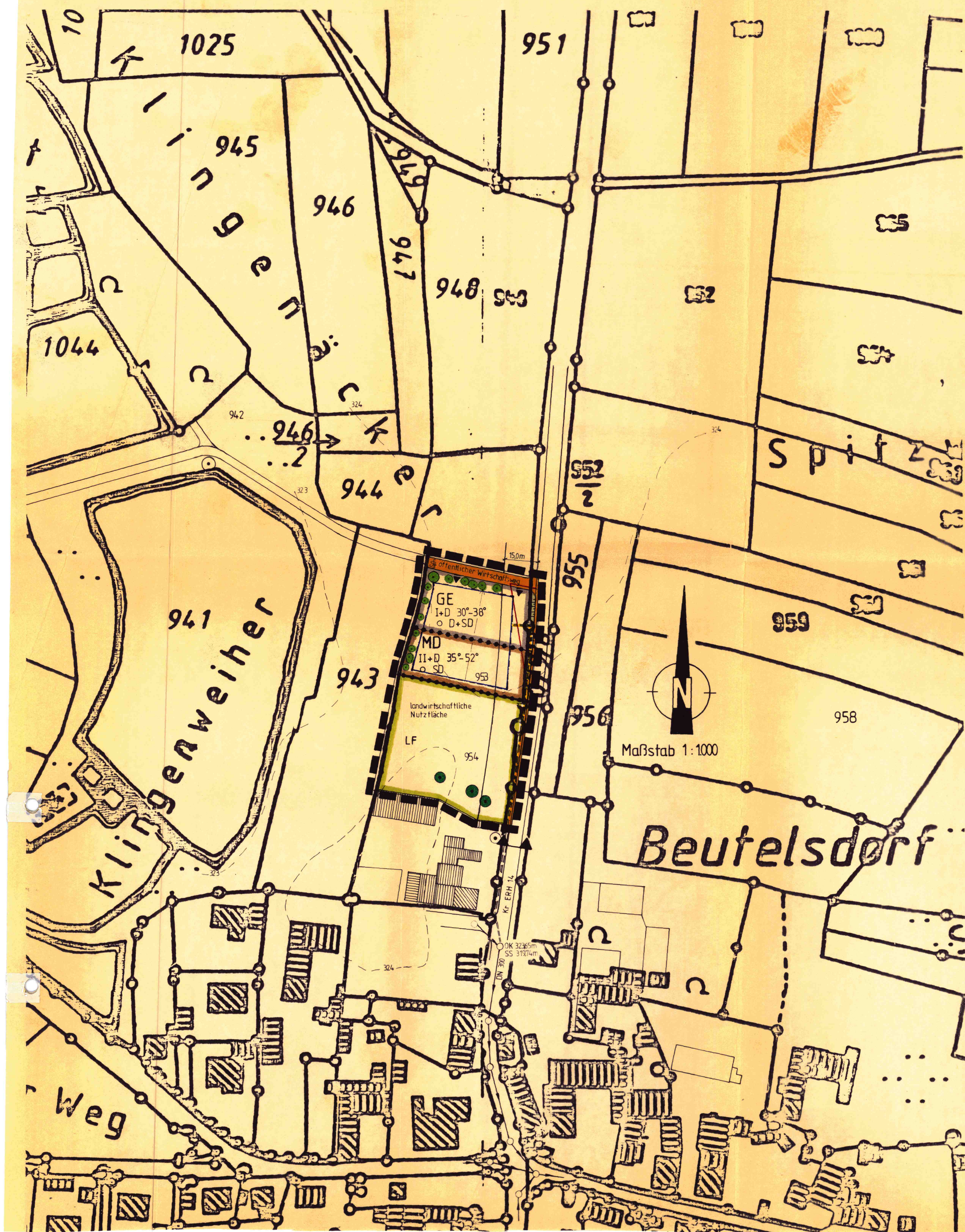


# BEBAUUNGSPLAN NR. 20 a "BEUTELSDORF - NORD"

## DER STADT HERZOGENAURACH



### Zeichenerklärungen für Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Dorfgebiet - § 5 Bau NVO
- Gewerbegebiet - § 8 Bau NVO
- Offene Bauweise
- Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
- Zwei Vollgeschoße - Dachausbau möglich, jedoch nicht als Vollgeschoß
- Satteldach, geneigtes Dach. Eine einhäufige Ausführung des Satteldaches ist nicht zulässig
- Dachneigung
- Vorgeschriebene Firstrichtung
- Vorgeschriebene Firstrichtung für Garagen, aus architektonischen Gründen können Ausnahmen zugelassen werden.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Fahrbahn, öffentlicher Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Bauverbotszone entlang der Kreisstraße ERH-14
- Straßenbegleitgrün
- Sichtdreieck, von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen (Art. 29 Abs. 2 Bayer Straßen- und Wegegesetz). Siehe Punkt 7 der textlichen Festsetzungen
- Zu erhaltende Bäume und Sträucher, siehe textl. Festsetzungen
- Zu pflanzende Bäume und Sträucher, siehe textliche Festsetzungen
- Umspannstation - Transformatorstation.
- Leitungsrecht
- Landwirtschaftliche Fläche
- Ortsdurchfahrtsgrenze an der Kreisstraße ERH 14
- Flurstücksnummer
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksaufteilung
- Höhenschichtlinien
- Zufahrt

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 a "Beutelsdorf-Nord" entsprechend den im Plan festgesetzten Nutzungsarten als Dorfgebiet - § 5 Bau NVO Gewerbegebiet - § 8 Bau NVO 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 Bau NVO. Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben ist auf max. 400 qm begrenzt.
- 3. Bauweise**  
Im Planteil ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1, 3 Bau NVO festgesetzt. Abweichend von der Bauordnungsverordnung wird unter § 22 Abs. 2 Bau NVO Bauweise für das Gewerbegebiet eine Gebäudelänge von max. 40 m festgesetzt. Die Zusammenfassung einzelner Wohngebäude mit Garagen und Nebengebäuden an der Grundstücksgrenze ist entsprechend den festgesetzten Baugrenzen zulässig. Reihenhäuser sind nicht zugelassen, um die Eigenart des Dorfgebietes nicht zu beeinträchtigen. Die Firsthöhe soll bei eingeschossigen Gebäuden 9,50 m Höhe und bei zweigeschossigen Gebäuden 12,00 m Höhe nicht überschreiten.
- 4. Abstandsflächen**  
Soweit sich bei der Nutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen, sowie zwischen gegenüberliegenden Wänden geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 3 und 4 Bay BO ergeben, werden diese festgesetzt. Geringere Abstandsflächen können ausnahmsweise, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, mit Zustimmung des Landratsamtes zugelassen werden.

### Zeichenerklärung für Hinweise

- Ortsdurchfahrtsgrenze an der Kreisstraße ERH 14
- Flurstücksnummer
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksaufteilung
- Höhenschichtlinien
- Zufahrt

### Zeichenerklärungen für Festsetzungen

- 5. Baugestaltung**  
**5.1 Dachform und Dachneigung**  
Das Satteldach ist die grundsätzliche Dachform für alle Gebäude. Dies gilt ebenso für Garagen und Nebengebäude im Gewerbegebiet. Die vorgeschriebene Firstrichtung gibt die Hauptfirstrichtung an. Abweichende Firstrichtungen (z. B. Winkelhaus) sind zulässig, wenn sich diese der Hauptfirstrichtung unterordnet (z. B. niedrige Höhe oder geringere Länge). Die Mindestdachneigung beträgt 30°, die maximale Dachneigung beträgt 52°. Doppelhäuser, geschlossene Bebauungen, sind in einheitlicher Dachneigung auszuführen. Innerhalb des Gewerbegebietes sind unterschiedliche Dachneigungen zulässig. Bei Garagen muß die Dachneigung und die Dachform jeweils der Wohnhäuser entsprechen. Der Dachgeschoßausbau als Vollgeschoß ist möglich, wenn 2/3 der Geschoßfläche eine Höhe von 2,30 m erreicht.  
**5.2 Dachaufbauten**  
Bis zu einer Dachneigung von 40° sind Dachaufbauten nicht zulässig. Über 40° sind Schieppgauben, Satteldachgauben und abgewalmte Gauben zulässig, bei Berücksichtigung folgender Auflagen:  
- Stichhöhe max. 1,40 m, Breite der Dachaufbauten max. 1/3 Firstlänge, seitlicher Abstand zum Dachrand 1,50 m, Abstand zwischen Aufbauten ca. 1,25 m, Abstand zu Einschnitten mind. 1,25 m.  
- Bis zu einem Drittel der Firstlänge kann die Traufe unterbrochen und der Kniestock erhöht werden, um stehende Fenster im Dachgeschoß errichten zu können.  
**5.3 Dacheinschnitte**  
Bis zu einer Dachneigung von 40° sind Dacheinschnitte nicht zulässig. Bei Neigungen größer als 40° sind Dacheinschnitte zulässig, bei Berücksichtigung folgender Auflagen:  
- Das Dach darf auf die Hauslänge nur einen Dacheinschnitt haben, die max. Breite des Einschnittes beträgt 1/3 x Firstlänge, seitlicher Abstand zum Dachrand min. 1,50 m. Die Gesamtlänge von Dacheinschnitten und Dachaufbauten darf 1/2 x Firstlänge nicht überschreiten.  
**5.4 Traufhöhe - Höhenlage der Gebäude - Kniestock**  
Bei eingeschossigen Häusern darf die Traufhöhe fallsiebt 3,25 m, bei zweigeschossigen Häusern 5,80 m fallsiebt über natürlicher Geländehöhe nicht überschreiten. Die Geschoßhöhe für Gewerbebetriebe wird auf 3,75 m Höhe festgesetzt.  
**5.5 Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, daß sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die Luxanlen bei Leuchtreklamen sind so zu wählen, daß eine Blendwirkung oder Belästigung der umliegenden Bereiche oder eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht erfolgt. Weitergehende Vorschriften werden durch die Festsetzungen nicht ersetzt.  
**5.6 Nebenanlagen**  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 14 Bau NVO, sowie nicht genehmigungspflichtige Bauten nicht zulässig.  
Garagen mit überdachtem Freisitz, Nebengebäude und Schwimmbäder sind als Ausnahme zugelassen, gem. § 31 Abs. 1 BauGB, sofern sie in baulicher Verbindung zum Hauptgebäude stehen, sich architektonisch eingliedern und eine überbaubare Fläche von 60 m² nicht überschreiten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn das Ortsbild oder andere Belange nicht beeinträchtigt werden.  
**5.7 Material- und Farbgebung der Fassade**  
Die Außenwände sind, soweit sie nicht aus Sand- oder Naturstein bestehen, mit den ortsüblichen Putzarten zu versehen. Stark gemusterte Putzarten sind unzulässig. Verkleidungen sind nur dann zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Sie bedürfen der Zustimmung des Stadtbauamtes.  
**5.8 Fenster und Türen**  
Die Fenster, Türen und Tore müssen in einem harmonischen Verhältnis zum Gesamtbauwerk stehen. Die Fenster müssen stets ein stehendes Rechteck bilden.  
**5.9 Garagen**  
Garagen dürfen nur auf den im nebenstehenden Planblatt ausgewiesenen Bauflächen errichtet werden. Garagen sind mit einem Abstand von mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten. 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 sind in ihrer Dachform und Dachneigung auf das Hauptgebäude abzustimmen. Die im Bebauungsplan für Garagen ausgewiesenen Bauflächen gelten in Verbindung mit Art. 7 Abs. 5 BayBO.  
**5.10 Dachdeckung**  
Für die Dachdeckung von geneigten Dächern und Satteldächern sind Ziegel im Farbton ziegelrot bis rotbraun zulässig.  
**6. Einfriedungen**  
Entlang der öffentlichen Straßen sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern und Stacheldraht zugelassen. Pfeiler sind nur für Tore und Gartentüren zulässig. Die max. Höhe der Einfriedung beträgt 1,20 m, davon sind 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.  
**7. Sichtlinien**  
In den durch die Sichtlinien gekennzeichneten Blickbereichen dürfen keinerlei Hochbauten errichtet werden.  
Anpflanzungen, Bäume, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände dürfen eine Höhe von max. 1,0 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.  
**8. Böschungen**  
Sind für die Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und anderer Anlagen Böschungen erforderlich, so sind diese auf dem Gelände des jeweiligen Grundstückseigentümers zu quälen und von diesem zu unterhalten. Flächen für Stützmauern sind an die Stadt abzutreten.  
**9. Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**  
Zur Abwehr erhöhter Verkehrslärmmissionen im Bereich der Kreisstraße ERH 14 sind Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzelementen vorzunehmen. Anpflanzungen, Bäume, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände dürfen eine Höhe von max. 1,0 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.  
Es wird darauf hingewiesen, daß durch den Verkehrslandeplatz in Herzogenaurach Fluglärm entsteht. Auf mögliche Geruchsbelastungen durch Viehhaltung oder die Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen wird hingewiesen. Im Baugenehmigungsverfahren wird vom Landratsamt geprüft, inwieweit eine Grunddienstbarkeit zugunsten der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke hinsichtlich der Geruchs- und Lärmmissionen, notwendig ist.  
**10. Abgrabungen und Aufschüttungen**  
Art. 66 BayBO Abs. 2 Nr. 1 wird außer Kraft gesetzt.  
Grundstücksauflagen sind nicht zulässig. Es können Ausnahmen gestattet werden, wenn dadurch das Ortsbild oder andere Belange nicht beeinträchtigt werden.

- 11. Pflanzbindung**  
Vorhandene Bäume und Straucher sind zu erhalten und dürfen nur nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde abgeholzt werden. Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB.
- 12. Pflanzgebot**  
Für die Begrünung des Gewerbegrundstückes und zur Einbindung der Baugrundstücke insgesamt in die Landschaft sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:  
1. Bei Einreichung eines Baueingabeplanes ist ein detaillierter Bepflanzungsplan erforderlich.  
2. Von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mind. 20 % als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Es ist je 300 m² mind. ein Laubbaum zu pflanzen.  
3. Die Kfz-Stellplätze sind im Gewerbegebiet in wasserdurchlässiger Ausführung zu errichten.  
4. Für eine dichte Ortsrandeingerünung zu erreichen, ist mind. je 10 m ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die dazwischenliegenden Flächen sind dicht mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.  
5. Bei der Bepflanzung ist auf folgendes zu achten:  
a) Mit Sträuchern und Bäumen, die über 2,00 m hoch werden, ist ein Grenzabstand zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken von mind. 4,00 m einzuhalten. Bei großen Laubbäumen sollte der Mindestabstand 6,00 m betragen.  
b) Der Abstand zu im Grundstück liegenden öffentlichen Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom usw.) muß mindestens 1,50 m betragen.  
c) Großbäume dürfen nur in einem Abstand von 10,00 m vom Rand der Kreisstraße gepflanzt werden.  
**13. Sichtdreiecke**  
Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen auf dem Baugrundstück keinerlei Hochbauten errichtet oder Anpflanzungen aller Art, sowie Zäune, Stapel, Haufen oder sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1,00 m über der Fahrbahn erreichen.  
**14. Energie**  
Technische Einrichtungen zusätzlich zu Öl-, Strom- oder Feststoffheizungen zur Energiegewinnung sind zugelassen. Wenn sie nicht im Innern des Hauses errichtet werden können, müssen sie sich der Architektur bzw. Umgebung anpassen.  
**15. Leitungsrecht für Stromversorgung**  
Aus versorgungstechnischen Gründen werden die Kabel ca. 1,0 m parallel zu den Grundstücksgrenzen im Privatgrund verlegt.  
**16. Drainagen**  
Landwirtschaftliche Drainagen sind, wenn sie beschädigt oder unterbrochen werden, wieder herzustellen.  
**17. Ausnahmen**  
Ausnahmen der unter Punkt 5.1 bis 5.10 aufgeführten Baugestaltungsmaßnahmen können in Absprache mit dem Landratsamt und der Stadtverwaltung Herzogenaurach zugelassen werden.

### SATZUNG für den Bebauungsplan Nr. 20 a "Beutelsdorf-Nord" der Stadt Herzogenaurach

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

§ 1  
Der Bebauungsplan Nr. 20 a "Beutelsdorf-Nord" der Stadt Herzogenaurach vom 27.10.1988 wird beschlossen.

§ 2  
Der Bebauungsplan Nr. 20 a "Beutelsdorf-Nord" 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 des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich.

§ 4  
Mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Herzogenaurach, 12. 09. 1989.  
Stadt Herzogenaurach  
Ort  
1. Bürgermeister

**Verfahrenshinweise:**  
Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 3.4.1989 bis 24.4.1989. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 a "Beutelsdorf-Nord" wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.10.1989 bis 27.11.1989 öffentlich ausgelegt.

Herzogenaurach, 12. 09. 1989  
Stadt Herzogenaurach  
Ort  
1. Bürgermeister

Herzogenaurach, 12. 09. 1989  
Stadt Herzogenaurach  
Ort  
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 20 a "Beutelsdorf-Nord" wurde gemäß § 11 Abs. 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-Höchststadt mit Schreiben vom 12. 09. 1989 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-Höchststadt vor Ablauf der Frist erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Herzogenaurach, 12. 09. 1989  
Stadt Herzogenaurach  
Ort  
1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 20 a "Beutelsdorf-Nord" wurde im Amtsblatt Nr. 5 vom 31.01.1991 der Stadt Herzogenaurach gemäß § 12 BauGB öffentlich bekanntgegeben. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Herzogenaurach, 12. 09. 1989  
Stadt Herzogenaurach  
Ort  
1. Bürgermeister

### Bebauungsplan Nr. 20 a "Beutelsdorf-Nord" der Stadt Herzogenaurach

Planfertigungsvermerk	Datum	Name
aufgestellt laut Beschluß des Stadtrates vom	27.10.1988	
bearbeitet:		
gezeichnet:		
Änderungen:	11.09.1989	