

**VERFAHRENSHINWEISE**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 28.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Hammerbach - Vereinfachte Änderung für das Grundstück Fl.Nr. 2/7, Gemarkung Hammerbach" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.08.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 16.08.2004 bis einschließlich 17.09.2004 durchgeführt.

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 05.08.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.08.2004 benachrichtigt.

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.09.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 41 vom 07.10.04 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.

Auf Rechtsfolgen des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Stadt Herzogenaurach, den 08.10.2004

Lang  
1. Bürgermeister



**BEBAUUNGSPLAN NR. 18 "HAMMERBACH -  
VEREINFACHTE ÄNDERUNG  
für das Grundstück Fl. Nr. 2/7, Gemarkung Hammerbach"**

Planfertigervermerk	Datum	
aufgestellt lt. Beschluss des Stadtrates vom	28.07.2004	
bearbeitet	Juli 2004	Hr. Geier
gezeichnet	Juli 2004	Hr. Geier
Änderungen		

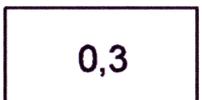
# Zeichenerklärung für Festsetzungen

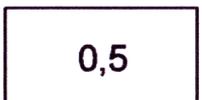
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	
zulässige Hausform	Dachform Dachneigung	

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

 Untergeschoss und Erdgeschoss/  
Erdgeschoss und Dachgeschoss

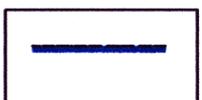
 Grundflächenzahl (GRZ)

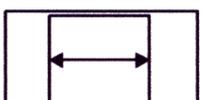
 Geschossflächenzahl (GFZ)

 nur Einzelhaus zulässig

 Satteldach

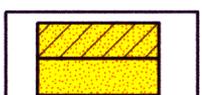
 zulässige Dachneigung

 Baugrenze

 Hauptfirstrichtung

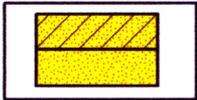
 Umgrenzung von Flächen für eingeschossige  
Nebenanlagen (N), Stellplätze (St), Carports  
(Ca) und Garagen (Ga)

 Einfahrt

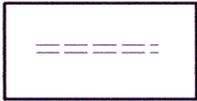
 Zufahrtsfläche  
Privatweg



Einfahrt



Zufahrtsfläche  
Privatweg

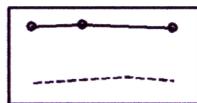


Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für  
Kanal, Strom, Wasser usw.

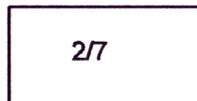


Anpflanzung von Bäumen,  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## Zeichenerklärung für Hinweise



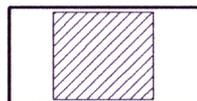
bestehende Grundstücksgrenze  
geplante Grundstücksgrenze



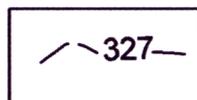
Flurstücksnummer



bestehende Bebauung



Bebauungsvorschlag



Höhenlinie

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 "Hammerbach - Vereinfachte Änderung für das Grundstück Fl. Nr. 2/7, Gemarkung Hammerbach" als

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise 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.

## 3. Bauweise

Im Planteil ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt.

Zur Wahrung des Dorfbildes werden nur Einzelhäuser zugelassen.

Reihenhäuser und Hausgruppen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

## 4. Abstandsflächen

Es sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO anzuwenden.

## 5. Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind, soweit im Planteil festgesetzt, als Grenzbebauung zugelassen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garten- und Gerätehäuser auf Grundstücken bis zu 300 m<sup>2</sup> mit einer Nutzfläche von 2,5 m<sup>2</sup> und auf größeren Grundstücken bis zu max. 5 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig, wenn

- die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden,
- es sich um Holzgebäude handelt
- und der Standort städtebaulich vertretbar ist.

## 6. Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Gestaltungsmerkmale für die Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitte vom 10.05.1990.

## 7. Garagen / Carports

Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Gestaltung von Garagen, Carports und deren Ein- und Ausfahrten vom 08.06.1995.

## 8. Einfriedungen

Die Einfriedungshöhe wird auf max. 1,0 m begrenzt. Zulässig sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern und Stacheldraht.

## 9. Baugestaltung

### 9.1. Dachform und -neigung

Das Satteldach ist die grundsätzliche Dachform. Die zulässige Dachneigung beträgt 42° - 48°. Dies gilt auch für Garagen und Nebenanlagen.

## 9. Baugestaltung

### 9.1. Dachform und -neigung

Das Satteldach ist die grundsätzliche Dachform. Die zulässige Dachneigung beträgt 42° - 48°. Dies gilt auch für Garagen und Nebenanlagen.

Alternativ ist ein begrüntes Carport-Flachdach zulässig.

### 9.2. Trauhöhe und Firsthöhe

Die Trauhöhe wird auf max. 5,80 m bzw. die Firsthöhe (Giebelseite) auf max. 11,50 m über endgültigem Gelände beschränkt.

### 9.3. Dachdeckung

Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind Ziegel im Farbton rote oder rotbraune Ziegel und Fleckton zulässig.

### 9.4. Material und Farbgebung der Fassaden

Die Außenwände sind aus Sand-, Naturstein oder mit einem hellen Putzanstrich herzustellen.

Alternativ ist eine Ausführung von Holzhäusern zulässig.

## 10. Drainagen

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

## 11. Grundwasser

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

## 12. Geh- / Fahr- und Leitungsrechte

Die mit Geh- / Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind durch Grunddienstbarkeiten zu sichern.

## 13. Ausschluss von schweren Heizöl und festen Brennstoffen

a) Im Bereich des Geltungsbereichs dürfen Feuerungsanlagen nicht mit schwerem Heizöl und festen Brennstoffen nach § 3 Abs. 1 Nr. 1-8 der 1. BImSchV (z.B. Holz, Steinkohle, Braunkohlebrickets u. ä.) betrieben werden.

Ausgenommen sind zusätzliche Kleinf Feuerungsanlagen wie Pellets, Kachelöfen und Kamine.

b) Ausnahmsweise kann die Verbrennung von Holz (CO<sub>2</sub>-neutral) für die Raumheizung und Warmwasserbereitung zugelassen werden, wenn auf Grund des besonders günstigen, im Einzelfall nachweisbaren Emissionsverhaltens der Verbrennungsanlage, das städtebauliche Ziel, nämlich der vorsorgende Umweltschutz, in gleicher Weise erreicht werden kann. Dies ist dann der Fall, wenn die Emissionswerte bei der Verbrennung von Holz denjenigen Emissionswerten, die bei der Verbrennung der nicht ausgeschlossenen Brennstoffe anfallen, gleichzusetzen sind oder nur unwesentlich von ihnen abweichen.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

## 1. Zufahrtsfläche

Der im Planblatt dargestellte Privatweg mit Zufahrtsfläche ist in versickerungsfähigen Materialien auszuführen.

## 2. Versiegelung

Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen. Eine zusätzliche Versiegelung ist nicht zulässig.

## 3. Pflanzgebot

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

## 1. Zufahrtsfläche

Der im Planblatt dargestellte Privatweg mit Zufahrtsfläche ist in versickerungsfähigen Materialien auszuführen.

## 2. Versiegelung

Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen. Eine zusätzliche Versiegelung ist nicht zulässig.

## 3. Pflanzgebot

s. Anhang I, "Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach"

Die Pflanzenauswahl soll sich an der potentiell natürlichen Vegetation orientieren. Unter Berücksichtigung der jeweils spezifischen Standortbedingungen sind Arten zu verwenden, die sich für eine naturnahe Pflanzung eignen. Deshalb ist eine Pflanzenauswahl gemäß Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach verbindlich.

Je Grundstück ist mindestens 1 einheimischer Laub- bzw. Obstbaum gemäß Anhang I "Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach" zu pflanzen, artentsprechend zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

## 4. Regen- und Oberflächenwasser

Für das anfallende Regen- und Oberflächenwasser ist eine ausreichend dimensionierte Rückhaltermöglichkeit (z.B. Zisterne) vorzusehen.

## 5. Flachdächer von Carports

Flachdächer von Carports sind zu begrünen.

## 6. Wandbegrünung

Sofern architektonische Belange nicht entgegenstehen, sind fensterlose Gebäudeteile mit einer Breite von mehr als 3,50 m mit einer Wandbegrünung zu versehen. Die vegetatorischen Erfordernisse an Lebensraum und Kletterhilfen sind zu berücksichtigen.

## 7. 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.

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.

## 8. 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 Gründüngungsmischung auszusäen.

# Hinweise

## 1. Ermittlung der 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. 18 "Hammerbach - Vereinfachte Änderung für das Grundstück Flur Nr. 2/7, Gemarkung Hammerbach".

## 2. Sicherheitseinrichtungen

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

## 3. Energie

Technische Einrichtungen zur regenerativen Energiegewinnung sind zugelassen. Wenn sie nicht im Inneren des Gebäudes errichtet werden können, müssen sie sich der Architektur bzw. der Umgebung anpassen. Regenerative Energienutzung wird empfohlen.

## 4. Verkehrslandeplatz

Ausgehend vom Verkehrslandeplatz Herzogenaurach wird auf die Möglichkeit von Geräuscheinwirkungen durch Fluglärm hingewiesen.

**Satzung**  
für den Bebauungsplan Nr. 18 "Hammerbach - Vereinfachte Änderung  
für das Grundstück Fl. Nr. 2/7, Gemarkung Hammerbach"  
der Stadt Herzogenaurach  
vom 06.10.2004

Die Stadt Herzogenaurach erlässt gemäß §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit Art. 89 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der derzeit gültigen Fassung, Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der derzeit gültigen Fassung, sowie des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der derzeit gültigen Fassung folgende Satzung:

### § 1

Der Bebauungsplan Nr. 18 "Hammerbach - Vereinfachte Änderung für das Grundstück Fl. Nr. 2/7, Gemarkung Hammerbach" wird beschlossen.

### § 2

Der Bebauungsplan Nr. 18 "Hammerbach - Vereinfachte Änderung für das Grundstück

**Satzung**  
**für den Bebauungsplan Nr. 18 "Hammerbach - Vereinfachte Änderung**  
**für das Grundstück Fl. Nr. 2/7, Gemarkung Hammerbach"**  
**der Stadt Herzogenaurach**  
**vom 06.10.2004**

Die Stadt Herzogenaurach erlässt gemäß §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit Art. 89 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der derzeit gültigen Fassung, Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der derzeit gültigen Fassung, sowie des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der derzeit gültigen Fassung folgende Satzung:

**§ 1**

Der Bebauungsplan Nr. 18 "Hammerbach - Vereinfachte Änderung für das Grundstück Fl. Nr. 2/7, Gemarkung Hammerbach" wird beschlossen.

**§ 2**

Der Bebauungsplan Nr. 18 "Hammerbach - Vereinfachte Änderung für das Grundstück Fl. Nr. 2/7, Gemarkung Hammerbach" 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 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.

Herzogenaurach, den 06.10.2004  
Stadt Herzogenaurach

  
Lang  
1. Bürgermeister

