

# VERFAHRENSHINWEISE

- a) Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Welkenbach" wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 31.01.1974 beschlossen.  
In der Stadtratssitzung vom 27.02.1997 wurde - um den am 18.05.1988 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan auf den neusten rechtlichen Stand zu bringen - der Beschluss gefasst, den Geltungsbereich um Teilflächen zu erweitern und zu überarbeiten.
- b) Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Zeit vom 07.12.1998 bis einschließlich 23.12.1998 stattgefunden.
- c) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.12.1998 gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bis 15.01.1999 beteiligt.
- d) Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 15.12.2003 bis einschließlich 23.01.2004 durchgeführt.  
Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 04.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.12.2003 benachrichtigt.
- e) Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.07.2006 den Bebauungsplanes Nr. 19 "Welkenbach" als Satzung beschlossen.


Herzogenaurach, den 20.07.2006  
Stadt Herzogenaurach

  
Lang  
1. Bürgermeister



- f) Die öffentliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte durch Aushang am 20.07.2006  
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB). Auf Rechtsfolgen des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den 21.07.2006  
Stadt Herzogenaurach

  
Lang  
1. Bürgermeister



## BEBAUUNGSPLAN NR. 19 "WELKENBACH" DER STADT HERZOGENAURACH

Planfertigervermerk	Datum	
aufgestellt lt. Beschluss des Stadtrates vom	31.01.1974	
bearbeitet	11.11.2003	Hr. Geier
gezeichnet	11.11.2003	Hr. Geier
Änderungen	08.03.2004	Hr. Geier

# Zeichenerklärung für Festsetzungen

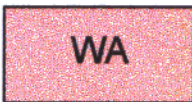
27

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform Dachneigung

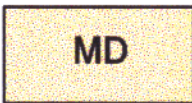
Nummer der Nutzungsschablone und Füllschema



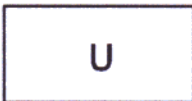
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Allgemeines Wohngebiet ( § 4 BauNVO )



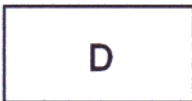
Dorfgebiet ( § 5 BauNVO )



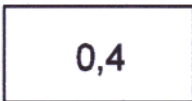
Untergeschoss als Vollgeschoss möglich



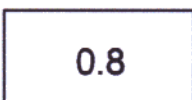
Zahl der Vollgeschosse



Dachgeschoss als Vollgeschoss möglich



Grundflächenzahl (GRZ)



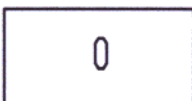
Geschossflächenzahl (GFZ)



Nur Einzelhäuser zulässig



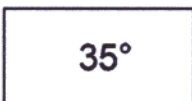
Nur Doppelhäuser zulässig



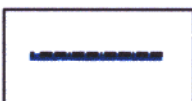
offene Bauweise



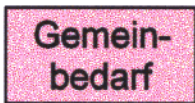
Satteldach



Dachneigung



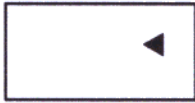
Baugrenze



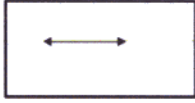
Gemeinbedarf ( § 11 BauNVO )



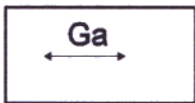
hier: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



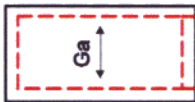
Zufahrt



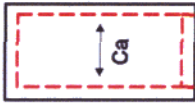
Die vorgeschriebene Firstrichtung gibt die Hauptfirstrichtung an. Abweichende Firstrichtungen (z. B. Winkelhaus) sind nur zulässig, wenn sich diese der Hauptfirstrichtung unterordnen (z. B. niedrigere Höhe oder geringere Länge).



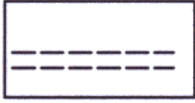
Vorgeschriebene Firstrichtung für Garagen, aus architektonischen Gründen können Ausnahmen zugelassen werden.



Umgrenzung von Flächen für erdgeschossige Garagen, Carport und Nebenanlagen



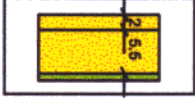
Umgrenzung von Flächen für Carports und Nebenanlagen



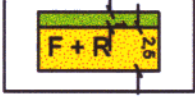
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Kanal, Strom, Wasser usw.



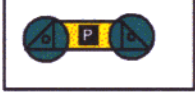
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



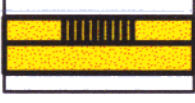
öffentliche Straßenverkehrsfläche, Gehweg mit Begleitgrün und Bemaßung



öffentliche Fuß-, Radwege mit Begleitgrün und Bemaßung



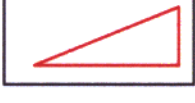
öffentliche Straßenverkehrsfläche: Gestaltung des Straßenkörpers mit Baumscheiben und Parkflächen



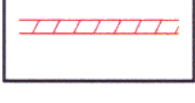
Zufahrtsbereich zur Staatstraße 2263



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich



Sichtdreiecke, siehe textliche Festsetzungen Punkt 14



Stützmauer



Flächen für Versorgung, hier: Trafostation (nur mit Satteldach zulässig)



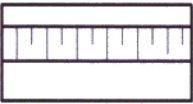
Flächen für Versorgung, hier: Abfall



Flächen für Versorgung, hier: Trafostation (nur mit Satteldach zulässig)



Flächen für Versorgung, hier: Abfall



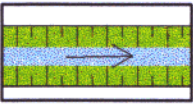
Böschung



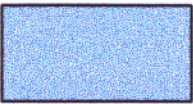
öffentliche Grünfläche: hier Spielplatz



private Grünfläche



Bach / Graben mit Böschung



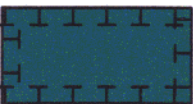
Wasserflächen



Fläche für Landwirtschaft



Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Fläche von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, siehe textliche Festsetzung zur Grünordnung, Punkt 1.2

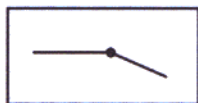


Kartierte Biotope mit Nummer

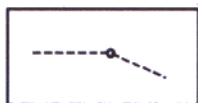


Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

# Zeichenerklärung für Hinweise zum Bebauungsplan



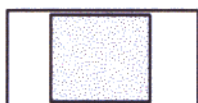
bestehende Grundstücksgrenze



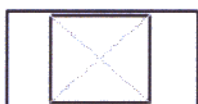
vorgeschlagene Grundstücksgrenze



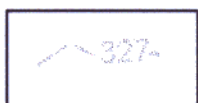
Flurstücksnummer



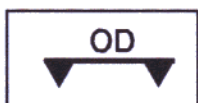
bestehende Bebauung



Gebäude zum Abbruch vorgesehen



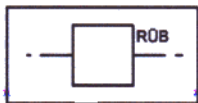
Höhenlinien (m ü. NN)



Ortsdurchfahrtsgrenzen

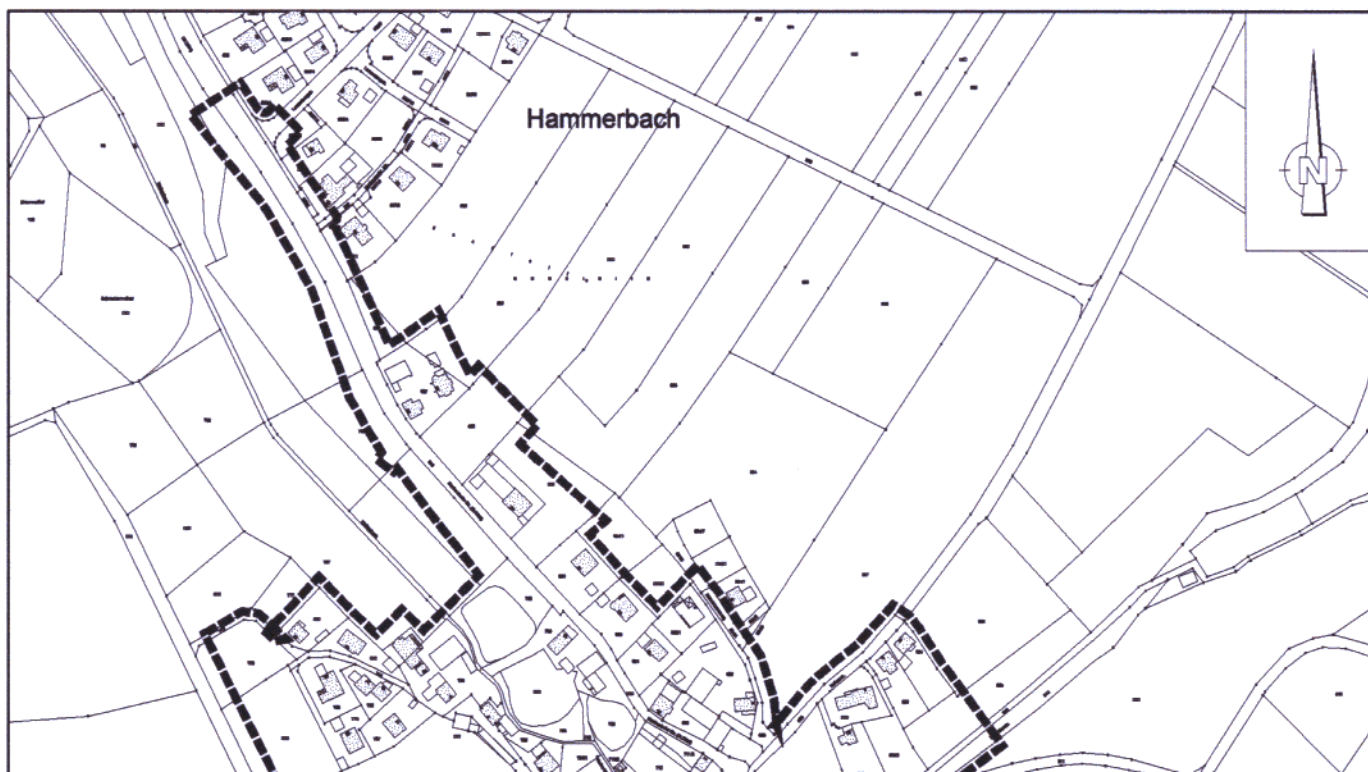


Buswartehäuschen



Regenüberlaufbecken

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 "Welkenbach" der Stadt Herzogenaurach entsprechend den im Planblatt bezeichneten Nutzungsarten, sofern das Planblatt keine anderen Festsetzungen enthält, festgesetzt als

### - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind (§ 4, Abs. 3 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### - Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Nicht zulässig sind (§ 5 Abs. 3 BauNVO):

- Vergnügungsstätten

Im Dorfgebiet sind - mit Ausnahme auf den Flächen der bestehenden Vollerwerbs- und Nebenerwerbsbetriebe -

Fl. Nr. 762, Gemarkung Hammerbach,

Fl. Nr. 717, Gemarkung Hammerbach,

Fl. Nr. 690, Gemarkung Hammerbach,

Fl. Nr. 692, Gemarkung Hammerbach,

Fl. Nr. 704, Gemarkung Hammerbach,

Großtierhaltung, Düngelagerstätten, Siloanlagen u. dgl. unzulässig.

Eine Massentierhaltung ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen im gesamten Dorfgebiet unzulässig.

### - Fläche für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Weitergehende Nutzungsbeschränkungen:

Weitergehende Nutzungsbeschränkungen für einzelne Bauparzellen sind durch die Nutzungsschablonen festgesetzt.

Dies betrifft die Nutzungsschablonen Nr. 5, 16 und 24 in den Dorfgebieten.

#### Nutzungsschablone 5:

Ausschluss "sonstiger Wohngebäude" (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

#### Nutzungsschablone 16:

Zulässige Nutzung nur gem. einer Zweckbestimmung nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

#### Nutzungsschablone 24:

Keine überwiegende Nutzung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (sonstige Wohngebäude) zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 BauNVO ist das Maß der baulichen Nutzung für jedes Baufeld gesondert festgesetzt. Es gelten die im Plan festgesetzten Maße für Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Angaben der jeweils zulässigen Vollgeschosse.

Die zulässigen Wohneinheiten je Baugrundstück werden im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet wie folgt begrenzt:

- je Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten
- bei Einzelhäusern je 200 qm Grundstücksfläche max. 1 Wohneinheit

- je Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten
- bei Einzelhäusern je 200 qm Grundstücksfläche max. 1 Wohneinheit

### 3. Bauweise

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

Zur Wahrung des Dorfbildes werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die maximalen Gebäudeabmessungen dieser Baukörper sind dabei der ortsüblichen Bebauung Welkenbachs anzupassen.

Reihenhäuser und Hausgruppen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

### 4. Abstandsflächen

Soweit sich bei der Nutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen sowie zwischen gegenüberliegenden Wänden geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 3 BayBO ergeben, werden diese festgesetzt. Geringere Abstandsflächen können ausnahmsweise, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, mit Zustimmung des Landratsamtes zugelassen werden.

Diese Festsetzung gilt nicht für die geplanten Bauflächen. Hier sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO generell 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. Baugestaltung

#### 6.1. Dachform, Dachneigung

Das Satteldach ist die grundsätzliche Dachform. Die jeweils zulässige Dachneigung ist aus dem nebenstehenden Planblatt zu ersehen. Dies gilt auch für Garagen und Nebenanlagen.

Doppelhäuser sind in einheitlicher Dachneigung auszuführen. Innerhalb eines Gebäudes dürfen keine unterschiedlichen Dachneigungen ausgeführt werden.

Die vorgeschriebene Firstrichtung gibt die Hauptfirstrichtung an. Abweichende Firstrichtungen sind zulässig, wenn sich diese der Hauptfirstrichtung unterordnen.

#### 6.2. Traufhöhe

Die Traufhöhe darf bei

I+D geschossigen Gebäuden	max. 3,25 m
II+D geschossigen Gebäuden	max. 5,80 m

betragen.

#### 6.3. Firshöhe

Bei Wohnhäusern wird die max. Firshöhe (Giebelseite) für

I+D	max. 9,00 m
U+I+D	max. 10,50 m
II+D	max. 11,50 m
U+II+D	max. 13,50 m

über endgültigem Gelände beschränkt.

#### 6.4. Kniestock

#### 6.4. Kniestock

Die max. zulässige Kniestockhöhe ist auf 50 cm begrenzt.

Die Höhe des Kniestocks wird von der Oberkante fertiger Fußboden Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Dachsparren gemessen.

#### 6.5. Dachdeckung

Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind Ziegel im Farbton ziegelrot bis mittelbraun zulässig.

Doppelhäuser sind in einheitlichem Material und Farbton auszuführen.

#### 6.6. Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten

Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Gestaltungsmerkmale für die Errichtung von Dachgauben vom 11.05.1990. Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 19 "Welkenbach".

#### 6.7. Garagen und Carports

Garagen und Carports dürfen nur auf den im nebenstehenden Planblatt ausgewiesenen Flächen (Planzeichen Nr. 15,3 PlanZVO) errichtet werden.

Garagen sind mit einem Abstand von mind. 5,0 m (Stauraum) von der öffentliche Straßenverkehrsfläche / Gehwegkante zu errichten.

Mit den Carports muss von der öffentliche Straßenverkehrsfläche / Gehwegkante ein Abstand von mind. 1,00 m eingehalten werden. Sie dürfen seitlich nicht geschlossen werden, um ordnungsgemäße Sichtverhältnisse zu gewährleisten.

Werden Garagen als Grenzbebauung nebeneinander errichtet, so sind sie hinsichtlich der Dachform, Höhe und des Straßenabstands einander anzupassen.

Für Carports sind auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Die im Bebauungsplan für Garagen, Carports und Nebenanlagen ausgewiesenen Bauflächen gelten in Verbindung mit Art. 7 Abs. 4 BayBO.

#### 6.8. Stellplätze

Die Kfz-Stellplätze und deren Zufahrten dürfen nur mit einem Material befestigt werden, das eine vollständige Versiegelung ausschließt und eine teilweise Versickerung des Oberflächenwassers ermöglicht (z.B. Rasengittersteine, Sickersteine, Pflaster mit offenen Fugen).

### 7. Einfriedungen

Als Einfriedung sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern und Stacheldraht, mit einer max. Höhe von 1,20 m (davon 20 cm Sockel) zulässig.

Maschendrahtzaun ist nur mit entsprechender Ein- und Hinterpflanzung aus Sträuchern gem. Anhang I "Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach" zulässig.

Die Höhe ist ab Oberkante-Gehweg bzw. Oberkante-Straße zu messen.

Pfeiler sind nur für Tore und Gartentüren zulässig.

Die Fläche zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen dürfen bis zu einer Tiefe von 5,00 m nicht eingezäunt oder durch ein Tor verschlossen werden.

Einfriedungen von Bauflächen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen und zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dürfen keine Zugänge zu diesen Flächen aufweisen.



## 8. Immissionsschutz / Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Im Bebauungsplan sind die bebauten und geplanten Bauflächen als allgemeines Wohngebiet nach § 4 und als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO ausgewiesen. In Welkenbach soll der Dorfcharakter erhalten bleiben. Auf mögliche Geruchsbelästigungen durch Viehhaltung oder die Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen wird hingewiesen.

Im Dorfgebiet sind, auf den an das allgemeine Wohngebiet angrenzenden Baugrundstücken, die relevanten Emissionsquellen auf den dem Wohngebiet abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

Bei Bauvorhaben im Dorfgebiet ist der Nachweis über eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit für die angrenzenden Wohnbauflächen erforderlich.

Für die Bauflächen, die unmittelbar an ein allgemeines Wohngebiet angrenzen, wird aus Gründen des Immissionsschutzes die Nacharbeit ausgeschlossen.

Zur Abwehr erhöhter Lärmimmissionen durch die Staatsstraße 2263 sind für alle neu zu errichtenden Wohnungsfenster im Abstand von bis zu 30 m zur Straßenachse Lärmschutzverglasungen vorzusehen (mind. Schallschutzklasse 2, empfohlen Klasse 3). Für alle Wohnungen, welche im o.a. Abstand zur Straße erreicht werden, werden Schallschutzgrundrisse festzuschreiben, wobei insbesondere die Orientierung empfindliche Wohnbereiche, wie Schlaf- und Kinderzimmer, von der lärmabgewandten Seite unterzubringen sind.

## 9. Straßenverkehrsflächen

Der Ausbau der Planstraße B erfolgt entsprechend den Vorgaben verkehrsberuhigter Bereiche gemäß StVO.

Die Einteilung der Straßen- und Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die Planung durch das Straßenbauamt Nürnberg für den Ausbau der Staatsstraße (St 2263) wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, ebenso die Festlegung der Ortsdurchfahrtsgrenzen.

## 10. Leitungsverlegungen

Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gem. 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 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen und Masten sind nicht zulässig.

## 11. Regenwasserrückhaltung

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken darf nicht direkt in die Kanalisation eingeführt werden, sondern muss durch geeignete Maßnahmen wie Zisternen zurückgehalten werden. Das Fassungsvermögen dieser Einrichtungen sollte mindestens 40 l pro qm projizierte Dachfläche betragen.

Drainwasser darf nicht in den Kanal eingeleitet werden. Es muss mit geeigneten Maßnahmen (z. B. mit Sickerschächten) in den Untergrund zurückgeführt werden.

## 12. Drainagen

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

## 13. Grundwasser

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

## 14. Sichtdreiecke

In den durch die Sichtdreiecke gekennzeichneten Blickbereichen dürfen keinerlei Hochbauten errichtet werden. Anpflanzungen, Bäume, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände dürfen eine Höhe von max. 1,00 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

## 14. Sichtdreiecke

In den durch die Sichtdreiecke gekennzeichneten Blickbereichen dürfen keinerlei Hochbauten errichtet werden. Anpflanzungen, Bäume, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände dürfen eine Höhe von max. 1,00 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

## 15. Abgrabungen und Aufschüttungen

Grundstücksauffüllungen sind nicht zulässig. Es können Ausnahmen gestattet werden, wenn dadurch das Ortsbild oder andere Belange nicht beeinträchtigt werden.

## 16. Geh- / Fahr- und Leitungsrechte

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

## 17. Gräben für Oberflächenwasser

Gräben zur Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser liegen überwiegend im Privatgrund. Die zur Herstellung und Pflege der Gräben erforderlichen Flächen sind auf Privatgrund zu dulden und vertraglich zu sichern.

## 18. Böschungen / Stützmauern

Sind für die Erstellung und den Bestand der öffentlichen Straßen Böschungen und Stützmauern notwendig, so sind diese von den jeweiligen Grundstücksbesitzern zu dulden und zu unterhalten. Flächen für Stützmauern sind an die Stadt Herzogenaurach abzutreten.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

## 1. Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

### 1.1. hier: Renaturierung des Welkenbaches

In den Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind

- Auffüllungen
  - die Aufstellung und Errichtung von genehmigungsfreien Gebäuden und Einrichtungen aller Art nach Art. 63 BayBO
  - Bodenversiegelungen
  - Uferverbauungen des Welkenbaches
- nicht zulässig.

Einfriedungen sind nur als offene Weidezäune zulässig.

Renaturierung des Welkenbaches

Durch die Neugestaltung (Anlage von Mäandern, Vernässungszonen usw.) und Bepflanzung des Welkenbaches mit standortgerechten einheimischen Gehölzen wird eine deutliche ökologische Aufwertung des Bereiches erreicht.

### 1.2. hier: Ortsrandeingrünung im westlichen Planbereich (Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB)

In diesen Flächen sind

- Auffüllungen
  - die Aufstellung und Errichtung von genehmigungsfreien Gebäuden und Einrichtungen aller Art nach Art. 63 BayBO
  - Bodenversiegelungen
- nicht zulässig

1.2. hier: Ortsrandeingrünung im westlichen Planbereich  
(Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB)

In diesen Flächen sind

- Auffüllungen
- die Aufstellung und Errichtung von genehmigungsfreien Gebäuden und Einrichtungen aller Art nach Art. 63 BayBO
- Bodenversiegelungen  
nicht zulässig

Entwicklungsziele:

Zur Abgrenzung und Einbindung des Wohngebietes in die landwirtschaftliche Umgebung wird eine Ortsrandeingrünung durchgeführt.

Dazu erfolgen folgende Maßnahmen:

- Anpflanzung von mindestens 15 hochstämmigen alten Obstbaumsorten auf den Grundstücken Fl.Nr. 766, 771 und 772, Gemarkung Hammerbach, mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm, Pflanzabstand 8 bis 10 m
- Extensive Grünlandnutzung (Mahd alle 2 Jahre, frühestens zum 1.9. des Jahres)
- Keine mineralische oder organische Düngung
- Verbot von Pestizideinsatz
- Zur Strukturanreicherung Anlage von Einzelgruppen aus Dornsträuchern; Verwendung von autochtonem Material
- Anlagen von Lesesteinhaufen, bevorzugt den Strauchgruppen im Süden vorgelagert

## 2. Bodenversiegelung

Auf geringst mögliche Befestigung ist zu achten.

Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Zufahrts- und Verkehrsflächen erfordert.

Zusätzlich zu den überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur noch max. 20 % der Grundstücksflächen befestigt werden.

Zugelassen werden nur Materialien die einen mittleren Abflussbeiwert  $\Psi_m$  zwischen 0,15 und max. 0,5 gewährleisten (z.B. Rasengittersteine, Sickersteine, Pflaster mit offenen Fugen).

Flächen ohne besondere Nutzungsansprüche sind extensiv zu begrünen und möglichst der natürlichen Sukzession zu überlassen.

## 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.

Zur inneren Durchgrünung der Neubaugebiete wird folgendes Pflanzgebot festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet / Dorfgebiet

Bis 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 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.

Je weitere volle 400 m<sup>2</sup> ist eine zusätzliche Bepflanzung nach o.g. Vorgaben durchzuführen.

Für die Teilflächen Fl. Nr. 766, 771 und 772, Gem. Hammerbach

Entlang der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind ausschließlich hochstämmige Obstbäume mit einem Grenzabstand von mind. 2,0 m entlang der westlichen Grundstücksgrenze zu pflanzen. Die Baumpflanzungen untereinander sollten einen Mindestabstand von 8,0 m nicht unterschreiten.

Bei Eingabe einer Baugenehmigung ist ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu Material, Bepflanzung usw. vorzulegen.

#### 4. Pflanzbindung

Nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB sind die eingetragenen Vegetationsbestände zu erhalten. Diese sind vor Beginn der Arbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" (neueste Fassung) durchzuführen.

Sollte jedoch ein Baum auf Grund äußerer Umstände gefällt werden, ist zuvor das Einverständnis der Stadt Herzogenaurach einzuholen. Hierfür gilt die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Herzogenaurach vom 08.06.1993.

#### 5. Wandbegrünung

Sofern architektonische Belange nicht entgegen stehen, sind fensterlose Gebäudeteile mit einer Breite von mehr als 3,50 m, insbesondere auch Garagenwände, mit einer Wandbegrünung zu versehen. Die vegetationstechnischen Erfordernisse an Lebensraum und Kletterhilfen sind zu berücksichtigen.

#### 6. 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 Gründüngungsmischungen anzusäen.

### HINWEISE:

#### 1. Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten

Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Gestaltungsmerkmale für die Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten vom 11.05.1990. Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 19 "Welkenbach" der Stadt Herzogenaurach.

#### 2. 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. 19 "Welkenbach" der Stadt Herzogenaurach.

#### 3. Errichtung von Garagen und Carports

Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Gestaltung von Garagen, Carports und deren Ein- und Ausfahrten vom 08.06.1995. Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 19 "Welkenbach" der Stadt Herzogenaurach.

#### 4. 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.

#### 5. Energie

Technische Einrichtungen (zusätzlich zu Öl-, Gas-, Strom- oder Feststoffheizung) zur Energiegewinnung sind zugelassen. Wenn sie nicht im Inneren des Gebäudes errichtet werden können, müssen sie sich der Architektur bzw. der Umgebung anpassen. Regenerative Energienutzung und die Nutzung von Niederschlagswasser wird empfohlen.

#### 6. Landschaftsschutzgebiete

Die Landschaftsschutzgebiete sind im bayerischen Naturschutzgesetz Art. 10 Abs. 1 und 2 verankert. Auf die in der Verordnung über den Schutz von Landschaftsräumen der Stadt Herzogenaurach enthaltenen Vorschriften wird hingewiesen

#### 7. Verkehrslandeplatz

## 7. Verkehrslandeplatz

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

## 8. Bodenfunde

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden.

Alle Beobachtungen und Funde (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

### Satzung für den Bebauungsplan Nr. 19 "Welkenbach" der Stadt Herzogenaurach

vom 19.07.2006

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. 19 "Welkenbach" wird beschlossen.

#### § 2

Der Bebauungsplan Nr. 19 "Welkenbach" besteht aus dem Planblatt und einem Textteil mit örtlichen Bauvorschriften.

#### § 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 19.07.2006  
Stadt Herzogenaurach

  
Lang  
1. Bürgermeister



## VERFAHRENSHINWEISE

- a) Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Welkenbach" wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 31.01.1974 beschlossen.  
In der Stadtratssitzung vom 27.02.1997 wurde - um den am 18.05.1988 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan auf den neuesten rechtlichen Stand zu bringen - der Beschluss gefasst, den