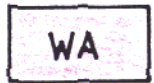


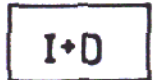
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES



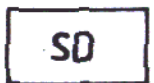
ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO



ERDGESCHOSS UND DACHAUSBAU ALS
VOLLGESCHOSS MÖGLICH



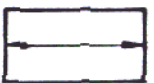
NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG



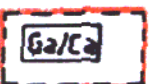
SATTELDACH



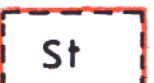
BAUGRENZE



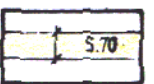
ZWINGEND VORGESCHRIEBENE FIRSTLÄNGE



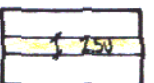
ERDGESCHOSSIGE GARAGEN ODER CARPORTS
MIT ZUFAHRT



KFZ-STELLPLÄTZE



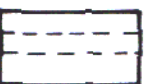
ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT
VERBINDLICHEN MASSEN



ÖFFENTLICHER FUSSWEG MIT
VERBINDLICHEN MASSEN



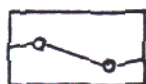
VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH NACH STVO



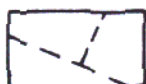
LEITUNGSRECHT FÜR ABLEITUNG VON
OBERFLÄCHENWASSER

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSS
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM UND DACHNEIGUNG

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN



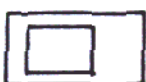
BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE



VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE

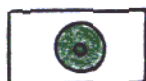


FLURSTÜCKSNUMMER

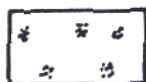


BEBAUUNGSVORSCHLAG

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG



**BÄUME MITTEL - GROSSKRONIG ZU PFLANZEN
IM ÖFFENTLICHEN STRASSENBEREICH**



PRIVATE GRÜNFLÄCHEN / HAUSGÄRTEN



**FLÄCHE ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE
UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
GEM. § 9 ABS. 1 ZIFFER 20 BAU GB
BAULICHE ANLAGEN, LAGERFLÄCHEN UND
GENEHMIGUNGSFREIE ANLAGEN SIND NICHTZULÄSSIG**



ORTSRANDBEGRÜNUNG



**BÄUME MITTEL - GROSSKRONIG
ZU PFLANZEN AUF BAUGRUNDSTÜCK**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1b „Erweiterung der Gerhart-Hauptmann-Straße“ wird entsprechend der im Planblatt festgesetzten Nutzungsart als *allgemeines Wohngebiet (WA)* gemäß § 4 Abs. 1 und 2 (BauNVO) festgesetzt. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten sind nicht 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. Als höchstzulässiges Maß gelten die Werte für die Grundflächenzahl von 0,4 und für die Geschosflächenzahl von 0,6. Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3. BAUWEISE

Im Planblatt ist die offene Bauweise (nur Einzelhäuser) gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt.

Garagen, Carports und Nebengebäude sind, soweit im Planteil festgesetzt, als Grenzbebauung zugelassen.

4. FUSSBODEN – OBERKANTE

Die Fußboden-Oberkante im Erdgeschoß des Gebäudes darf nicht höher als 40 cm über dem Niveau der zugeordneten Erschließungsstraße oder Wege liegen, sofern keine entwässerungstechnischen Gründe dagegen sprechen.

5. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO sind generell anzuwenden. Soweit jedoch Abstandsflächen die Mitte der anschließenden Verkehrsflächen überschreiten, wird die notwendige Tiefe der Abstandsflächen auf das Maß eingeschränkt, das sich aus Baugrenze und Mitte der Verkehrsfläche ergibt.

6. NEBENANLAGEN

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Ausnahmen können, wenn es städtebaulich vertretbar ist, zugelassen werden.

7. BAUGESTALTUNG

7.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG

1. Das Satteldach mit einer Dachneigung von 38 – 48° ist für den Hauptbaukörper die grundsätzliche Dachform. Innerhalb eines Gebäudes dürfen keine unterschiedlichen Dachneigungen ausgeführt werden.
2. Als Dachdeckungen sind nur Ziegel oder Betondachsteine in ziegelroter Farbe zulässig.
3. Dachüberstände am Ortgang sind auf 0,4 m beschränkt. An der Traufe auf 0,7 m.
4. Sonnenkollektoren und Solarzellen sind als Dachaufbauten oder als integrierte Dachdeckung zulässig.

7.2 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. 1b „Erweiterung der Gerhart-Hauptmann-Straße“. Dacheinschnitte sind unzulässig.

7.3 KNIESTOCK

Ein Kniestock von 50 cm ist zulässig. Die Höhe des Kniestockes wird von Oberkante fertiger Fußboden Dachgeschoß bis zum Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachsparren gemessen.

7.4 GARAGEN UND CARPORTS

Garagen und Carports dürfen nur auf den im nebenstehenden Planblatt ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Garagen sind mit einem Abstand von mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Werden Garagen oder Garage und Carport als Grenzbebauung nebeneinander errichtet, so sind sie hinsichtlich der Dachform, Höhe und Straßenabstand einander anzupassen. Die Dachform und Dachneigung ist dabei dem Hauptbaukörper anzupassen und darf 30° Neigung nicht unterschreiten. Werden nur Carports nebeneinander errichtet, sind auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

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

8. FASSADENGESTALTUNG

Alle Gebäude sind glatt zu verputzen und sollen einen mineralischen Oberputz bis 3 mm Korngröße erhalten. Sichtmauerwerk und stark auffallende Putzmuster sind unzulässig.

Grelle Farben sind unzulässig. Holzschalung ist als Stulpschalung zulässig. Betonformsteine mit Possenmarkierungen für Sockel und andere Betonteile sind untersagt.

9. EINFRIEDUNGEN

Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als senkrechter Lattenzaun zu gestalten. Sockel max. 25 cm hoch, die Gesamthöhe der Einfriedung einschließlich Sockel darf 1,20 m nicht überschreiten.

Hecken sind ebenfalls zulässig.

Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind mit kunststoffummanteltem grünen Maschendrahtzaun max. 1,20 m hoch zu erstellen.

Einfriedungen zu den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit kunststoffummanteltem grünen Maschendrahtzaun max. 1,20 m hoch zu erstellen einschließlich 20 cm hohen Sockel.

Eine Gartentüre in diesem Bereich ist nicht zulässig.

Betonpossensteine für sichtbare Teile der Einfriedung sind unzulässig.

Zufahrten zu den Garagen müssen mindestens 5 m tief sein und dürfen auf Garagenbreite von der öffentlichen Wegfläche nicht eingezäunt werden.

10. BODENVERSIEGELUNG

Zusätzlich zu den überbaubaren Grundstücksflächen dürfen höchstens 20 % der Grundstücksfläche befestigt werden. Grundstückseinfahrten- und -ausfahrten dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen errichtet werden.

11. 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. 1b „Erweiterung der Gerhart-Hauptmann-Straße“. Die Kfz-Stellplätze sind in versickerungsfähiger Ausführung zu errichten.

12. STRASSENLEUCHTEN / VERKEHRSZEICHEN

Wegen des geringen Straßenquerschnittes ist es teilweise erforderlich, die Straßenleuchten und Verkehrszeichen auf Privatgrund aufzustellen. Entsprechende Bau- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu gestatten.

13. ENERGIE

Technische Einrichtungen, wie z.B. Sonnenkollektoren und Solarzellen, zusätzlich zu Öl- und Gasheizung zur Energiegewinnung werden ausdrücklich befürwortet, wenn sie nicht innerhalb des Gebäudes errichtet werden, müssen sie sich der Architektur bzw. Umgebung anpassen.

14. 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 20 l pro qm projizierte Dachfläche betragen. Das überschüssige Regenwasser wird in den Dambach geleitet.

15. FELDDRAINAGEN

Vorhandene Felddrainagen dürfen durch die Baumaßnahme nicht unterbrochen werden.

16. IMMISSIONSSCHUTZ

1. Verkehrslandeplatz

Auf die Lagebeziehung zum Verkehrslandeplatz und die davon ausgehenden Geräuscheinwirkungen durch den platzbezogenen Flugbetrieb wird hingewiesen.

Für die im gleichen Abstand zum Verkehrslandeplatz gelegene Rehaklinik wurde am 12.02.1993 ein Lärmgutachten für die Flugbewegungen des Verkehrslandeplatzes und die Bemessung des Schallpegels erstellt. Nach Mitteilung des Luftamtes Nordbayern liegt an diesem Standort ein äquivalenter Dauerschallpegel zwischen 47 dB(A) im günstigsten und 50 dB(A) im ungünstigsten Fall vor. In der Nacht finden keine Flugbewegungen statt.

2. **Städtische Entlastungsstraße Nord**
Für die im Abstand von ca. 150 m zur städtischen Entlastungsstraße Nord gelegene Rehaklinik wurde im lärmtechnischen Gutachten vom 11.01.1995 lediglich eine Überschreitung der zulässigen Richtwerte in den oberen Geschossen ermittelt. Das geplante Wohngebiet liegt in einer Entfernung von ca. 250 m zur Schallquelle. Im Plangebiet ist eine erdgeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß festgesetzt. Es werden ohnehin Fenster der Schallschutzklasse III in den Gebäuden eingebaut, wie dies bereits beim lärmtechnischen Gutachten der Rehaklinik empfohlen wurde.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. BEPFLANZUNG UND GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN

Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen von Baugrundstücken sowie die Begrünung öffentlicher Verkehrsflächen ist entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

2. BEPFLANZUNG UND GESTALTUNG DER FLÄCHE ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Entwicklungsziele:

- Streuobstwiese
- Anpflanzung von Hochstämmen (Obstsorten), Abstand 8 m
- Heckenpflanzung an Nord-Ost-Seite 2-reihig (Strauchart: Schlehe *Prunus spinosa*)
- extensive Grünlandnutzung, Anreicherung der Grünlandarten durch Ausbringung von Wildkräutern, deren Samen aus extensiver Wiesennutzung vor Ort gewonnen wurde.

3. UNBEBAUTE FLÄCHEN

Sofern eine Fläche innerhalb der vorgeschlagenen Form der Baukörper nicht bebaut wird, ist auf dieser Fläche die angrenzende Festsetzung des Grünordnungsplanes gültig. Auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten. Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert.

4. PFLANZEN – ARTENLISTE

Für die Begrünungsmaßnahmen sind die in der Pflanzen-Artenliste der Stadt Herzogenaurach aufgeführten Baum- und Gehölzarten zu verwenden. Artenliste s. Anhang der Begründung.

5. PFLANZGEBOT FÜR BÄUME

Nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB ist auf jedem Baugrundstück für Einzelhäuser mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen. Der Standort im Sichtbereich der öffentlichen Verkehrsflächen hat dem Vorschlag im Planwerk zu entsprechen. Auf den Baugrundstücken sind folgende Grenzabstände zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuhalten:

- 2 m bei Sträuchern und Bäumen mit einer Höhe bis zu 2 m
 - 4 m bei Sträuchern und Bäumen mit einer Höhe von über 2 m.
- Sollte eine starke Beeinträchtigung wegen Sonnenlichts gegeben sein, ist ein Grenzabstand von 6 m einzuhalten.

6. 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.

7. STELLPLATZFLÄCHEN UND ZUFAHRTEN

Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Stellplatzflächen und Garagenzufahrten sind mit versickerungsfähigem Pflaster zu errichten.

8. 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 Gründungsmischungen anzusäen.

9. LEITUNGSVERLEGUNGEN

Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu den festgesetzten und vorhandenen Baumstandorten einzuhalten.

Dies gilt analog für Neupflanzungen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

VERFAHRENSHINWEISE

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt vom 06.03.00 bis 17.03.00... Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1b „Erweiterung der Gerhart-Hauptmann-Straße“ wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.05.00 bis 30.06.00 öffentlich ausgelegt.

Herzogenaurach, den 27.09.2000
Stadt Herzogenaurach

Lang
1. Bürgermeister



Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluß des Stadtrates vom 26.07.00... den Bebauungsplan Nr. 1b „Erweiterung der Gerhart-Hauptmann-Straße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Herzogenaurach, den 27.09.2000
Stadt Herzogenaurach

Lang
1. Bürgermeister



Der Bebauungsplan Nr. 1b „Erweiterung der Gerhart-Hauptmann-Straße“ wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 39... vom 28.09.00... der Stadt Herzogenaurach gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.

Herzogenaurach, den 28.09.2000
Stadt Herzogenaurach

Lang
1. Bürgermeister



Satzung für den Bebauungsplan Nr. 1b „Erweiterung der Gerhart-Hauptmann-Straße“ der Stadt Herzogenaurach

Die Stadt Herzogenaurach erläßt gemäß §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) in Verbindung mit Art. 89 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434, ber. 1998 S. 270) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65) geändert durch Gesetz vom 18.06.1993 (GVBl. S. 392) folgende Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 1b „Erweiterung der Gerhart-Hauptmann-Straße“ wird beschlossen.

§ 2

Der Bebauungsplan Nr. 1b „Erweiterung der Gerhart-Hauptmann-Straße“ besteht aus dem Planblatt, einem Textteil mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung.

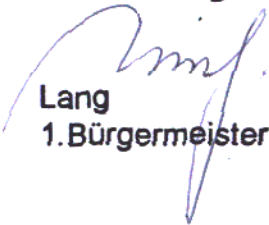
§ 3

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 DM 1.000.000,00 kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Herzogenaurach, 27.09.2000
Stadt Herzogenaurach


Lang
1. Bürgermeister

