

# BEBAUUNGSPLAN - SATZUNG:

- § 1 Für das Gebiet "Am Welkenbacher Kirchweg" wird der vom Stadtplanungsamt am 6. 12. 1976 ausgearbeitete und letztmals am \_\_\_\_\_ geänderte 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.

Herzogenaurach, den 19. 7. 1978



Jot  
-----  
1. Bürgermeister

## VERFAHRENSHINWEISE:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde mit Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 6. Juni 1977 bis 11. Juli 1977 im Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegt.

Herzogenaurach, den 19. 7. 1978



Jot  
-----  
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



Jot  
-----  
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Erlangen-Höchstadt hat den Bebauungsplan Nr. 1 mit <sup>Beschluß</sup> ~~Entscheidung~~ vom 25. 04. 1979 Nr. 41 B 610/2 - 28 gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 17.10.1963 - GVBL 8, 194) genehmigt.

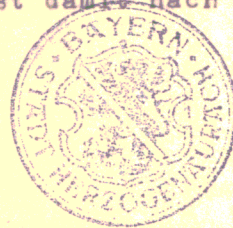
Höchstadt/Aisch, den 25. 04. 1979  
Die Genehmigung des



Jung  
-----  
I.A. Zwingel

Der genehmigte Bebauungsplan Nr. 1 wurde mit Begründung vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ im Stadtplanungsamt gemäß § 12 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 18. 5. 1979 durch Veröffentlichung bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Herzogenaurach, den 21. 5. 1979



Jot  
-----  
1. Bürgermeister

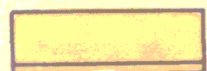
| Planfertigungsvermerk                         | Datum       | Name       |
|---|-------------|------------|
| aufgestellt laut Beschluß des Stadtrates vom: |             |            |
| bearbeitet:                                   | 6. 12. 1976 | <u>Jot</u> |
| gezeichnet:                                   |             |            |
| ausgefertigt:                                 | 19. 7. 1978 |            |
| Änderungen:                                   |             |            |

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN:

BAUGESTALTU



Grenze des Geltungsbereiches



Strassenverkehrsfläche  
Gehweg



Strassenbegrenzungslinie



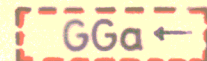
Aus- und Einfahrtsverbot in die Staatsstr. 2244



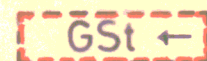
Anbaufreier 20-Meterstreifen entlang der Staatsstr. 2244



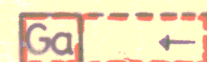
öffentlicher Parkplatz



Gemeinschaftsgaragen und deren Zufahrten



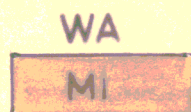
Gemeinschaftsstellplätze und deren Zufahrten



Fläche für ebenerdige Garagen und deren Zufahrten

|     |       |
|-----|-------|
| WA  | I     |
| 0.3 | (0.5) |
| D   | O     |

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Art der Nutzung  | Geschoßzahl        |
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl |
| Dachform         | Bauweise           |



Allgemeines Wohngebiet, § 4 Baunutzungsverordnung  
Mischgebiet, § 6 Baunutzungsverordnung

D

Geneigtes Dach

SD

Satteldach

Für die Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 405 sind nur einhöftige Satteldächer zulässig.

FD

Flachdach



Offene Bauweise



Einzel- und Doppelhäuser zulässig

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze



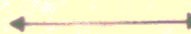
Zahl der Vollgeschosse zwingend

I+D

Erdgeschoß und vollausgebautes Dachgeschoß

I+U

Erdgeschoß und talseitig Untergeschoß



einzuhaltende Hauptfirstrichtung



Baugrenze



Baulinie



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Baugrundstück für Gemeinbedarf



Fläche für Versorgung-Wasserwerk



öffentliche Grünfläche



Pflanzbindung oder Pflanzgebot für Buschwerk

1. Dachneigung:

2. Kniestock:

3. Dachgauben:

4. Dachdeckung:

5. Kellerdecke,  
Haussockel:

6. Einfriedungen:

7. Garagen:

8. Nebenanlagen

9. Ausnahmen

10. Kinderspielplä



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 Sichtdreieckes dürfen auf dem Baugrundstück keinerlei 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.

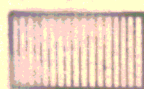


Trafostation

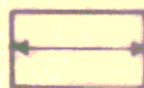
## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE:



vorhandene Wohngebäude



vorhandene sonstige Gebäude



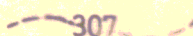
vorgeschlagene Gebäudestellung



vorhandene Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Höhenschichtlinien

455



Flurstücksnummern



Böschung

M

Mülltonnen



Lärmchutzmaßnahmen: Einwirkung durch Verkehrslärm von der Staatsstraße 2244 ausgehend. Damit die nach DIN 18005 erforderlichen Meßwerte erreicht werden, sind bis zu der im nebenstehenden Planblatt eingezeichneten Linie, an der dem Verkehrslärm ausgesetzten Seite von Wohngebäuden Lärm-schutzmaßnahmen 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.

Sofern keine Nutzungsziffern angegeben sind, ergibt sich das



Böschung



Mülltonnen



Lärmschutzmaßnahmen: Einwirkung durch Verkehrslärm von der Staatsstraße 2244 ausgehend. Damit die nach DIN 18005 erforderlichen Meßwerte erreicht werden, sind bis zu der im nebenstehenden Planblatt eingezeichneten Linie, an der dem Verkehrslärm ausgesetzten Seite 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.

Abstands-  
flächen:

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 einhäufigen Satteldächern, flache Dachneigung mit 35° nach Norden und die steile Dachneigung mit 55° nach Norden.  
Bei Garagen und sonstigen Gebäuden mit Flachdach 0 - 5 °  
Bei Gebäuden mit Flachdach innenliegende Entwässerung;  
Ausnahmen bei den Festsetzungen für Garagen, z.B. Einbeziehung der Garage in das Hauptdach des Wohngebäudes, können zugelassen werden.  
Das Baugrundstück für Gemeinbedarf (kath. Kirche) bleibt von den Festsetzungen für Dachneigungen unberührt
2. Kniestock: max. 25 cm zulässig
3. Dachgauben: nur bei I+D-geschoß. Wohngebäuden zulässig (48 - 52 ° Dachneigung)  
bei I / I+U / II-gesch. Wohngebäuden sind Dacheinbauten, 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 Flachdacheindeckung
5. Kellerdecke, Haussockel: Die Oberkante der Kellerdecke darf bei I / I+U / I+D-geschossigen Wohngebäuden nicht mehr als 60 cm über der Gehsteigoberkante bzw. über dem endgültigen Gelände liegen. Bei II und III-geschossigen Gebäuden max. 80 cm. Maßgebend ist der Mittelwert zwischen den bergseitig liegenden Gebäudedecken.
6. Einfriedungen: Entlang den öffentlichen Straßen sind alle Arten von Zäunen, mit Ausnahme von Mauern, Stacheldraht und Maschendraht zulässig. Pfeiler 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) einheitlich Jägerzaun ohne Pfeiler, max. 15 cm Sockel, max. 1,00 Meter über dem Gelände (einschließlich Sockel)  
Für die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind mit Ausnahme von Mauern und Stacheldraht 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 PlanZVO) 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. 5 BayBO (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 Fl.Nr. 405 sind an der Südseite der Dachfläche Blumentröge 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 vom Bauherrn 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.

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 vom Bauherrn 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.

Die Stadt Herzogenaurach erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1,9 und 10 BBauG und des Art. 107 Abs. 4 BayBO folgende mit Schreiben des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt vom \_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_ genehmigte

BEBAUUNGSPLAN - SATZUNG:

§ 1 Für das Gebiet "Am Welkenbacher Kirchweg" wird der vom Stadtplanungsamt am 6. 12. 1976 ausgearbeitete und letztmals am \_\_\_\_\_ geänderte 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.

Herzogenaurach, den 19. 7. 1978



Jot  
-----  
1. Bürgermeister

VERFAHRENSHINWEISE:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde mit Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 6. Juli 1977 bis 11. Juli 1977 im Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegt.

Herzogenaurach, den 19. 7. 1978



Jot  
-----  
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



Jot  
-----  
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Erlangen-Höchstadt hat den Bebauungsplan Nr. 1 mit Beschl. d. Entschiebung vom 25. 04. 1979 Nr. 41 B 610/2 - 28 gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 17.10.1963 - GVBL S. 194) genehmigt.

Höchstadt/Aisch, den 25. 04. 1979  
Die Genehmigung des



Jot  
-----  
i.A. Zwingel

Der genehmigte Bebauungsplan Nr. 1 wurde mit Begründung vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ im Stadtplanungsamt gemäß § 12 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 18. 5. 1979 durch Veröffentlichung bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.