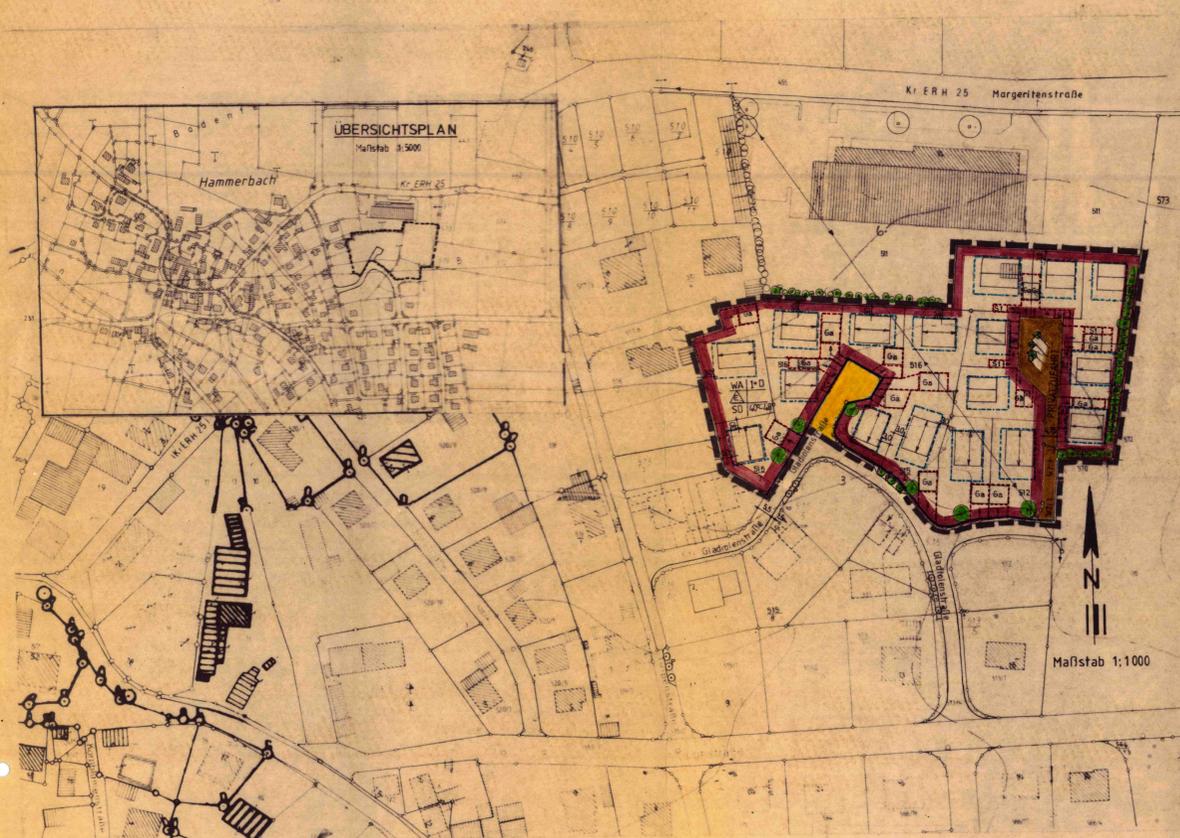


BEBAUUNGSPLAN NR. 18 „HAMMERBACH“

1. Änderungsplan DER STADT HERZOGENAURACH



- Zeichenerklärung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - | | | |
|------------|---------------------------|------------------------|
| WA I+D | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| E | Bauweise | |
| SD 40°/48° | Dachform | Dachneigung |
 - Erdgeschoss und ausgebauter Dachstuhl
 - Satteldach; eine einstufige Ausführung des Satteldaches ist nicht zulässig
 - Baugrenze
 - vorgeschriebene Firstrichtung
 - Straßenverkehrsflächen mit Gehweg (öffentlich)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Flächen für ebenerdige, eingeschossige Garagen
 - Flächen für Stellplätze
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB)
 - 20 KV-Leitung

- Zeichenerklärung für Hinweise**
- bestehende Wohngebäude
 - bestehende sonstige Gebäude
 - vorhandene Grundstücksgrenzen
 - Flurstücksnummer
 - Höhenschichtlinien

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Hammerbach“ 1. Änderungsplan, entsprechend der im Planblatt festgesetzten Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.
- 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 BauNVO. Je Wohngebäude sind max. 3 Wohnungen zulässig.
- 3. Bauweise**
Im Planteil ist die offene Bauweise, gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Abweichend hiervon sind Garagen auf den im Plan gekennzeichneten Flächen an den Grundstücksgrenzen zulässig. Insoweit wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt. Die Zusammenfassung einzelner Wohngebäude mit Garagen und Nebengebäuden an den Grundstücksgrenzen ist entsprechend den festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 4. Baugestaltung**
 - 4.1 Dachform und Dachneigung**
Das Satteldach ist die grundsätzliche Dachform für alle Gebäude, sofern keine andere Dachform festgesetzt ist. Die vorgeschriebene Firstrichtung gibt die Hauptfirstrichtung an. Abweichende Firstrichtungen sind zulässig, wenn sich diese der Hauptfirstrichtung unterordnet (z.B. niedrige Höhe oder geringere Länge). Die jeweils zulässige Dachneigung ist im nebenstehenden Planblatt angegeben.
Garagen sind mit einer Dachneigung von 30° - 48° zulässig. Bei einzeln stehenden Garagen wird die Firstrichtung parallel zu der Grundstücksgrenze festgesetzt.
 - 4.2 Traufhöhen - Firsthöhen**
Bei eingeschossigen Häusern darf die Traufhöhe maximal 3,25 m betragen. Die zulässige Firsthöhe bei Wohngebäuden beträgt maximal 9,25 m.

- 4.3 Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten**
Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach, über die Gestaltungsmerkmale für die Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten vom 22.05.1990. Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 18 „Hammerbach“ 1. Änderungsplan.
- 4.4 Dacheindeckung**
Als Bedachungsmaterial für Satteldächer sind rote, rotbraune oder mittelbraune Ziegel zulässig.
- 4.5 Material und Farbgebung der Fassade**
Die Außenwände sind, soweit sie nicht aus Sand oder Naturstein bestehen, mit den ortsüblichen Putzarten zu versehen. Stark gemusterte Putzarten sind unzulässig. Verkleidungen sind nur dann zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Sie bedürfen der Zustimmung des Amtes für Planung, Natur und Umwelt.
- 4.6 Kellerdecke**
Die Oberkante der Kellerdecke und der Haussockel dürfen bei Gebäuden nicht mehr als 40 cm über Gehsteigoberkante bzw. über dem Gelände liegen. Maßgebend ist der Mittelwert zwischen den bergseitig liegenden Gebäudeecken.
- 5. Garagen und Kfz-Stellplätze**
Garagen dürfen nur auf den im nebenstehenden Planblatt ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Garagen sind mit einem Abstand von mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Grenzgaragen sind in der Beulflucht, Bauhöhe und Baugestaltung aufeinander abzustimmen. Die max. Traufhöhe darf, von der Zufahrtsseite gemessen, 2,75 m nicht überschreiten.
Auf den im Planblatt festgesetzten Flächen für Garagen können, soweit die dafür ausgewiesene Fläche ausreicht, in Verbindung mit den Garagen, auch 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.
Zur Ermittlung der Stellplätze gilt die 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, Zufahrten zu den Garagen und 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). Mindestens 20% der Grundstücksflächen dürfen nicht befestigt, und müssen mit einheimischen Gehölzen bepflanzt werden. Bei Einreichung des Bauangeberplanes ist ein Außenanlagenplan mit Darstellung der Materialien und einer detaillierten Pflanzliste einzureichen.
- 6. Nebenanlagen**
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Dies gilt ebenso für nicht genehmigungspflichtige Anlagen; Ausnahmen können zugelassen werden, wenn das Ortsbild oder andere Belange nicht beeinträchtigt werden.
- 7. Einfriedigungen und Garageneinfahrten**
Entlang der öffentlichen Straßen sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern, Stachel- und Maschendraht mit einer max. Höhe von 1,00 m (davon max. 20 cm Sockel) zulässig. Pfeiler werden nur für Tore und Gartentüren zugelassen. Die Höhe ist ab Oberkante-Gehweg bzw. Oberkante-Straße zu messen. Die Fläche zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen dürfen bis zu einer Tiefe von 5,0 m nicht eingezäunt oder durch ein Tor verschlossen werden. Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen beträgt die maximale Höhe der Einfriedigung 1,00 m, einschließlich maximal 20 cm Sockel. Zugelassen sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern oder Stacheldraht.
- 8. Böschungen**
Sind für die Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und anderer Anlagen Böschungen erforderlich, so sind diese auf dem Gelände des jeweiligen Grundstückseigentümers zu dulden und von diesem zu unterhalten. Flächen für Stützmauern sind an die Stadt abzutreten.
- 9. Abgrabungen und Aufschüttungen**
Art. 66 Abs. 2 Nr. 1 BayBO wird außer Kraft gesetzt. Grundstücksauffüllungen sind nicht zulässig. Es können Ausnahmen gestattet werden, wenn dadurch das Ortsbild oder andere Belange nicht beeinträchtigt werden.

- 10. Pflanzgebot**
Pflanzgebot für Einzelbäume, Baumgruppen und Buschwerke gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB. Es dürfen nur einheimische Laubgehölze angepflanzt werden.
 - 11. Fluglärm**
Es wird darauf hingewiesen, daß durch den Verkehrslandeplatz Herzogenaurach Fluglärm entsteht.
 - 12. Drainagen**
Vorhandene Drainagen dürfen durch die Baumaßnahmen nicht unterbrochen werden!
 - 13. Schutz vor Grundwasser**
Sollten bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen werden, so sind die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.
- SATZUNG**
Für den Bebauungsplan Nr. 18 „Hammerbach“ - 1. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach
- Die Stadt Herzogenaurach erläßt gemäß §§ 2, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 09.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 89 Abs. 1 Ziff. 10, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) 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. 18 „Hammerbach“ - 1. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach vom 24.02.1992 wird beschlossen.
- § 2**
- Der Bebauungsplan Nr. 18 „Hammerbach“ - 1. Änderungsplan 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, 03.06.1994
Stadt Herzogenaurach
Lang
1. Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 02.04.1992 bis 16.04.1992. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 „Hammerbach“ - 1. Änderungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.05.1993 bis 02.07.1993 öffentlich ausgelegt.

Herzogenaurach, 03.06.1994
Stadt Herzogenaurach
Lang
1. Bürgermeister

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluß des Stadtrates vom 22.07.1993 den Bebauungsplan Nr. 18 „Hammerbach“ - 1. Änderungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Herzogenaurach, 03.06.1994
Stadt Herzogenaurach
Lang
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Hammerbach“ - 1. Änderungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (BGBl. I S. 2253) und § 2 Abs. 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch (ZustVBauGB) vom 07.07.1987, Nr. 2130-3-1, dem Landratsamt Erlangen-Hochstadt mit Schreiben vom 07.12.1993, 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, 03.06.1994
Stadt Herzogenaurach
Lang
1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 18 „Hammerbach“ - 1. Änderungsplan wurde im Amtsblatt Nr. 21 vom 26.05.1994 der Stadt Herzogenaurach gemäß § 12 BauGB öffentlich bekanntgegeben. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Herzogenaurach, 03.06.1994
Stadt Herzogenaurach
Lang
1. Bürgermeister

STADT HERZOGENAURACH
Bebauungsplan Nr. 18 „Hammerbach“
1. Änderungsplan

Planfertigungsvermerk	Datum	Name
Aufgestellt lt. Beschluß des Stadtrates vom	25.09.1991	
Bearbeitet:	15.01.1992	W. Klementz
Gezeichnet:	24.02.1992	W. Klementz
Geprüft:		
Änderungen:	26.05.92	W. Klementz
	17.02.1993	W. Klementz
	22.04.93	W. Klementz