

1. Ausfertigung

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER STADT HERZOGENAURACH

AM WELKENBACHER KIRCHWEG

Maßstab 1:1000



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN:

- Grenze des Geltungsbereiches
- Straßenverkehrsfläche
- Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Aus- und Einfahrtsverbot in die Staatsstr. 2244
- Anbaufreier 20-Meterstreifen entlang der Staatsstr. 2244
- öffentlicher Parkplatz
- Gemeinschaftsgaragen und deren Zufahrten
- Gemeinschaftsstellplätze und deren Zufahrten
- Fläche für ebenerdige Garagen und deren Zufahrten
- | | |
|-------|------------------|
| WA I | Geschosszahl |
| 03 05 | Grundflächenzahl |
| D 0 | Geschosshöhe |
| D 0 | Bauweise |
- Allgemeine Wohngebiete, § 4 BauNutzungsverordnung
- Mischgebiete, § 6 BauNutzungsverordnung
- Dächer
- Sondergebiete
- Flächengestaltung
- Offene Bauweise
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Erdgeschoss und vollausgebautes Dachgeschoss
- Erdgeschoss und teilweise Dachgeschoss
- einzubauende Hauptfirstrichtung
- Baugrenze
- Bauweise
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrundstück für Gemeinbedarf
- Fläche für Versorgung-Wasserwerk
- öffentliche Grünfläche
- Pflanzbindung oder Pflanzgebot für Buschwerk
- Pflanzbindung oder Pflanzgebot für Einzelbäume
- Kinderspielplätze (siehe textliche Festsetzungen)
- Sichtdreieck, innerhalb des Sichtdreiecks dürfen auf dem Baugrundstück keine: Hochbauten errichtet oder Anpflanzungen aller Art, sowie Zäune, Stapel, Laufen oder sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1 Meter über der Fahrbahn erreichen.
- Trafostation

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE:

- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene sonstige Gebäude
- vorgeschlagene Gebäudestellung
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Höhenrichtlinien
- Flurstücknummern
- Böschung
- Mülltonnen
- Lärmschutzmaßnahmen: Einwirkung durch Verkehrslärm von der Staatsstraße 2244 ausgehend. Damit ist nach DIN 18005 erforderlichen Maßes erreicht werden, sind bis zu der im nebenstehenden Planblatt eingetragenen Linie, an der der Verkehrslärm ausgeglichen ist, von Wohngebäuden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. (Schallhemmende Fenster, Türen und Wände.)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

- Art der baul. Nutzung:** Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt, sofern im nebenstehenden Planblatt keine anderen Festsetzungen enthalten sind.
- Maß der baul. Nutzung:** Sofern keine Nutzungsziffern angegeben sind, ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung aus den überbaubaren Flächen in Verbindung mit den zulässigen Geschossen.
- Abstandsflächen:** Soweit sich bei der Nutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen, geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO ergeben, werden diese festgesetzt.
- 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.

BAUGESTALTUNG:

- 1. Dachneigung:** Bei I / I+U / II und III-geschossigen Gebäuden 18 - 30°. Bei I+D-geschossigen Gebäuden 48 - 52°. Bei I+D-geschossigen Gebäuden mit einseitigen Schiefern, flache Dachneigung mit 35° nach Norden und die steile Dachneigung mit 35° nach Süden. Bei Garagen und sonstigen Gebäuden mit Flächenmaß $0,5$. Bei Gebäuden mit Flachdach innenliegende Entwässerung. Ausnahmen bei den Festsetzungen für Garagen, z.B. Einbeziehung der Garage in das Hauptdach der Wohngebäude, können zugelassen werden. Das Baugrundstück für Gemeinbedarf (Kath. Kirche) bleibt von den Festsetzungen für Dachneigungen unberührt.
- 2. Kniestock:** max. 25 cm zulässig.
- 3. Dachguben:** nur bei I+D-gesch. Wohngebäuden zulässig (48 - 52° Dachneigung); bei I / I+U / II-gesch. Wohngebäuden sind Dachneigungen, auf jeder Seite bis zu 1/3 der Firstlänge, zulässig. Die Traufe muß durchlaufen.
- 4. Dachdeckung:** bei Wohngebäuden mit geneigten Dächern Ziegel und Asbestschiefer, bei Garagen und Flachdachgebäuden Flachdachdeckung.
- 5. Kellerdecke, Haussockel:** Die Oberkante der Kellerdecke darf bei I / I+U / I+D-geschossigen Wohngebäuden nicht mehr als 60 cm über der Geländeoberkante bzw. über den endgültigen Gelände liegen. Bei II und III-geschossigen Gebäuden max. 80 cm. Maßgebend ist der Mittelwert zwischen den bergseitig liegenden Gebäudeecken.
- 6. Einfriedungen:** Entlang der öffentlichen Straßen sind alle Arten von Zäunen, mit Ausnahme von Mauern, Stachelzaun und Maschendraht zulässig. Keller sind nur für Tore und Gartentüren zulässig. Maximale Höhe der Einfriedung 1,00 Meter. Davon max. 20 cm Sockel. Entlang der Würzburger Straße (Staatsstr. 2244) einseitig Jägerzaun ohne Pfeiler, max. 15 cm Sockel, max. 1,00 Meter über den Gelände (einschließlich Sockel). Für die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind mit Ausnahme von Mauern und Stachelzaun alle Arten von Zäunen, bis zu einer Höhe von 1,50 Meter zulässig. Davon max. 20 cm Sockel. Die Flächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen dürfen bis zu einer Tiefe von 6,00 Meter nicht eingezäunt werden.
- 7. Garagen:** Garagen dürfen nur auf den im nebenstehenden Planblatt ausgewiesenen Flächen (Planzeichen 13.1 Plan7VO) erstellt werden. Die Garage ist mit einem Abstand von mind. 5 Meter, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, zu erstellen. Werden Garagen nebeneinander auf der Grenze errichtet, so sind sie in gleicher Firsthöhe und im gleichen Abstand zur Straße 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 Art. 7 Abs. 30 (max. 2,75 m Firsthöhe) max. 50 qm Nutzfläche. Diese Festsetzungen gelten nicht für das Mischgebiet. Wird jedoch ein Grundstück im Mischgebiet nur für Wohnbebauung genutzt, gelten die vorstehenden Festsetzungen für Garagen. Bei den Garagen auf dem Grundstück Pl.Nr. 405 sind an der Südseite der Dachfläche Blumenstränge anzubringen und zu bepflanzen. Die Ausführung hat im gleichen Material und Farbe zu erfolgen. Die nördliche Dachfläche des Wohnhauses ist in einer Länge von sechs Meter über die Garage zu ziehen.
- 8. Nebenanlagen:** Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Dies gilt auch für nichtgenehmigungspflichtige Nebengebäude.
- 9. Ausnahmen:** Ausnahmen von den Festsetzungen der Baugestaltung (Punkte 1 - 8), können zugelassen werden.
- 10. Kinderspielplätze:** Spielplätze für Kinder bis zu 6 Jahren sind auf dem Baugrundstück nach DIN 18034 zu erstellen und von Bauherren bzw. Bauträger zu finanzieren und zu unterhalten. Kinderspielplätze auf bereits bebauten Grundstücken, die nicht der DIN 18034 entsprechen, sind nach deren Forderungen zu erstellen. Spielplätze für 6-12 jährige Kinder werden von der Gemeinde errichtet und unterhalten.

BEBAUUNGSPLAN - SATZUNG:

- § 1 Für das Gebiet „Am Welkenbacher Kirchweg“ wird der vom Stadtplanungsausschuss am 6. Juli 1977 bis 24. Juli 1977 erarbeitete und letztmals am genehmigte Bebauungsplan Nr. 1 aufgestellt.
- § 2 Der Bebauungsplan Nr. 1 besteht aus dem Planblatt und diesem Textteil.
- § 3 Der Bebauungsplan Nr. 1 wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BBAuG rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten frühere städtebauliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die dem Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

VERFAHRENSHINWEISE:

- Herzogenaurach, den 19. 7. 1978
1. Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1 wurde mit Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBAuG vom 6. Juli 1977 bis 24. Juli 1977 im Stadtplanungsausschuss öffentlich ausgestellt.
Herzogenaurach, den 19. 7. 1978
1. Bürgermeister
- Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluß des Stadtrates vom 29. 9. 1977 den Bebauungsplan Nr. 1 gemäß § 10 BBAuG als Satzung beschlossen.
Herzogenaurach, den 19. 7. 1978
1. Bürgermeister
- Das Landratsamt Erlangen-Hochstadt hat den Bebauungsplan Nr. 1 mit Bescheid vom 25. 04. 1979 Nr. 41 06 04 2 - 78 gemäß § 11 BBAuG (in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 17.10.1965 - GVBl. 8, 194) genehmigt.
Hochstadt/Hochst., den 25. 04. 1979
Bürgermeister
- Der genehmigte Bebauungsplan Nr. 1 wurde mit Begründung vom 25. 04. 1979 im Stadtplanungsausschuss gemäß § 12 BBAuG öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 25. 04. 1979 durch Veröffentlichung bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBAuG rechtsverbindlich.
Herzogenaurach, den 25. 04. 1979
1. Bürgermeister

Planfertigungsvermerk	Datum	Name
aufgestellt laut Beschluß des Stadtrates vom:		
bearbeitet:	6.12.1976	
gezeichnet:		
ausgefertigt:	19. 7. 1978	
Änderungen:		