



STADT HERZOGENAURACH

Bebauungsplan Nr. 18 „Hammerbach“

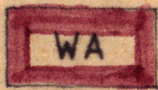
1. Änderungsplan

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	<i>JK</i>
	17.02.1993	<i>JK</i> textl. Festsetz. Pkt. 4.1, 4.2 13 u. 13
	28.04.93	Parthbüchlein, Gehweg Glad.dändr.

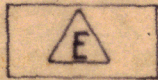
Zeichenerklärung für Festsetzungen



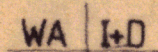
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



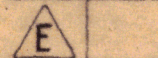
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



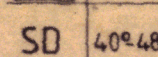
nur Einzelhäuser zulässig



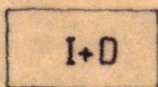
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
---------------------------	------------------------



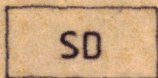
Bauweise	
----------	--



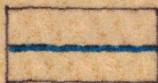
Dachform	Dachneigung
----------	-------------



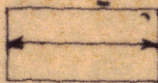
Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß



Satteldach; eine einhüftige Ausführung des Satteldaches ist nicht zulässig



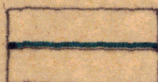
Baugrenze



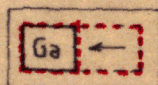
vorgeschriebene Firstrichtung



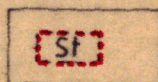
Straßenverkehrsflächen mit Gehweg (öffentlich)



Straßenbegrenzungslinie



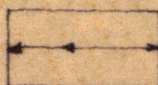
Flächen für ebenerdige, eingeschossige Garagen



Flächen für Stellplätze



Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB)



20 KV-Leitung

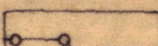
Zeichenerklärung für Hinweise



bestehende Wohngebäude



bestehende sonstige Gebäude



vorhandene Grundstücksgrenzen

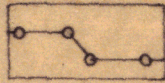
Zeichenerklärung für Hinweise



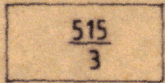
bestehende Wohngebäude



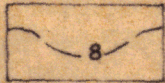
bestehende sonstige Gebäude



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

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 Bauflucht, 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

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 Bauflucht, 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 Baueingabeplanes 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. Einfriedungen 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.

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. Einfriedungen 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 Einfriedung 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 08.12.1986 (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-I) folgende Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 18 "Hammerbach" - 1. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach vom ~~24.02.1992~~ wird beschlossen.

SATZUNG

für den Bebauungsplan Nr. 18 "Hammerbach" - 1. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach

Die Stadt Herzogenaurach erläßt gemäß §§ 2, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (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-I) 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) (BGB1. I S. 2253) und § 2 Abs. 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch (ZustVBauGB) vom 07.07.1987, Nr. 2130-3-1, dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt 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-Höchstadt vor Ablauf der Frist erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Herzogenaurach, 03.06.1994

Stadt Herzogenaurach

Lang

1. Bürgermeister



Lang

1. Bürgermeister



Der Bebauungsplan Nr. 18 "Hammerbach" - 1. Änderungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (BGBI. I S. 2253) und § 2 Abs. 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch (ZustVBauGB) vom 07.07.1987, Nr. 2130-3-1, dem Landratsamt Erlangen-Höchststadt 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-Höchststadt 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

