



1. Bürgermeister

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

Herzogenaurach, den 26.10.1983..... Stadt Herzogenaurach



[Signature]
.....
Bürgermeister

Das Landratsamt Erlangen-Höchstadt hat den Bebauungsplan Nr. 18 mit Schreiben
vom 31.01.1984 Nr. 41-610/2 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Höchstadt, den 02.02.1984.....



I.A.
[Signature]
Dremel

Die Stadt Herzogenaurach hat die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Hammer-
bach" gemäß § 12 BBauG im Amtsblatt Nr. 7... vom 16.02.1984... öffentlich be-
kanntgegeben.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Herzogenaurach, den 17.02.1984..... Stadt Herzogenaurach



[Signature]
.....
1. Bürgermeister

Planfertigungsvermerke	Datum	Name
Aufgestellt lt. Beschluß des Stadtrates vom 29.10.1980	29.10.1980	<i>[Signature]</i>
Bearbeitet:	April 1983	Fuchs
Gezeichnet:	Mai 1983	Klementz
ÄNDERUNGEN:		
		<i>[Signature]</i>

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN:



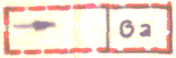
Grenze des Geltungsbereiches



Straßenverkehrsfläche mit Gehweg



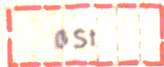
Straßenbegrenzungslinie



Fläche für ebenerdige, eingeschossige Garagen und deren Zufahrten



Fläche für ebenerdige, eingeschossige Gemeinschaftsgaragen und deren Zufahrten



Fläche für Gemeinschaftsstellplätze

MD	I+D
0,3	0,5
o	SD 48°-52°

Art der Nutzung	Geschoßflächenzahl
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung



Dorfgebiet, § 5 BauNVO



Mischgebiet, § 6 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

I+D

Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß

II+D

zwei Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoß als Höchstwert

III

drei Vollgeschosse als Höchstwert

I+D+U

Erdgeschoß mit Dachgeschoß und teilweise ausgebautes Untergeschoß



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser zulässig

o

offene Bauweise

b 1

besondere Bauweise; (siehe unter textl. Festsetzungen: Bauweise).

b 2

SD

Satteldach: eine einbüchtige Ausführung des Satteldaches ist nicht zulässig

o offene Bauweise

b 1 besondere Bauweise; (siehe unter textl. Festsetzungen: Bauweise).
b 2

SD Satteldach; eine einhüftige Ausführung des Satteldaches ist nicht zulässig.

WD Walmdach; eine einhüftige Ausführung des Walmdaches ist nicht zulässig.



vorgeschriebene Firstrichtung; Winkelbauten sind dann zulässig, wenn der von der Firstrichtung abweichende Bauteil dem Hauptbau untergeordnet wird.



Baugrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Leitungsrecht für Kanal



Bauverbotszone

entlang der Staatsstraße 2263 und der Kreisstraße ERH 25



Im Bereich der bebauten Ortslage muß mit der Einfriedung ein Abstand von mindestens 5.0 m vom Bach eingehalten werden, um eine ordnungsgemäße Unterhaltung des Baches zu gewährleisten.



Pflanzbindung für bestehende Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BBauG



Pflanzgebot für Einzelbäume, Baumgruppen und Buschwerk gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BBauG. Es dürfen nur einheimische Laubgehölze angepflanzt werden.



Bepflanzung entlang der öffentlichen Straßen



Trafostation; nur mit Satteldach zulässig




Wasserfläche




Überschwemmungsgebiet




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 1,00 m über der Fahrbahn erreichen.



Wasserfläche




Überschwemmungsgebiet



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 1,00 m über der Fahrbahn erreichen.

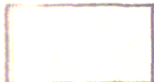
Z E I C H E N E R K L Ä R U N G F Ü R H I N W E I S E




bestehende Wohngebäude




bestehende sonstige Gebäude



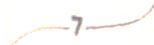
vorgeschlagene Gebäudestellung




vorhandene Grundstücksgrenze




vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Höhenschichtlinien




Flurstücksnummer



20-KV-Leitung mit beidseitigem Schutzstreifen



Böschung; siehe textl. Festsetzungen Punkt 12



festgelegte Ortsdurchfahrtsgrenze bei der Staatsstraße 2263 und der Kreisstraße ERH 25

Auf eine mögliche Geruchsbelästigung durch Viehhaltung wird hingewiesen.



Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

Art der baul. Nutzung:

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 "Hammerbach" entsprechend den im Planblatt festgesetzten Nutzungsarten als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Mischgebiet (§ 6 BauNVO), Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) und als landschaftliche Nutzfläche festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen im Sinne des § 4 Abs. BauNVO nur mit Genehmigung zulässig. Mi eingeschränkt Im eingeschränkten Mischgebiet südlich der Firma Flister sind nur störungsfreie Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Maß der baul. Nutzung:

Sofern keine Nutzungsziffern 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 im Plan gekennzeichneten Flächen an den Grundstücksgrenzen zulässig. Insoweit wird als 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. 511, Gemarkung Hammerbach, können die Baukörper in einer größeren Länge als 50 m errichtet werden.

Baugestaltung:

1. Dachneigung:

Die zulässige Dachneigung ist jeweils in der Nutzungsschablone vermerkt. Die angegebenen Dachneigungen gelten ebenso für Garagen und sonstige Gebäude.

2. Dachdeckung:

Bei allen Gebäuden mit geneigten Dächern rote oder rotbraune Ziegel und Fleckton.

3. Kniestock:

3. Kniestock:

Der Kniestock ist jeweils entsprechend der Dachneigung des Wohnhauses zulässig. (z. B. Wohnhaus 40°, Dachneigung, Kniestock max. 40 cm).

4. Dachgauben:

Satteldachgauben und abgewalmte Gauben sind nur auf Wohngebäuden mit einer Dachneigung von mind. 40° zulässig. Bei der Errichtung von Schleppegauben muß die Dachneigung mind. 45° betragen.

5. Dacheinschnitte:

Dacheinschnitte sind nur in den neuen Erweiterungsgebieten östlich der Tulpenstraße und entlang der Lupinenstraße zulässig. Die Länge der Dacheinschnitte darf max. die 1/2 Firstlänge betragen.

Bis zu einem Drittel der Firstlänge kann die Traufe unterbrochen und der Kniestock erhöht werden, um stehende Fenster im Dachgeschoß errichten zu können.

6. Material u. Farbgebung der Fassaden:

Die Außenwände sind, soweit sie nicht aus Sand oder Naturstein bestehen, mit der 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 Stadtbauamtes.

7. Fenster und Türen:

Die Fenster, Türen und Tore müssen in einem harmonischen Verhältnis zum Gesamtbauwerk stehen. Die Fenster müssen stets ein stehendes Rechteck bilden.

8. 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 im 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 BayBO. Garagen sind nur auf den im nebenstehenden Planblatt festgesetzten Flächen (Planzeichen 13.1. PlanZVO) 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.

9. Einfriedungen:

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.

9. Einfriedungen:

Im alten Ortskern entlang der Hammerbacher Straße, Veilchenstraße, Falkendorfer Straße, Margeritenstraße, Fliederstraße und Krokusstraße sind Einfriedungen zulässig, die in Art, Höhe und Ausführung den vorhandenen Einfriedungen 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 Mauern und Stacheldraht mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Die Einfriedung 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 Einfriedung sind zum jeweiligen Grundstückseigentümer Hecken zu pflanzen.

Vom Grundbach (Welkenbach) muß die Einfriedung in einem Abstand von mind. 5,0 m errichtet werden, um eine ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung zu gewährleisten.

10. Fluglärm:

Es wird darauf hingewiesen, daß durch den Verkehrslandeplatz Herzogenaurach Fluglärm entsteht.

11. Böschungen:

Sind 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.

12. Höhenlage der Gebäude:

Die im Höhenkotierungsplan vom eingetragene Höhe der fertigen Fußbodenoberkante ist einzuhalten. Für die nicht im Höhenkotierungsplan erfaßten Grundstücke ist die Fußbodenoberkante der Gebäude auf die umliegende Bebauung abzustimmen.

13. 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.

14. Leitungsrecht für Stromversorgung:

Aus versorgungstechnischen Gründen werden die Kabel ca. 1,0 m parallel zu den Grundstücksgrenzen im Privatgrund verlegt.

15. Abgrabungen und Aufschüttungen:

Art. 66 Abs. 2 Nr. 1 wird außer Kraft gesetzt.

16. Reihenhäuser:

Reihenhäuser sind nicht zulässig, um die Eigenart des Dorfbildes zu erhalten.

B E B A U U N G S P L A N - S A T Z U N G

Die Stadt Herzogenaurach erläßt gemäß Stadtratsbeschluß vom 29.10.1980
aufgrund von

§ 8, 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) 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-Höchstadt mit Schreiben-Nr.
vom genehmigte

Bebauungsplan-Satzung

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

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

- § 1 Der vom Planungsamt 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 BBauG rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

Herzogenaurach, den 26.10.1983



Stadt Herzogenaurach

Jot
.....
1. Bürgermeister

VERFAHRENSHINWEISE

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2a Abs. 2 BBauG 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 BBauG vom 18. Juli 1983 bis 19. August 1983 öffentlich aus-
gelegt.

Herzogenaurach, den 26.10.1983



Stadt Herzogenaurach

Jot
.....
1. Bürgermeister

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

Herzogenaurach, den 26.10.1983



Stadt Herzogenaurach

Jot
.....
Bürgermeister

Das Landratsamt Erlangen-Höchstadt hat den Bebauungsplan Nr. 18 mit Schreiben vom 31.01.1984 Nr. 41-610/2 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Höchstadt, den 02.02.1984



I.A. Dremel
Dremel

Die Stadt Herzogenaurach hat die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Hammer-