

herzo



STADT  
HERZOGENAURACH

Endfassung: 17. Mai 2019

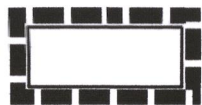
## Bebauungsplan Nr. 20a "Beutelsdorf Nord" - 1. Änderung, nach § 13a BauGB der Stadt Herzogenaurach

Planfertigervermerk	Datum	
aufgestellt lt. Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom	19. September 2018	
bearbeitet	8. Februar 2019	Hr. Geier Fr. Strater
gezeichnet	8. Februar 2019	Hr. Geier
redaktionelle Änderungen / Ergänzungen	Mai 2019	Hr. Geier Fr. Strater

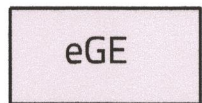
# Zeichenerklärung für Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
max. Wandhöhe max. Firsthöhe	Bauweise
Dachform mit Dachneigung	

Füllschema der Nutzungsschablone

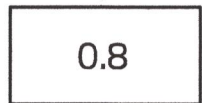


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



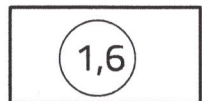
eGE

eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)  
(s. textl. Fests. Pkt. 1.)



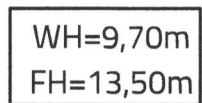
0.8

Grundflächenzahl (GRZ)



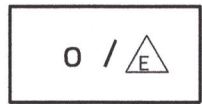
1,6

Geschossflächenzahl (GFZ)



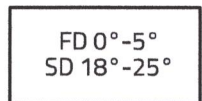
WH=9,70m  
FH=13,50m

maximal zulässige Wandhöhe (s. Skizze textl. Fests. Pkt. 5.2)  
maximal zulässige Firsthöhe (s. Skizze textl. Fests. Pkt. 5.2)



o /  $\triangle$  E

Offene Bauweise / nur Einzelhäuser

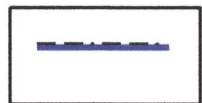


FD 0°-5°  
SD 18°-25°

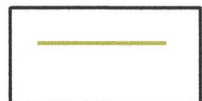
Flachdach 0° - 5°  
Satteldach 18° - 25°



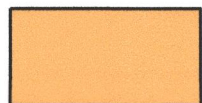
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Baugrenze



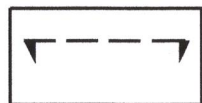
Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsfläche



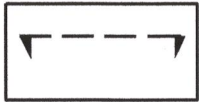
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



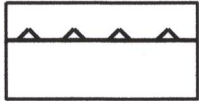
Einfahrtsbereich



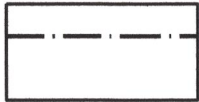
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



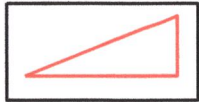
Einfahrtsbereich



BVZ (Bauverbotszone, BayStrWG): 10,0 m  
(s. textl. Fests. Pkt. 13.)



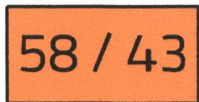
BBZ (Baubeschränkungszone, BayStrWG): 30,0 m  
(s. textl. Fests. Pkt. 13.)



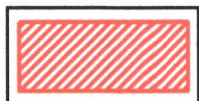
Sichtdreiecke (s. textl. Fests. Pkt. 13.)



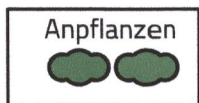
Abgrenzung der Baufelder für die unterschiedlichen Lärmkontingente  
(IFSP)



Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP)  
(db(A)/m<sup>2</sup>, **tags** / (db(A)/m<sup>2</sup>, **nachts**)



mögl. Stellfläche für Container / Schüttboxen innerhalb der  
Bauverbotszone (s. textl. Fests. Pkt. 13.)



Heckenpflanzung zur Ortsrandeingrünung  
(s. textl. Fests. Pkt. 8.)

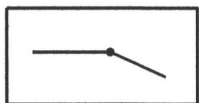


Baumpflanzungen (nicht standortgebunden)  
gem. Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach

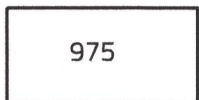




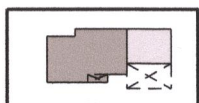
## Zeichenerklärung für Hinweise zum Bebauungsplan



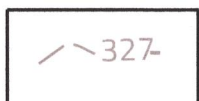
bestehende Grundstücksgrenze



Flurstücksnummer



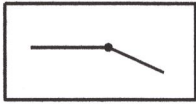
Bestehende Bebauung / Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Anlagen, z. B. Carport, Terrassenüberdachung



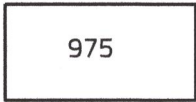
Höhenlinien (m ü. NN)



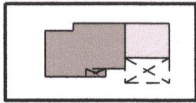
# Zeichenerklärung für Hinweise zum Bebauungsplan



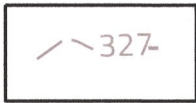
bestehende Grundstücksgrenze



Flurstücksnummer



Bestehende Bebauung / Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Anlagen, z. B. Carport, Terrassenüberdachung



Höhenlinien (m ü. NN)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 20a "Beutelsdorf Nord" - 1. Änderung, nach § 13a BauGB der Stadt Herzogenaurach entsprechend der im Planblatt festgesetzten Nutzungsart als eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt.

#### **Nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig sind:**

- Schrottplätze
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Nahversorgungs- und Innenstadtbedarfs (s. Anlage 2 zur Begründung Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 1.9.2013 geändert am 1.3.2018).

Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des sonstigen Bedarfs sind zulässig.

**Allgemein zulässig** ist auf der Fläche die Nutzung einer Wohnung für den Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter, die der gewerblichen Nutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Diese Wohnungen dürfen nicht in allgemein verfügbare Wohnungen umgewandelt werden.

#### **Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, wenn diese schallverträglich untergebracht werden können.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der überbaubaren Fläche in Verbindung mit der im Plan festgesetzten max. zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl und der festgesetzten max. zulässigen Wand- / Firsthöhe.

### **Wand- / Firsthöhe**

Bezugspunkt für die Festlegung der max. zulässigen Wand- / Firsthöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FFOK EG). Die Höhe des FFOK EG darf max. 0,50 m über dem mittleren Niveau der ausgebauten Erschließungsstraße liegen, sofern keine entwässerungstechnischen Gründe dagegen sprechen.

## 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO und Art. 6 und 7 BayBO)

Im Planteil wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit einer Einzelhausbebauung festgesetzt.

Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und ohne eigene Abstandsflächen sind nur folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Schüttboxen auf einer max. Länge von 9,0 m mit max. 3,0 m Höhe (ausschließlich entlang der südlichen Grundstücksgrenze zulässig)
- Stellplätze und deren Zufahrten
- Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen (z. B. Trafostation)
- Einfriedungen
- Anlagen im Sinne Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO

## 4. Verkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Direkte Zufahrten und Zugänge zur Kreisstraße ERH 14 (Hubertusstraße) sind nicht zulässig, die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die nördl. angrenzende öffentl. Verkehrsfläche.

## 5. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Für die Gestaltung der geplanten Baukörper werden folgende Festsetzungen getroffen:

### **Dachform- und Dachneigung:**

- 5.1 Bei Baukörpern mit einer max. Wandhöhe bis 6,50 m sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 18° - 25° und einer maximalen Firsthöhe von 13,50 m zulässig.

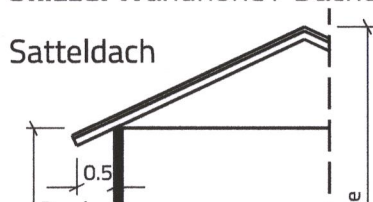
Für die Dacheindeckung eines Satteldachs sind Ziegel oder optisch ziegelähnliche Materialien z. B. Sandwichpaneele im Farbton rot / rotbraun zu verwenden. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes dürfen keine hochglänzenden Materialien verwendet werden.

- 5.2 Bei Baukörpern mit Wandhöhen zwischen 6,50 m und 9,70 m muss der überwiegende Teil (mind. 50%) jedoch maximal 70% der zu überdachenden Fläche, mit einem Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 18° - 25° und einer maximalen Firsthöhe von 13,50 m ausgeführt werden.

Für den verbleibenden Teil der Dachflächen wird ein extensiv begrüntes Flachdach (max. 5° Dachneigung) festgesetzt.

Die Dachbegrünung kann als Pflanzung oder als Ansaat erfolgen. Es sind gebietsheimische und standorttypische Arten zu verwenden. Die Stärke der Substratschicht sollte mindestens 8 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

### **Skizze: Wandhöhe / Dachüberstand / Firsthöhe**

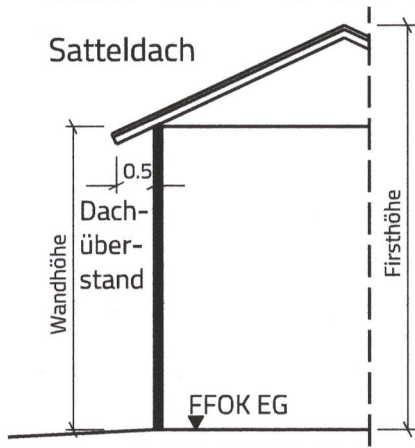


### **Skizze: Wandhöhe**

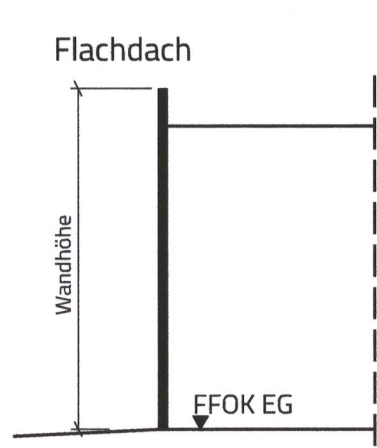




## Skizze: Wandhöhe / Dachüberstand / Firsthöhe



## Skizze: Wandhöhe



5.3 Der max. zulässige Dachüberstand ist auf 0,5 m begrenzt (s. Skizze Pkt. 5.2).

5.4 Im Geltungsbereich sind Dachaufbauten über der Decke des obersten Geschosses nur für die Unterbringung technischer Anlagen (z.B. Lüftungstechnische Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräume) bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m über Decke des Geschosses zulässig. Die Fläche für diese Anlagen darf maximal 20% der Dachfläche betragen. Die Anlagen sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken. Dachaufbauten dürfen die maximal zulässigen Wand- / Firsthöhen überschreiten.

### Fassadengestaltung:

5.5 Für die Gestaltung der Außenfassaden sind Putz, Sichtbeton, Holz, nicht glänzendes Aluminium oder Plattenwerkstoffe aus Faserzement in gedeckten Farben zulässig. Glänzende oder spiegelnde Fassadenverkleidungen sind, um Blendwirkung zu vermeiden, ausgeschlossen.

5.6 Aus gestalterischen Gründen muss bei Gebäudelängen von über 30,0 m eine deutliche vertikale Gliederung der Fassade in Fassadenabschnitte, deren Einzellänge höchstens 30,0 m betragen darf, erfolgen. Die Gliederung kann durch Vor- und Rücksprünge von mindestens 30 cm, Fassadenbegrünung (mit mindestens 3,0 m Breite und Pflanzen entsprechend der Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach), durch Höhenversetze in der Gebäudegestaltung oder durch durchgehende Glaselemente in Wandhöhe (mit mindestens 1,0 m Breite) erfolgen.

## 6. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Außer Stacheldrahtzäunen, geschlossenen Sichtschutzelementen, Mauern und Betonwänden sind alle Arten von Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,40 m zulässig. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist auf einer Länge von max. 9,0 m die Errichtung einer geschlossenen Betonwand auf einer Höhe bis max. 3,0 m auf der Grundstücksgrenze und ohne eigene Abstandsflächen zulässig.

## 7. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Werbeanlagen müssen in Proportion, Farbgebung und Gestaltung auf die Größe und Farbgebung des Baukörpers abgestimmt werden.

Eine störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

In der Regel sollen die Werbe- und Schriftzüge 5 % der Fassadenfläche nicht überschreiten. Sie sind so zu gestalten und anzubringen, dass sie das Stadtbild nicht beeinträchtigen. Die Luxzahlen bei Leuchtreklamen sind so zu wählen, dass eine Blendwirkung der umliegenden Bereiche nicht erfolgt. Dies gilt auch für die Blendung von Fahrzeuglenkern.

Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

Weitergehende Vorschriften werden durch die Festsetzungen nicht ersetzt.

## 8. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen / Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB)

Mindestens 20 % der nicht überbauten Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen.

Je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum zu pflanzen.

Hierfür sind einheimische Gehölze zu verwenden (s. Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach).

Der Stammumfang muss mind. 16/18 cm betragen.

Für den Bau der Fußwege und Kfz-Stellplätze muss versickerungsfähiges Material Verwendung finden



Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.  
Weitergehende Vorschriften werden durch die Festsetzungen nicht ersetzt.

## 8. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen / Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB)

Mindestens 20 % der nicht überbauten Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen.  
Je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum zu pflanzen.  
Hierfür sind einheimische Gehölze zu verwenden (s. Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach).  
Der Stammumfang muss mind. 16/18 cm betragen.

Für den Bau der Fußwege und Kfz-Stellplätze muss versickerungsfähiges Material Verwendung finden.

Entlang der westlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze wird als Ortsrandeingrünung die Anpflanzung einer Hainbuchenhecke verbindlich festgesetzt.  
Diese ist als 2-3-reihige naturnahe Hecke, mindestens jedoch als einreihige Schmitthecke (Hainbuchenhecke), mind. 1,20m, anzulegen.

Über die Ausführung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mit der Bauvorlage ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der Materialien und einer detaillierten Pflanzliste vorzulegen.

## 9. Sicherheitseinrichtungen

Sicherungseinrichtungen wie z. B. Ausleuchtung des Grundstücks, Kriminalprävention usw. sind so zu installieren, dass für die Allgemeinheit keine Gefahren oder Belästigungen ausgehen. Beleuchtungen sind so anzuordnen, dass für die umliegenden Bereiche keine Blendgefahr besteht. Dies gilt auch für die Blendung von Fahrzeuglenkern.

## 10. Leitungsverlegungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gem. DVGW-Regelwerk zu den festgesetzten und vorhandenen Baumstandorten einzuhalten. Dies gilt analog für Neupflanzungen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Aus städtebaulichen Gründen, zur Wahrung des Ortsbildes und Einbindung des Baugebietes in die Landschaft, sind Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen und Masten sind nicht zulässig.

Für die Regelung der Telekommunikationslinien gilt § 68 Abs. 3 Telekommunikationsgesetz fort.

## 11. Immissionsschutz

Quelle: Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, Bericht-Nr.: 18.10630-b01 vom 04.10.2018, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK}$ in dB	
	Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
GE 1	67	52
GE 2	58	43

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis C mit dem dargestellten Ursprung  $x = 4420210$ ,  $y = 5495860$  (Koordinatensystem GK 3° Bessel, Zone 4) erhöht sich das Emissionskontingent  $LEK$  um folgendes Zusatzkontingent  $LEK, \text{zus}$ :

Richtungssektor (Nord 0°)	Zusatzkontingent $LEK, \text{zus}$ in dB für Richtungssektor	
	Tag	Nacht
A (332° - 33°)	0	10
B (33° - 152°)	2	2
C (152° - 243°)	0	0



Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $k$   $LEK_i$  durch  $LEK_i + LEK, \text{zus}, k$  zu ersetzen ist.

## 12. Luftreinhaltung

Im Geltungsbereich ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen, Klär- und Industriegasen gemäß § 3. Abs. 1 Nr. 1-3a, 5, 6-9 und 11-12 der 1. BImSchV (Steinkohle, Braunkohlenbriketts, Torfbriketts, Heizöl EL, Koksofengas u.a.) zum Betrieb von Feuerungsanlagen ausgeschlossen.

Stückiges naturbelassenes Holz gemäß Nr. 4, Presslinge aus naturbelassenem Holz gemäß Nr. 5a und Gase der öffentlichen Gasversorgung gemäß Nr. 10 sowie nach Nr. 13 sonstige nachwachsende Rohstoffe, soweit diese die Anforderungen nach Absatz 5 der 1. BImSchV einhalten sind als Brennstoff zulässig.

## 13. Bauverbotszone / Baubeschränkungszone / Sichtdreiecke

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen an Kreisstraßen bis 15,0 m (hier in Abstimmung mit dem zuständigen Baulastträger auf 10,0 m verringert) vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot und 30,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke eine Baubeschränkung.

Innerhalb der Bauverbotszone ist in der markierten Fläche das Aufstellen von Containern bzw. Schüttboxen auf einer Fläche von max. 40 m<sup>2</sup> zulässig. Der Aufstellbereich wird auf max. 15,0 m von der südlichen Grundstücksgrenze beschränkt. Die Bodenplatte muss in diesem Bereich leicht rückbaubar sein (z.B. Befestigung mit Pflaster).

Innerhalb der Bauverbotszone sind werbende oder sonstige Hinweisschilder unzulässig. Außerhalb der Bauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird. Zudem müssen sie am Ort der Leistung stehen.



## 13. Bauverbotszone / Baubeschränkungszone / Sichtdreiecke

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen an Kreisstraßen bis 15,0 m (hier in Abstimmung mit dem zuständigen Baulastträger auf 10,0 m verringert) vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot und 30,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke eine Baubeschränkung.

Innerhalb der Bauverbotszone ist in der markierten Fläche das Aufstellen von Containern bzw. Schüttboxen auf einer Fläche von max. 40 m<sup>2</sup> zulässig. Der Aufstellbereich wird auf max. 15,0 m von der südlichen Grundstücksgrenze beschränkt. Die Bodenplatte muss in diesem Bereich leicht rückbaubar sein (z.B. Befestigung mit Pflaster).

Innerhalb der Bauverbotszone sind werbende oder sonstige Hinweisschilder unzulässig. Außerhalb der Bauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird. Zudem müssen sie am Ort der Leistung stehen.

Die Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

## HINWEISE

### 1. Böschungen und Stützmauern

Sind für die Erstellung und den Bestand der öffentlichen Straßen Böschungen und Stützmauern notwendig, so sind diese von den jeweiligen Grundstücksbesitzern zu dulden und zu unterhalten (natürlicher Neigungswinkel).

### 2. Energie

Regenerative Energienutzung und die Nutzung von Niederschlagswasser wird empfohlen.

Ein geringerer Energiebedarf der zu errichtenden Gebäude über gesetzliche Standards/Vorschriften hinaus ist anzustreben.

Solare Energiegewinnung insbesondere zur Warmwasser- und Eigenstromversorgung mit Speicher wird ausdrücklich empfohlen.

Es wird empfohlen, für die im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben zu errichtenden Stellplätze, eine angemessene Anzahl derart zu gestalten, dass sie den Anforderungen als E-Tankstelle für E-Mobilität genügt.

### 3. Ermittlung der Kfz- Stellplätze und Errichtung von Garagen und Carports

Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradstellplätzen sowie deren Ein- und Ausfahrten (Stellplatzsatzung- StS) vom 30. März 2009. § 4 Abs. 4 der Satzung wird hinsichtlich der max. Zufahrtsbreite außer Kraft gesetzt.

### 4. Grundwasser, Boden

Sollten bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen werden, so sind die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, so ist dies der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 a BayWG.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Bauarbeiten sind bodenschonend vorzunehmen. Die Vorgaben zum besonderen Schutz des Mutterbodens und zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV sind dabei zu beachten.

### 5. Leitungsrecht für Versorgungsleitungen / geplante Baumpflanzungen und Schutzabstände

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3) sowie das Merkblatt "Technischer Hinweis - Merkblatt DVGW GW 125 (M), Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" Februar 2013, mit dem 1. Beiblatt zu GW 125 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle (DVGW GW 125-B1 (M)), März 2016, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. zu beachten.



Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3) sowie das Merkblatt "Technischer Hinweis - Merkblatt DVGW GW 125 (M), Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" Februar 2013, mit dem 1. Beiblatt zu GW 125 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle (DVGW GW 125-B1 (M)), März 2016, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. zu beachten.

Zwischen Baumpflanzungen und bestehenden Leitungen / Fernmeldeanlagen sowie zwischen zu erhaltenden Bäumen und geplanten Leitungen / Fernmeldeanlagen muss ein Mindestabstand von 2,50 m vorgesehen werden. Sollten diese Mindestabstände im Einzelfall unterschritten werden, sind vom Verursacher entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. die hierdurch entstehenden Kosten zu übernehmen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete Trassen mit einer Breite von 0,30 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen.

## 6. Bodenfunde

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden.

Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

## 7. Immissionsschutz

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

- Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet:

tags (6.00-22.00 Uhr):	55 dB(A),
nachts (22.00-6.00 Uhr):	40 dB(A)

- Immissionsort im Mischgebiet / Dorfgebiet:

tags (6.00-22.00 Uhr):	60 dB(A),
nachts (22.00-6.00 Uhr):	45 dB(A)

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

Auf die bauliche Gestaltung von haustechnischen Anlagen und den "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft - Wärme - Pumpen und Mini - Blockheizkraftwerke)" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft und auf den Leitfaden "Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - Ein Leitfaden (Auszug Teil III)" vom Bayerischen Landesamt für Umwelt 2011 wird hingewiesen.

## 8. Geruchsemissionen

Auf mögliche Geruchs- und Staubbelastigung durch umliegende landw. Betriebe und Nutzungen wird hingewiesen.

## 9. Drainagen

Werden bei der Bebauung Drainagen/Entwässerungsanlagen aufgefunden bzw. zerstört, so sind diese ggf. umzubauen bzw. wieder ordnungsgemäß herzustellen.

## 10. Bodenschutz

Der Oberboden ist so zu schützen, dass er jederzeit zur Anlage von Vegetationsflächen verwendet werden kann. Der Oberboden der Baugrundstücke ist vor Baubeginn abzuschleppen und zur Wiederverwendung separat zu lagern. Bei längerer Lagerung sind die Oberflächen der Mieten mit Gründüngungsmischungen anzusäen.

Bei den Bauarbeiten ist auf eine bodenschonende Ausführung zu achten.

# **Satzung**

## **für den Bebauungsplan**

### **Nr. 20a "Beutelsdorf Nord" - 1. Änderung,**

### **nach § 13a BauGB der Stadt Herzogenaurach**

Die Stadt Herzogenaurach erlässt aufgrund

- §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist
- Art. 23 Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), das zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

für den Bebauungsplan Nr. 20a „Beutelsdorf Nord“ – 1. Änderung, nach § 13a BauGB in der Fassung vom 17. Mai 2019 folgende Satzung:

#### § 1

Der Bebauungsplan Nr. 20a „Beutelsdorf Nord“ – 1. Änderung, nach § 13a BauGB wird beschlossen.

#### § 2

Der Bebauungsplan Nr. 20a „Beutelsdorf Nord“ – 1. Änderung, nach § 13a BauGB besteht aus dem Planblatt mit einem Textteil und örtlichen Bauvorschriften.

#### § 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 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

## **Verfahrenshinweise**

### **Aufstellung (§ 13a BauGB)**

Die Aufstellung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 20a "Beutelsdorf Nord" - 1. Änderung, nach § 13a BauGB wurde in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom 19. September 2018 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 4. Oktober 2018 ortsüblich bekannt gemacht.

### **Frühzeitige Information der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 BauGB)**

Die Unterlagen, aus denen sich die Öffentlichkeit zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann, lag vom 8. Oktober 2018 bis einschließlich 26. Oktober 2018 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht aus



# Verfahrenshinweise

## Aufstellung (§ 13a BauGB)

Die Aufstellung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 20a "Beutelsdorf Nord" - 1. Änderung, nach § 13a BauGB wurde in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom 19. September 2018 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 4. Oktober 2018 ortsüblich bekannt gemacht.

## Frühzeitige Information der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 BauGB)

Die Unterlagen, aus denen sich die Öffentlichkeit zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann, lag vom 8. Oktober 2018 bis einschließlich 26. Oktober 2018 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht aus.

## Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 18. März 2019 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 5. April 2019 bis einschließlich 6. Mai 2019 durchgeführt.

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 28. März 2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom

29. März 2019 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

## Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Mit Schreiben vom 29. März 2019 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt.

## Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 6. Juni 2019 den Bebauungsplan Nr. 20a "Beutelsdorf Nord" - 1. Änderung, nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Herzogenaurach, den 24. Juni 2019

Dr. German Hacker  
Erster Bürgermeister



## Rechtswirksamkeit (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 20a "Beutelsdorf Nord" - 1. Änderung, nach § 13a BauGB wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 28 vom 09.07.2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§215, §214 und §214 Abs. 2 a BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den 10.07.2020

Dr. German Hacker  
Erster Bürgermeister

