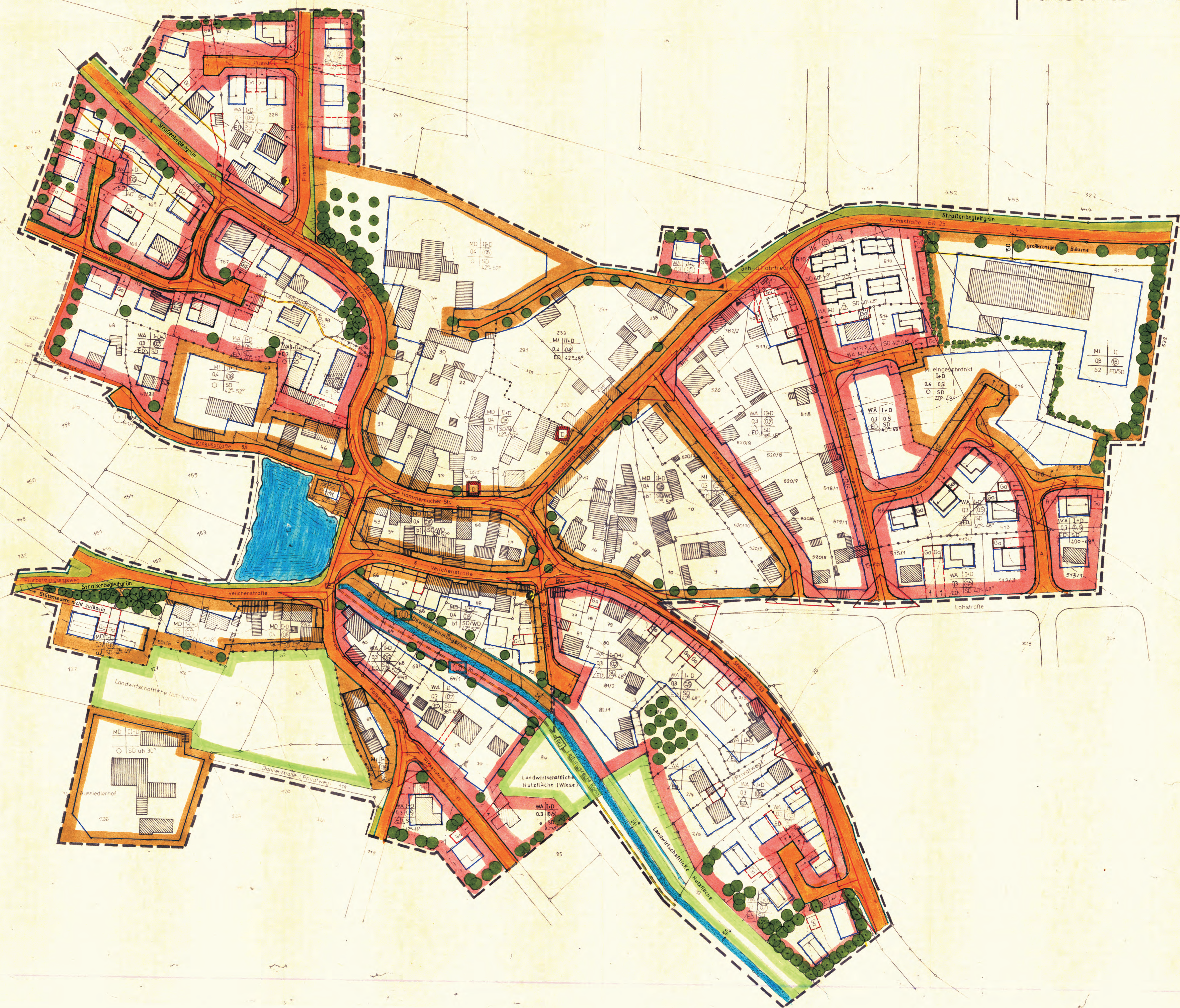


BEBAUUNGSPLAN NR. 18 „HAMMERBACH“ DER STADT HERZOGENAUACH

NORDEN
MASSTAB 1:1000



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches
 - Straßenverkehrsfläche mit Gehweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - 10x Fläche für ebenerdige, eingeschossige Garagen und deren Zufahrten
 - 100x Fläche für ebenerdige, eingeschossige Gemeinschaftsgaragen und deren Zufahrten
 - 10x Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
- | | | |
|---------|-----------------|---------------------|
| 1:0 | Art der Nutzung | Geschossflächenzahl |
| 0,5 | | Geschossflächenzahl |
| 0 | Bauweise | Dachform |
| 0,8-5,2 | | Dachneigung |
- 1:0 Dorfgebiet, § 5 BauNVO
 - 1:1 Mischgebiet, § 6 BauNVO
 - 1:2 Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
- 1:0 Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
 - 1:1-D zwei Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss als Höchstwert
 - 1:1-D drei Vollgeschosse als Höchstwert
 - 1:0-D Erdgeschoss mit Dachgeschoss und teilweise ausgebautes Untergeschoss
 - 1:0-D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 1:0-D nur Doppelhäuser zulässig
 - 1:0-D offene Bauweise
 - 1:0-D besondere Bauweise: (siehe unter textl. Festsetzungen: Bauweise)
 - 1:0-D Satteldach: eine einhöfliche Ausführung des Satteldaches ist nicht zulässig.
 - 1:0-D Walddach: eine einhöfliche Ausführung des Walddaches ist nicht zulässig.
 - 1:0-D vorgeschriebene Firstrichtung: Minkelbauten sind dann zulässig, wenn der von der Firstrichtung abweichende Bauteil dem Hauptbau untergeordnet wird.
 - 1:0-D Baugrenze
 - 1:0-D Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 1:0-D Leitungsrecht für Kanal
 - 1:0-D Bauverbotszone entlang der Staatsstraße 2263 und der Kreisstraße ERH 25
 - 1:0-D (im Bereich der bebauten Ortalage muß mit der Einfriedung ein Abstand von mindestens 5,0 m vom Bach eingehalten werden, um eine ordnungsgemäße Unterhaltung des Baches zu gewährleisten.)
 - 1:0-D Pflanzbindung für bestehende Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauNVO
 - 1:0-D Pflanzangebot für Einzelbäume, Baumgruppen und Buschwerk gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauNVO. Es dürfen nur einheimische Laubgehölze angepflanzt werden.
 - 1:0-D Bepflanzung entlang der öffentlichen Straßen
 - 1:0-D Trafostation: nur mit Satteldach zulässig
 - 1:0-D Wasserfläche
 - 1:0-D Überschwemmungsgebiet
 - 1:0-D Sichtdreieck, innerhalb des Sichtdreieckes dürfen auf dem Baugrundstück keinerlei Hochbauten errichtet oder Anpflanzungen aller Art sowie Zäune, Stapel, Haufen oder sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1,0 m über der Fahrbahn erreichen.
- ### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE
- 1:0-D bestehende Wohngebäude
 - 1:0-D bestehende sonstige Gebäude
 - 1:0-D vorgeschlagene Gebäudestellung
 - 1:0-D vorhandene Grundstücksgrenze
 - 1:0-D vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - 1:0-D Höhenrichtlinien
 - 1:0-D Flurstücksnummer
 - 1:0-D 20-kV-Leitung mit beidseitigen Schutzstreifen
 - 1:0-D Böschung: siehe textl. Festsetzungen Punkt 12
 - 1:0-D festgelegte Ortadurchfahrtsbegrenzung bei der Staatsstraße 2263 und der Kreisstraße ERH 25
 - 1:0-D Auf eine mögliche Geruchsbelästigung durch Viehhaltung wird hingewiesen.
 - 1:0-D Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baul. Nutzung:**
Der Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 "Hammerbach" entsprechend dem in Planblatt festgesetzten Nutzungszweck als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Mischgebiet (§ 6 BauNVO), Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) und als landschaftliche Nutzfläche (insgesamt im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen im Sinne des § 4 Abs. BauNVO nur mit Genehmigung zulässig. M. eingeschlossen im eingeschränkten Mischgebiet südlich der Firma Flister sind nur stromfreie Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Maß der baul. Nutzung:**
Soweit keine Nutzungsgrößen angegeben sind, ergibt sich das Maß der baul. Nutzung aus den überbaubaren Flächen in Verbindung mit den zulässigen Geschossen.
- Bauweise:**
Es gilt die offene Bauweise, abweichend hiervon sind Garagen auf den in Planblatt festgesetzten Flächen an den Grundstücksgrenzen zulässig. Insoweit wird die Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt. Die Zusammenfassung einzelner Wohngebäude mit Garagen und Nebengebäuden an der Grundstücksgrenze ist entsprechend den festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- b 1 besondere Bauweise: entsprechend der Bauweise des alten Ortskernes können hier Wohn- und Nebengebäude ausnahmsweise ein- und zweiseitig an den Grundstücksgrenzen errichtet werden (halboffene oder geschlossene Bauweise), wenn es die vorhandene charakteristische Bauart erfordert, um die Eigenart des Ortskernes zu erhalten.
- b 2 besondere Bauweise: auf dem Grundstück Fl. Nr. 517, Gemarkung Hammerbach, können die Baukörper in einer größeren Höhe als 50 m errichtet werden.
- Baugestaltung:**
- Dachneigung:**
Die zulässige Dachneigung ist jeweils in der Nutzungsschablone vermerkt. Die angegebenen Dachneigungen gelten ebenso für Garagen und sonstige Gebäude.
 - Dachdeckung:**
Bei allen Gebäuden mit geneigten Dächern rote oder rotbraune Ziegel und Fleckton.
 - Kniestock:**
Der Kniestock ist jeweils entsprechend der Dachneigung des Wohnhauses zulässig. (z. B. Wohnhaus 40°, Dachneigung, Kniestock max. 40 cm).
 - Dachgauben:**
Satteldachgauben und abgewalmte Gauben sind nur auf Wohnbauten mit einer Dachneigung von mind. 40° zulässig. Bei der Errichtung von Schieppergauben muß die Dachneigung mind. 65° betragen.
 - Dachanschnitte:**
Dachanschnitte sind nur in den neuen Erweiterungsbereichen östlich der Tulpenstraße und entlang der Lupinenstraße zulässig. Die Höhe der Dachanschnitte darf max. die 1/2 Firsthöhe betragen. Bis zu einem Drittel der Firsthöhe kann die Traufe unterbrochen und der Kniestock erhöht werden, um stehende Fenster im Dachgeschoss errichten zu können.
 - Material u. Farbgebung der Fassade:**
Die Außenwände sind, soweit sie nicht aus Sand- oder Naturstein bestehen, mit dem üblichen Putzarten zu versehen. Stark verputzte Putzarten sind unzulässig. Verkleidungen sind nur dann zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Sie bedürfen der Zustimmung des Stadtbauamtes.
 - Fenster und Türen:**
Die Fenster, Türen und Tore müssen in einem harmonischen Verhältnis zum Gesamtbauwerk stehen. Die Fenster müssen stets ein stehendes Rechteck bilden.
 - Garagen:**
Werden Garagen auf der Grenze nebeneinander errichtet, so sind sie in gleicher Firsthöhe, im gleichen Abstand zur Straße und in gleicher Ausführung zu bauen. Auf den in Plan 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 Artikel 7 Abs. 5 BauNVO. Garagen sind nur auf den im nebenstehenden Planblatt festgesetzten Flächen (Planzeichen 13.1, PlanZ0) zulässig. Der Stauraum zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Garage darf bis zu einer Tiefe von 5,0 m nicht eingezäunt oder durch ein Tor verschlossen werden.
 - Einfriedigungen:**
In alten Ortskernen entlang der Hammerbacher Straße, Veilchenstraße, Falkendorfer Straße, Margeritenstraße, Fliderstraße und Krokusstraße sind Einfriedigungen zulässig, die in Art, Höhe und Ausführung den vorhandenen Einfriedigungen entsprechen und zum Ortsbild passen. In den übrigen Gebieten, östlich der Tulpenstraße, im Gebiet um die Lupinenstraße und in den sonst noch nicht bebauten Gebieten, sind entlang den öffentlichen Straßen alle Arten von Zäunen, mit Ausnahme von Neuern und Stacheldraht mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Die Einfriedigung ist im Bereich der Lupinenstraße jeweils in einem Abstand von 1,00 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu errichten. Zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Einfriedigung sind zu jeweiligen Grundstückseigentümer Hecken zu pflanzen. Vom Grundbach (Wikenbach) muß die Einfriedigung in einem Abstand von mind. 5,0 m errichtet werden, um eine ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung zu gewährleisten.
 - Fluglärmschutzwälle:**
Es wird darauf hingewiesen, daß durch den Verkehrslandeplatz Herzogenaue Fluglärmschutzwälle entstehen.
 - Böschungen:**
Für die Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und andere öffentliche Anlagen, Böschungen oder Stützmauern erforderlich, so sind diese auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers auf seinem Grundstück herzustellen und von diesem zu unterhalten.

- 13. Höhenlage der Gebäude:**
Die im Höhenkontrollierungsplan vom ... festgesetzte Höhe der fertigen Fußbodenoberkante ist einzuhalten. Für die nicht im Höhenkontrollierungsplan erfaßten Grundstücke ist die Fußbodenoberkante der Gebäude auf die umliegende Bebauung abzustimmen.
- 14. Nebenanlagen:**
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf Grundstücken, die nur zu Wohnzwecken bebaut werden, nicht zulässig. Dies gilt auch für nicht genehmigungspflichtige Anlagen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn das Ortsbild oder andere Belange nicht beeinträchtigt werden.
- 15. Versorgungsleitungen:**
Aus versorgungstechnischen Gründen werden die Kabel ca. 1,0 m parallel zu den Grundstücksgrenzen im Privatgrund verlegt.
- 16. Abgrabungen und Aufschüttungen:**
Art. 66 Abs. 2 Nr. 1 wird außer Kraft gesetzt.
- 17. Reihenhäuser:**
Reihenhäuser sind nicht zulässig, um die Eigenart des Dorfbildes zu erhalten.
- BEBAUUNGSPLAN - SATZUNG**
- Die Stadt Herzogenaue erläßt gemäß Stadtratsbeschl. vom ... 29.10.1980 ...
aufgrund von ...
§ 8, 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256)
Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
folgende vom Landratsamt Erlangen-Hochstadt mit Schreiben-Nr. ...
vom ... genehmigte

Bebauungsplan-Satzung

§ 1 Der vom Planungsausschuss im April 1983 erarbeitete Bebauungsplan Nr. 18 "Hammerbach" wird aufgestellt.

§ 2 Der Bebauungsplan Nr. 18 "Hammerbach" besteht aus dem Planblatt und dem Textteil.

§ 3 Der Bebauungsplan Nr. 18 "Hammerbach" wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BauNVO rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

Herzogenaue, den ... 26.10.1983 ...
Stadtrat Herzogenaue
1. Bürgermeister

ERFAHRENSHINWEISE

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2a Abs. 2 BauNVO erfolgte am 15.11.1979 und am 10.05.1981 durch eine Bürgerversammlung. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 "Hammerbach" wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BauNVO vom ... 19. Juli 1983 ... bis 19. August 1983 ... öffentlich ausgestellt.

Herzogenaue, den ... 26.10.1983 ...
Stadtrat Herzogenaue
1. Bürgermeister

Die Stadt Herzogenaue hat mit Beschluß des Stadtrates vom ... 6.10.1983 ... den Bebauungsplan Nr. 18 gemäß § 10 BauNVO als Satzung beschlossen.

Herzogenaue, den ... 26.10.1983 ...
Stadtrat Herzogenaue
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Erlangen-Hochstadt hat den Bebauungsplan Nr. 18 mit Schreiben vom ... 31.01.1984 ... Nr. ... BauG genehmigt.

Hochstadt, den ... 02.02.1984 ...
Landratsamt Erlangen-Hochstadt
1. Bürgermeister

Die Stadt Herzogenaue hat die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Hammerbach" gemäß § 12 BauNVO im Amtsblatt Nr. ... vom ... 16.02.1984 ... öffentlich bekanntgegeben.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Herzogenaue, den ... 17.02.1984 ...
Stadtrat Herzogenaue
1. Bürgermeister

Planfestsetzungsnummer	Datum	Name
Aufgestellt ist: Beschluß des Stadtrates vom 29.10.1980	29.10.1980	
Bearbeitet:	April 1983	Fuchs
Gezeichnet:	Mai 1983	Klement
ÄNDERUNGEN:		