÜNUNG**

Sofern architektonische Belange nicht entgegen stehen, sind fensterlose Gebäudeteile mit einer Breite von mehr als 3,50 m, insbesondere auch Garagenwände, mit einer Wandbegrünung zu versehen. Die vegetationstechnischen Erfordernisse an Lebens - raum und Kletterhilfen sind zu berücksichtigen.

### **8. STELLPLATZFLÄCHEN UND ZUFAHRTEN**

Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Stellplatzflächen und Garagenzufahrten sind mit Rasengittersteinen oder als Pflasterflächen mit Rasenfugen auszuführen.

### **9. ZU ERHALTENDER VEGETATIONSBESTAND**

Nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b sind die eingetragenen Vegetationsbestände zu erhalten. Diese sind vor Beginn der Arbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ( neueste Fassung ) durchzuführen.

### **10. SCHUTZ DES OBERBODENS**

Der Oberboden ist so zu schützen, daß er jederzeit zur Anlage von Vegetationsflächen verwendet werden kann. Gegebenenfalls ist er in seiner Gesamtstärke abzuheben und in Mieten mit max. 3,0 m Basisbreite und 1,5 m Höhe zu lagern. Bei längerer Lagerung sind die Oberflächen der Mieten mit Gründüngungsmischungen anzusäen.



## 11. LEITUNGSVERLEGUNGEN

Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu den festgesetzten und vorhandenen Baumstandorten einzuhalten. Dies gilt analog für Neupflanzungen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

## 12. AUSGLEICHSFLÄCHEN

### Interne Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Bebauungsgebietes werden folgende Fläche als Ausgleichsflächen festgesetzt:

- Gehölzpflanzung im Bereich des Lärmschutzwalles zwischen Wohngebiet und Fest- und Bolzplatz, Fläche 0,10 ha

Die maximale Böschungsneigung beträgt 1:1 mit Abrundungen zu den Geländekanten. Der Lärmschuttwall ist mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Im Kern der Pflanzung finden Bäume 1. und 2. Ordnung Verwendung (Stieleiche, Spitzahorn, Feldahorn, Hainbuche). In den Randbereichen sind drei- bis fünfreihig Sträucher zu pflanzen (Hasel, Weißdorn, Holunder, Schlehe, Wildrosen). Die Anzahl der Pflanzen beträgt 1Stk/qm.

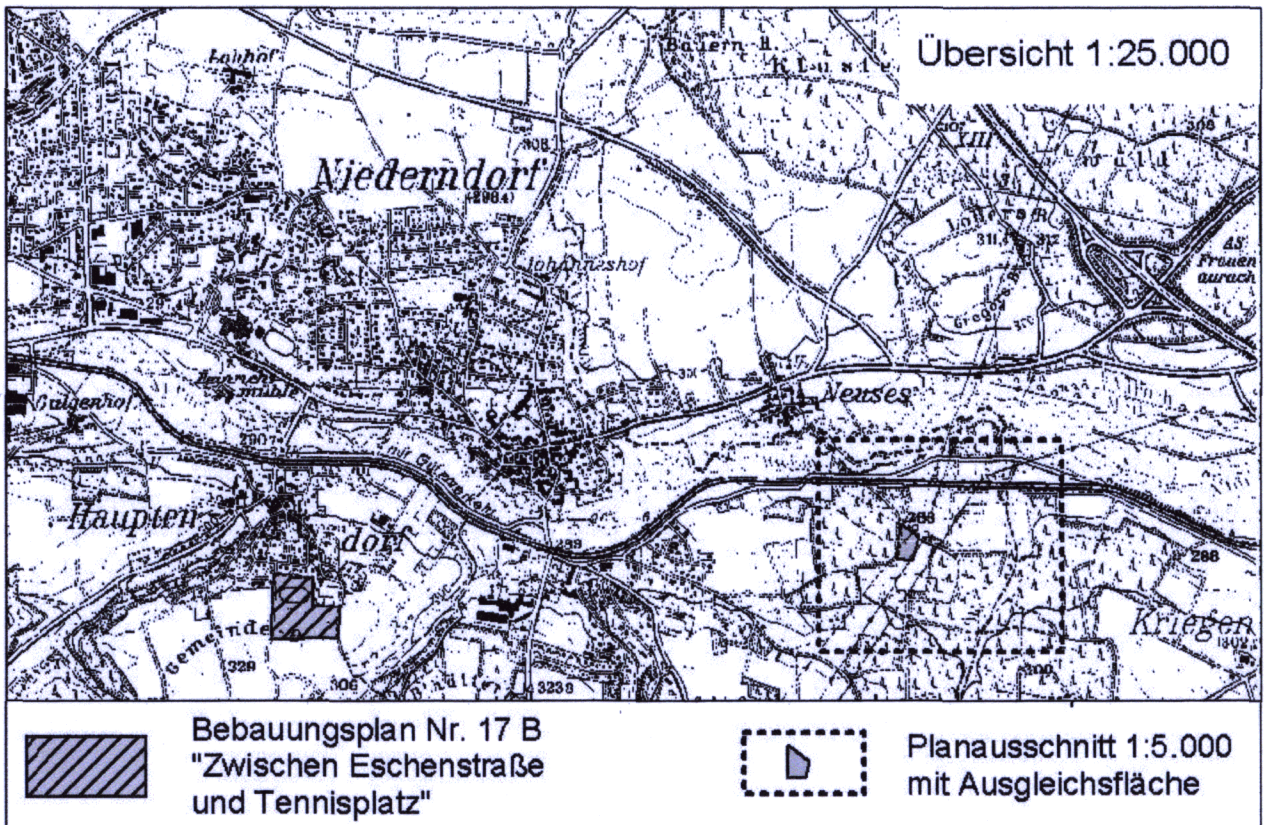
- Gehölzpflanzung am südlichen und östlichen Rand des Fest-/Bolzplatzes  
Fläche 0,09 ha

Es sind Hecken und Gras-/Krautfluren anzulegen (mind. drei-reihige Hecken aus Schlehe, Weißdorn, und Wildrose). Hierbei sind die erforderlichen Grenzabstände zur angrenzenden landwirtschaftlichen Flur einzuhalten.

Diese Flächen dienen als Ausgleich für die Anlage des Fest- und Bolzplatzes.

### Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden auf einer Fläche westlich der Kläranlage bei Niederndorf durchgeführt (Flurstücke 856 und 857/3 - siehe Plan 3 Ausgleichsmaßnahmen).



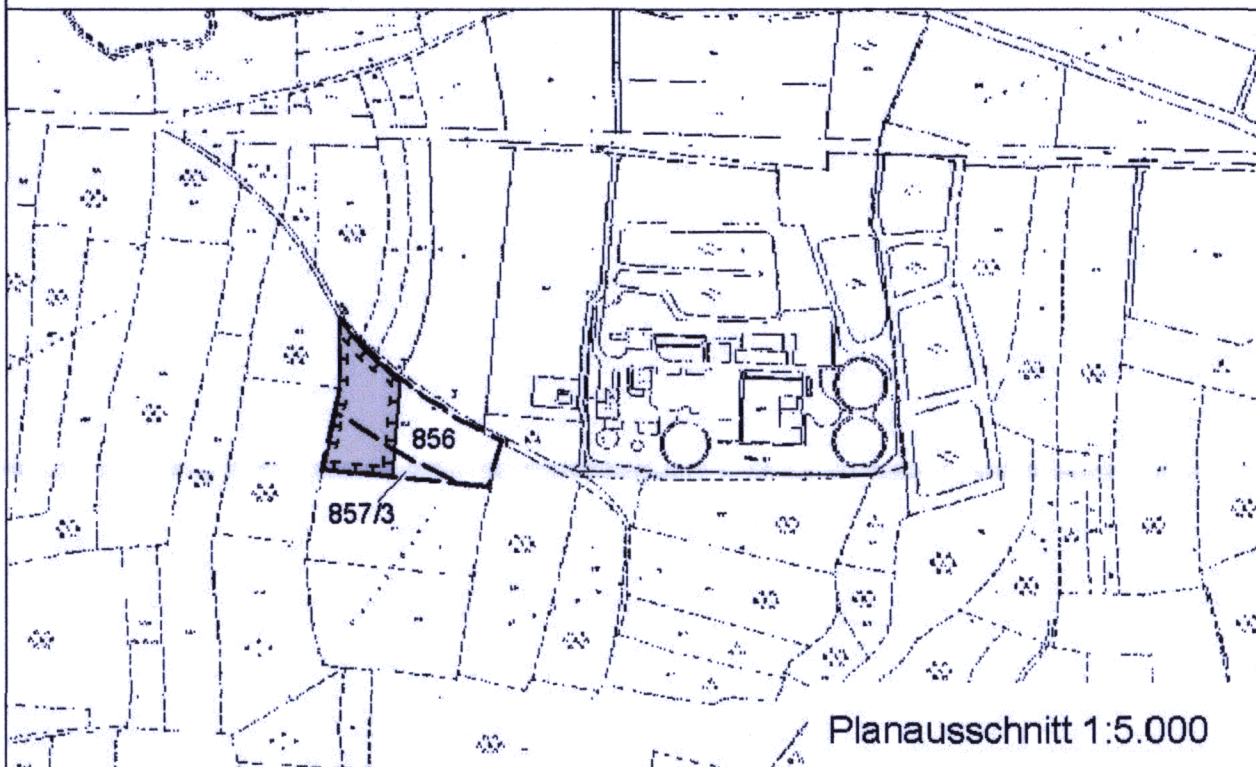




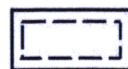
Bebauungsplan Nr. 17 B  
"Zwischen Eschenstraße  
und Tennisplatz"



Planausschnitt 1:5.000  
mit Ausgleichsfläche



Grenze Ausgleichsfläche  
B-Plan Nr. 17 B (0,53 ha, Teilfläche  
der Fl-Nr 857/3 und 856)



Abgrenzung Maßnahmen-  
flächen (Fl-Nr 857/3 und 856  
Gemarkung Niederndorf)

Entwicklungsziel :

Die Fläche wird durch die festgesetzten Maßnahmen von Kategorie I, oberer Wert (intensives Wirtschaftsgrünland) zu Kategorie II, oberer Wert (extensiv genutzte Obstwiese, Wechselbrache) aufgewertet. Der Flächenumfang beträgt 0,53 ha

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Anlage einer Obstwiese; 1-malige Mahd nach dem 1.7., Abfuhr des Mahdgutes, Düngung und Pestizidverwendung sind nicht zulässig
- Entwicklung von Wechselbrache in den Bereichen, in welchen aufgrund der Stromleitungen keine Baumpflanzungen möglich sind; Mahd von jeweils 50% der Fläche im jährlichen Wechsel, Abtransport des Mahdgutes, Düngung und Herbizidverwendung sind nicht zulässig. Extensive Beweidung bzw. Triebweide sind zulässig.

## HINWEISE

### 1. BODENFUNDE

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

### 2. DRAINAGEN

Werden bei der Bebauung Drainagen zerstört, so sind diese wieder ordnungsgemäß herzustellen.

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

## 2. DRAINAGEN

Werden bei der Bebauung Drainagen zerstört, so sind diese wieder ordnungsgemäß herzustellen.

## 3. BAUWEISE

Sollten bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen werden, so sind die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.

## 4. SICHERHEITSEINRICHTUNGEN

Sicherheitseinrichtungen sind so zu installieren, dass für die Allgemeinheit keine Gefahren oder Belästigungen ausgehen. Lampen sind so anzuordnen, dass für die umliegenden Bereiche keine Blendefahr besteht. Dies gilt auch für die Blendung von Fahrzeuglenkern.

## 5. IMMISSIONSSCHUTZ

Die ortsüblichen landwirtschaftlichen Geruchs-, Schall- und Staubimmissionen sind zu dulden, soweit es sich nicht um schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) handelt.

Die Schallschutzklassen für Lärmschutzverglasungen können der Richtlinie VDI 2719 vom August 1987 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ entnommen werden.

Folgende Zeiten liegen der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) zugrunde:

Tageszeit	an Werktagen	06.00 Uhr bis 22.00 Uhr,
	an Sonn-/Feiertagen	07.00 Uhr bis 22.00 Uhr.
Ruhezeiten	an Werktagen	06.00 Uhr bis 08.00 Uhr,
		20.00 Uhr bis 22.00 Uhr,
	an Sonn-/Feiertagen	07.00 Uhr bis 09.00 Uhr,
		13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr.
Nachtzeit	an Werktagen	00.00 Uhr bis 06.00 Uhr,
		22.00 Uhr bis 24.00 Uhr,
	an Sonn-/Feiertagen	00.00 Uhr bis 07.00 Uhr.
		22.00 Uhr bis 24.00 Uhr.

Bei besonderen Ereignissen oder Veranstaltungen im Zusammenhang mit der Nutzung der Tennisanlage oder des Bolzplatzes als Sportanlage sind die Immissionsrichtwerte für Lärm gemäß der 18. BImSchV für seltene Ereignisse an den Immissionsorten im nördlich bestehenden und im hier geplanten Wohngebiet zu beachten. Bei sonstigen besonderen Ereignissen, wie Feuerwehrfest, Kirchweih, etc. sind die Richtwerte der Hinweise zur Beurteilung der durch Freizeitanlagen verursachten Geräusche, Bek. vom 12.08.1990 - LAI-Hinweise zu beachten. Immissionsorte sind jeweils alle betroffenen Fenster und Türen zu Wohn- oder Aufenthaltsräumen, wobei eine Beschränkung auf wenige repräsentative Immissionsorte zulässig ist.

Grundsätzlich sollten bei Veranstaltungen laute Emittenten, z.B. Bierzelt, Musikkapelle, Vergnügungseinrichtung mit Beschallungsanlage, möglichst weit von der vorhandenen Wohnbebauung entfernt angeordnet werden. Bühnen und Beschallungsanlagen sollten dabei nach Osten ausgerichtet sein. Ein Betrieb nach 22.00 Uhr ist im Regelfall hinsichtlich der Schallemissionen eingeschränkt.

Die Zufahrt zum Bolzplatzgelände sollte bei Veranstaltungen und besonderen Ereignissen ausschließlich an der südlichen Planungsgrenze erfolgen, damit Belästigungen innerhalb der Wohnsiedlungen durch Fahrverkehr und Parkvorgänge minimiert werden können.



# **Satzung**

## **für den Bebauungsplan Nr. 17 b**

### **"Zwischen Eschenstraße und Tennisplatz"**

### **der Stadt Herzogenaurach**

Die Stadt Herzogenaurach erlässt gemäß §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der derzeit gültigen Fassung, Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der derzeit gültigen Fassung, des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der derzeit gültigen Fassung sowie des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der derzeit gültigen Fassung folgende Satzung:

#### § 1

Der Bebauungsplan Nr. 17 b "Zwischen Eschenstraße und Tennisplatz" wird beschlossen.

#### § 2

Der Bebauungsplan Nr. 17 b "Zwischen Eschenstraße und Tennisplatz" besteht aus dem Planblatt und einem Textteil mit 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 b "Zwischen Eschenstraße und Tennisplatz" wurde in der

# VERFAHRENSHINWEISE

## **Aufstellung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 b „Zwischen Eschenstraße und Tennisplatz“ wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 25.06.1997 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.07.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

## **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Zeit vom 26.03.2007 bis einschließlich 25.04.2007 stattgefunden.

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 22.03.2007 öffentlich bekannt gemacht.

## **Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 19.03.2007 eingeleitet und bis zum 25.04.2007 befristet.

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

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 28.06.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 16.07.2007 bis einschließlich 24.08.2007 durchgeführt.

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 05.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.07.2007 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

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

Mit Schreiben vom 06.07.2007 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 29.11.2007 den Bebauungsplan Nr. 17 b „Zwischen Eschenstraße und Tennisplatz“ als Satzung beschlossen.



Herzogenaurach, den 21.04.2008

Lang  
Bürgermeister

## **Rechtskraft § 10 Abs. 3 BauGB**

Der Bebauungsplan Nr. 17 b "Zwischen Eschenstraße und Tennisplatz" wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 17 vom 24.04.2008 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt. Auf Rechtsfolgen des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.



Herzogenaurach, den 25.04.2008

Lang  
Bürgermeister