



**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN**

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BauNV
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
- DACHAUSBAU ALS VOLLGESCHOSS MÖGLICH
- NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- BAUGRENZE
- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN MIT GEHWEG
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH NACH § 42, 4a StVO
- ÖFFENTLICHER FUSS- UND/ODER RADWEG
- BEGRENZUNGSINIEN ÖFFENTLICHER VERKEHRSFLÄCHEN
- PRIVATWEG MIT ÖFFENTLICHER WIDMUNG
- SPIELPLATZ NACH ART. 8 BayBo
- PFLANZGEBOT FÜR EINHEIMISCHE BÄUME UND BÜSCHE
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
- GEMEINSCHAFTSGARAGE / TIEFGARAGE
- STELLPLÄTZE, GARAGEN
- EBENERDIGE GARAGE MIT ZUFAHRT
- EINFAHRT TIEFGARAGE
- 20 KV EINFACHLEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN
- SICHTLINIE
- TRANSFORMATORENSTATION
- GRUNDRIENSTBARKEIT FÜR 20 KV LEITUNG

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE**

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- FLURSTÜCKNUMMER
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE GEBÄUDESTELLUNG MIT HAUPTFIRSTR.
- MASSLINIEN, MASSE
- BESTEHENDE BÖSCHUNGEN
- HÖHENSCHICHTLINIE
- VORHANDENE WASSERLEITUNG (SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN PUNKT 13)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Art der baulichen Nutzung  
Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend der im Planblatt festgesetzten Nutzungsart als  
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO) festgesetzt.  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen im Sinne des § 4 Abs. 3 Bau NVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung  
Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der überbaubaren Fläche in Verbindung mit der im Plan festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.
3. Bauweise  
Im Planteil ist die offene Bauweise, gem. § 22 Abs. 1, 2 Bau NVO festgesetzt. Garagen und Carportanlagen sind, soweit im Planteil festgesetzt, als Grenzbebauung zugelassen.
4. Abstandsflächen  
Soweit sich bei der Nutzung der ausgewiesenen überbaubaren Fläche, sowie zwischen gegenüberliegenden Wänden geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBo ergeben, werden diese festgesetzt. Geringere Abstandsflächen können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, vom Landratsamt zugelassen werden.
5. Nebenanlagen  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO, sowie nicht genehmigungspflichtige Bauten unzulässig.
6. Baugestaltung
  - 6.1 Dachform und Dachneigung  
Das Satteldach ist die grundsätzliche Dachform. Als Ausnahme sind Sonderbauformen zulässig, wenn sie sich in das städtebauliche Bild einfügen. Die Mindestdachneigung beträgt 36°, die maximale Dachneigung beträgt 48°. Doppelhäuser, Hausgruppen, geschlossene Bebauungen sind in einheitlicher Dachneigung auszuführen. Innerhalb des Gebäudes dürfen keine unterschiedlichen Dachneigungen ausgeführt werden. Eine einhöfliche Ausbildung des Daches ist bei den Häusern I + U + D zulässig. Hierbei kann die maximale Dachneigung bis zu 50° erreichen; die andere Dachseite muß dabei mindestens 30° Dachneigung erhalten.
  - 6.2 Dachaufbauten  
Schleppgauben, Satteldachgauben und abgewalmte Gauben sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mind. 42° zulässig.
  - 6.3 Dacheinschnitte  
Bis zu einer Dachneigung von 40° sind Dacheinschnitte nicht zulässig. Bei Neigung größer als 40° sind Dacheinschnitte zulässig, bei Berücksichtigung folgender Auflagen:  
das Dach darf auf die Hauslänge max. 2 Dacheinschnitte haben, die max. Breite beträgt 1/3 der Firstlänge.
  - 6.4 Kniestock  
Als Kniestock werden max. 40 cm zugelassen, bei einer Sparrendach- bzw. Kehlbalckendachkonstruktion ist dies der innere Knickpunkt des Ringankers.
  - 6.5 Garagen  
Die Garagen sind bei den I + U + D -Gebäuden in ihrer Dachform und Dachneigung auf das Hauptgebäude abzustimmen. Offene überdachte Kfz-Stellplätze sind zulässig. Flachdächer sind nur bei den Gemeinschaftsgaragen (GGa) zulässig. Grenzgaragen sind in der Bauflucht, Bauhöhe und Baugestaltung aufeinander abzustimmen. Die max. Traufhöhe darf, von der Zufahrtsseite gemessen, 2,75 m nicht überschreiten. Die Garagen dürfen hangseitig zum Dambachtal nicht zweigeschossig errichtet werden.
  - 6.6 Dachdeckung  
Die Materialien der geneigten Dächer sind im Farbton ziegelrot bis mittelbraun zu erstellen. Flachdächer sind bekies auszzuführen. Doppelhäuser, Hausgruppen, geschlossene Bebauungen sind in einheitlichem Material und Farbton auszuführen.

7. Einfriedungen  
Nicht zulässig sind Mauern und Stacheldrahtzäune aller Art. Maschendrahtzäune sind in Abgrenzung an öffentl. Flächen nicht gestattet. Zulässig ist eine Zaunhöhe von 1,20 m incl. Sockel. Pfeiler sind nur in Verbindung mit der Gartentüre oder der Garageneinfahrt zulässig. Die Flächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen dürfen bis zu einer Tiefe von 5,00 m nicht eingezäunt werden (Stauraum, BayBo). Entlang dem Dambachtal ist nur grüner Maschendrahtzaun zulässig.
8. Sichtlinien  
In den durch die Sichtlinien gekennzeichneten Blickbereichen dürfen keinerlei Hochbauten errichtet werden.  
Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände dürfen eine Höhe von max. 1,00 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
9. Energie  
Der Anschluß an die Gasversorgung ist nach Erstellung der Leitungen möglich. Technische Einrichtungen, zusätzlich zu Öl-, Gas-, Elektro- oder Feststoffheizung zur Energiegewinnung, sind zugelassen; wenn sie nicht innerhalb des Gebäudes errichtet werden, müssen sie sich der Architektur bzw. Umgebung anpassen.
10. Antennenanlagen  
Antennen werden als sichtbar errichtete Anlagen nicht zugelassen. Ausnahmen bilden beruflich bedingte Anlagen und CB-Funkantennen, gemäß den Richtlinien der Deutschen Bundespost.
11. Böschungen und Stützmauern  
Im Zuge des Straßen- und Wegebaues entstehen Böschungen und Stützmauern auf privaten und öffentlichen Grundstücken, welche zum Teil erst nach dem endgültigen Wegeausbau sichtbar werden. Diese sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden und zu unterhalten. Flächen für Stützmauern sind an die Stadt Herzogenaurach abzutreten.
12. Gelände und Böschungen  
Das vorhandene Gelände und die vorhandenen Böschungen zwischen der geplanten Verlängerung der Gerhart-Hauptmannstraße und dem Dambachtal dürfen nicht verändert werden.
13. Vorhandene Wasserleitung  
Die vorhandene Wasserleitung muß durch die Umplanung auf Kosten des Auftragstellers verlegt werden.
14. Haustypen  
Um die Monotonie gleichaussehender Gebäude zu vermeiden und um ein lebendiges Stadtbild zu erhalten, ist bei der Planung der Wohngebäude folgendes zu beachten:  
a) Die II+D geschossigen Mehrfamilienhäuser und die I+U+D geschossigen Einzel- und Doppelhäuser sind in Höhe, Dachneigung, Gestaltung, Farbgebung usw. unterschiedlich zu gestalten.  
b) Die I+U+D geschossigen Einzel- und Doppelhäuser müssen dem vorhandenen Gelände angepaßt werden. Der zum Dambachtal zeigende Gebäudeteil darf nicht voll zweigeschossig ausgeführt werden.  
Die Planungen sind mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen.
15. Gerhart-Hauptmann-Str. Öffentliche Verkehrsfläche Verkehrsberuhigter Bereich nach § 42 4a StVO.

**BEBAUUNGSPLAN - SATZUNG**

Die Stadt Herzogenaurach erläßt gemäß Stadtratsbeschuß vom 06.10.1983 ... aufgrund von  
§ 8, 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 19.09.1976 (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 Bebauungsplan Nr. 1a "Welkenbacher Kirchweg" 1. Änderung, der vom Architekturbüro Rattmann erstellt wurde wird aufgestellt.

§ 2 Der Bebauungsplan Nr. 1a "Welkenbacher Kirchweg" 1. Änderung besteht aus dem Planblatt und diesem Textteil.

§ 3 Der Bebauungsplan Nr. 1a "Welkenbacher Kirchweg" 1. Änderung 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 17.11.1983  
Stadt Herzogenaurach 1. Bürgermeister

**VERFAHRENSHINWEISE**

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2a Abs. 2 BBauG erfolgt am 16.11. - 14.12.1979 durch Aushang im Rathaus.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1a wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 18.07.1983 bis 19.08.1983 ... öffentlich ausgelegt.

Herzogenaurach, den 17.11.1983 ... Stadt Herzogenaurach 1. Bürgermeister

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluß des Stadtrates vom 06.10.1983 den Bebauungsplan Nr. 1a gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Herzogenaurach, den 17.11.1983 ... Stadt Herzogenaurach 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Erlangen-Höchstadt hat den Bebauungsplan Nr. 1a mit Schreiben vom 21.01.84, Nr. 41-6492 gemäß § 11 BBauG genehmigt. J.2.

Höchstadt, den 02.02.1984 Dremel

Die Stadt Herzogenaurach hat die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 1a gemäß § 12 BBauG im Amtsblatt Nr. ... vom 16.02.1984 öffentlich bekanntgegeben. Mit dieser Bekanntgabe ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Herzogenaurach, den 17.02.1984 ... Stadt Herzogenaurach 1. Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN NR. 1a  
"WELKENBACHER KIRCHWEG"  
1. ÄNDERUNGSPLAN  
DER STADT HERZOGENAURACH**

Planfertigervermerk	Datum	Name
aufgestellt laut Beschluss des Stadtrates vom	27.01.1983	
bearbeitet	06.1983	
gezeichnet	06.1983	
Änderungen		