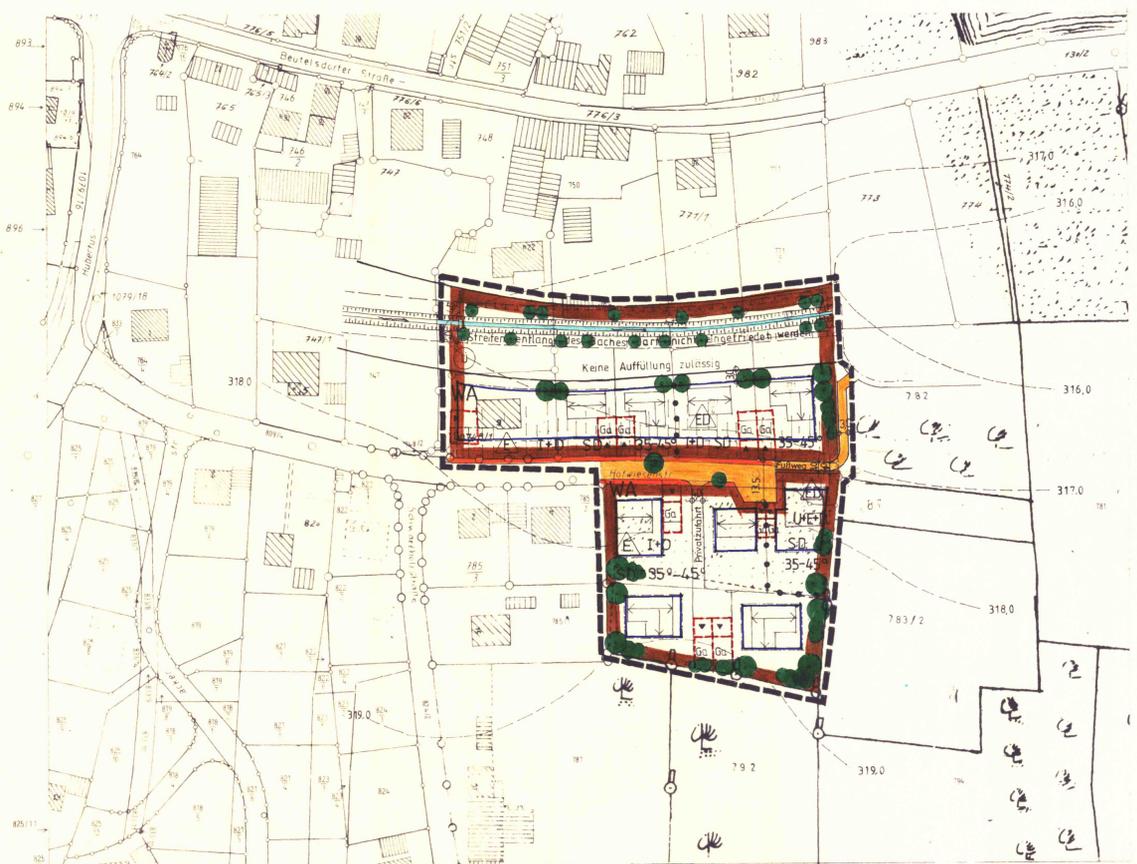


BEBAUUNGSPLAN NR. 20 "BEUTELSDORF"

1. ÄNDERUNGSPLAN DER STADT HERZOGENAURACH



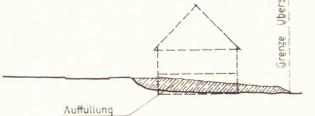
MASSTAB 1:1000



Zeichenerklärung für Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse: Untergeschoß und Erdgeschoß mit Dachausbau als Vollgeschosß möglich
- Erdgeschoß mit Dachausbau als Vollgeschosß möglich
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzelhäuser zulässig
- Satteldach
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Erdgeschossige Garage mit Zufahrt
vorseitliche Hauptfirstrichtung: es können auch Winkelbauten errichtet werden, wenn der von der Hauptfirstrichtung abweichende Bauteil dem Hauptbau untergeordnet wird.

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Auffüllung
Für die Ausführung der Auffüllung gilt der nebenstehende Schnitt



- Bimbach mit Bräuchung (siehe Textliche Festsetzungen)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- ### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR UTMERZE
- Bestehende Grundstücksgrenzen
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - Vorhandene Gehölze
 - E-Festlegungen
 - Bräuchung
 - Überschwemmungsgebiet
 - Höhenrichtlinien

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 "Beutelsdorf", 1. Änderungsplan der Stadt Herzogenaaurach als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.
- 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 nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Reihenhäuser sind nicht zulässig.
- 3. Bauweise**
Im Plan ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Garagen und Garagenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenze) als Grenzbebauung zugelassen.
- 4. Nebenanlagen**
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme im Überschwemmungsgebiet sind Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie nicht genehmigungspflichtige Bauten unzulässig. Garagen mit überdachten Freisitz, Nebengebäude und Schwimmbäder sind als Ausnahme zugelassen, gem. § 31 Abs. 1 BauGB, sofern sie in baulicher Verbindung zum Hauptgebäude stehen, sich architektonisch angliedern und eine überbaubare Fläche von 60 m² nicht überschreiten.
- 5. Baugestaltung**
 - 5.1 Dachform und Dachneigung**
Das Satteldach ist die grundsätzliche Dachform. Dies gilt ebenso für Garagen und Nebengebäude. Die jeweils zulässige Dachform und Dachneigung ist im Planblatt eingetragen. Innerhalb eines Gebäudes dürfen keine unterschiedlichen Dachneigungen ausgeführt werden.
 - 5.2 Dachgauben**
Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° und höher zulässig. Es können Schleppe- und Giebelgauben gebaut werden unter Berücksichtigung folgender Auflagen:
- Die Länge der Gauben, auch mehrere Einzelgauben, darf 2/3 der Firstlänge nicht überschreiten.
- Die Oberkante der Fensterbrüstung darf die Dachhaut nicht mehr als konstruktiv notwendig überragen.
Bei der Anordnung der Gauben sind folgende Mindestabstände einzuhalten:
- zum Ortsgang bzw. bei Mittelhäusern zur seitlichen Grenze 1,25 m
- bei Endhäusern (Doppelhäusern und Einfamilienwohnhäusern) 2,50 m
- zur Fassade 1,0 m waagrecht gemessen
- zum First 1,0 m senkrecht gemessen.
Dachgauben müssen untereinander einen Abstand einhalten, der mindestens 2/3 der Gaubenbreite, jedoch mindestens 1,2 m entspricht.
Die Neigung bei Schleppegauben muß mindestens 10° betragen. Bei Giebelgauben soll die Dachneigung des Hauptdaches aufgenommen werden. Pro Gebäudeseite darf nur jeweils eine Gaubenform verwendet werden. Die Gauben sollen jeweils im Material und Farbgebung dem Hauptdach angepaßt werden. Flachdachgauben sind unzulässig.
 - 5.3 Dacheinschnitte**
Für die Anordnung der Dacheinschnitte sind folgende Mindestabstände einzuhalten:
- zum Ortsgang bzw. bei Mittelhäusern zur seitlichen Grenze 1,25 m
- bei Endhäusern (Doppelhäusern und Einfamilienwohnhäusern) 2,50 m
- zur Fassade 1,0 m waagrecht gemessen
- zum First 1,0 m senkrecht gemessen.
Die Gesamtbreite der Dacheinschnitte darf 2/3 der Firstlänge nicht überschreiten.
 - 5.4 Kniestock**
Der Kniestock ist jeweils entsprechend der Dachneigung des Wohnhauses zulässig (z.B. Wohnhaus 45° zulässig, Kniestock max. 40 cm).
 - 5.5 Dachdeckung**
Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind Ziegel im Farbton ziegelrot bis rotbraun zulässig. Doppelhäuser sind in einheitlichen Material und Farbton auszuführen.
 - 5.6 Firsthöhe - Höhenlage der Gebäude**
Bei den 1-geschossigen Häusern mit ausgebauten Dachgeschoß darf die max. Firsthöhe (Giebelseite) 9,0 m über den entgeltigen Gelände nicht überschreiten.

Das Dach- und Oberflächenwasser der nördlich der Hofwiesenstraße liegenden Grundstücke ist mit geeigneten Maßnahmen im vertikalen Bimbach einzuleiten in den Bauanträgen ist dies zu berücksichtigen.

- 6. Garagen**
Garagen dürfen nur auf den im nebenstehenden Planblatt ausgewiesenen Flächen (Planzeichen Nr. 15.3 PlanZVO) errichtet werden. Der Stauraum vor Garagen muß mind. 5,0 m betragen. Werden Garagen auf zwei verschiedenen Baugrundstücken als Grenzgaragen errichtet, so sind sie hinsichtlich Höhe, Straßenabstand und äußerer Form einander anzupassen. Auf den im Planblatt 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.
- 7. Einfriedung**
Entlang der öffentlichen Straßen sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern, Stacheldraht zulässig. Pfeiler sind nur für Tore und Gartentüren zulässig, max. Höhe der Einfriedung 1,20 m. Davon max. 20 cm Sockel. Maschendrahtzaun ist nur mit entsprechender Ein- und Hinterpflanzung zulässig. Die Höhe ist ab OK-Gehweg bzw. Straße zu messen. Die Flächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen dürfen bis zu einer Tiefe von 5 m nicht eingezäunt oder durch ein Tor verschlossen werden. Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen max. 1,20 m hoch - einschließlich max. 20 cm Sockel. Zugelassen sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern und Stacheldraht.
- 8. Böschungen**
Im Zuge des Straßen- und Wegebaus entstehen Böschungen und Stützmauern auf privaten und öffentlichen Grundstücken, welche zum Teil erst nach dem endgültigen Wegesbau sichtbar werden. Diese sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu bilden und zu unterhalten. Flächen für Stützmauern sind an die Stadt Herzogenaaurach abzutreten.
- 9. Bimbach - Überschwemmungsgebiet**
Für den Ausbau des Bimbaches ist ein Grundstücksstreifen in einer Breite von 5,0 m für das Flachbett freizuhalten.
Auf beiden Seiten des Bimbaches ist ein Geländestreifen von 40 m für Unterhaltungsmaßnahmen von jeglicher Bebauung einschließlich Einzäunung freizuhalten. Im Überschwemmungsgebiet dürfen keine Auffüllungen vorgenommen werden.
Entlang des Bimbaches sind Standortgerechte einheimische Gehölze (Weide oder Erle) zu pflanzen.
- 10. Fluglärm, Immissionen**
Es wird darauf hingewiesen, daß durch den Verkehrslandeplatz Herzogenaaurach Lärmbelastungen durch den Flugverkehr entstehen kann, sowie auf mögliche Geruchsbelästigungen durch Viehhaltung und durch das im Osten liegende Erdbecken.

SATZUNG für den Bebauungsplan Nr. 20 "Beutelsdorf", 1. Änderungsplan der Stadt Herzogenaaurach

Die Stadt Herzogenaaurach erläßt gemäß §§ 2, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 89 Abs. 1 Ziff. 15, Art. 91 der Bayer. Verfassung (BayVerf.) i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-0) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-0) folgende Satzung:

- § 1**
Der Bebauungsplan Nr. 20 "Beutelsdorf", 1. Änderungsplan der Stadt Herzogenaaurach vom 26.10.1989 wird beschlossen.
 - § 2**
Der Bebauungsplan Nr. 20 "Beutelsdorf", 1. Änderungsplan besteht aus dem Planblatt, einem Textteil mit artlichen Bauvorschriften und der Begründung.
 - § 3**
Der Bebauungsplan - einschließlich der auf dem Plan abgedruckten artlichen Bauvorschriften - wird mit der Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und artliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen außer Kraft.
 - § 4**
Mit Geldbuße bis zu 100.000,- DM kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten artlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
- Herzogenaaurach, 19. 04. 1991
Stadt Herzogenaaurach
- Lang*
Bürgermeister
-

Verfahrenshinweise:
Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 5.3.1990 bis 23.3.1990. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 "Beutelsdorf", 1. Änderungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 2.1.1991, bis 4.2.1991 öffentlich ausgelegt.

Herzogenaaurach, 19. 04. 1991
Stadt Herzogenaaurach

Lang
Bürgermeister

Die Stadt Herzogenaaurach hat mit Beschluß des Stadtrats vom 21.3.1991 den Bebauungsplan Nr. 20 "Beutelsdorf", 1. Änderungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Herzogenaaurach, 19. 04. 1991
Stadt Herzogenaaurach

Lang
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 20 "Beutelsdorf", 1. Änderungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (BGBl. I S. 2253) und § 2 Abs. 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch (ZustV BauGB) vom 07.07.1987, Nr. 2130-3-1, dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt mit Schreiben vom 19. 04. 1991 angezeigt.
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde, wurde innerhalb von drei Monaten nicht geltend gemacht bzw. es wurde vom Landratsamt Erlangen-Höchstadt vor Ablauf der Frist erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Herzogenaaurach, 17. 06. 1991
Stadt Herzogenaaurach

Lang
Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 20 "Beutelsdorf", 1. Änderungsplan wurde im Amtsblatt Nr. 24, vom 13. 06. 1991, der Stadt Herzogenaaurach gemäß § 12 BauGB öffentlich bekanntgegeben.
Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Herzogenaaurach, 17. 06. 1991
Stadt Herzogenaaurach

Lang
Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 20 "Beutelsdorf" 1. Änderungsplan der Stadt Herzogenaaurach

Planfertigervermerk	Datum	Name
aufgestellt laut Beschluß des Stadtrates vom	19. 10. 1989	
bearbeitet	Nov. 1989	D. Kolberg
gezeichnet	Feb. 1990	D. Kolberg
Änderung		
Erweiterung des Geltungsbereiches	19. 10. 1990	D. Kolberg

Mechanische Vergrößerung aus 1:5000
Zur Mahenmalme nur bedingt geeignet