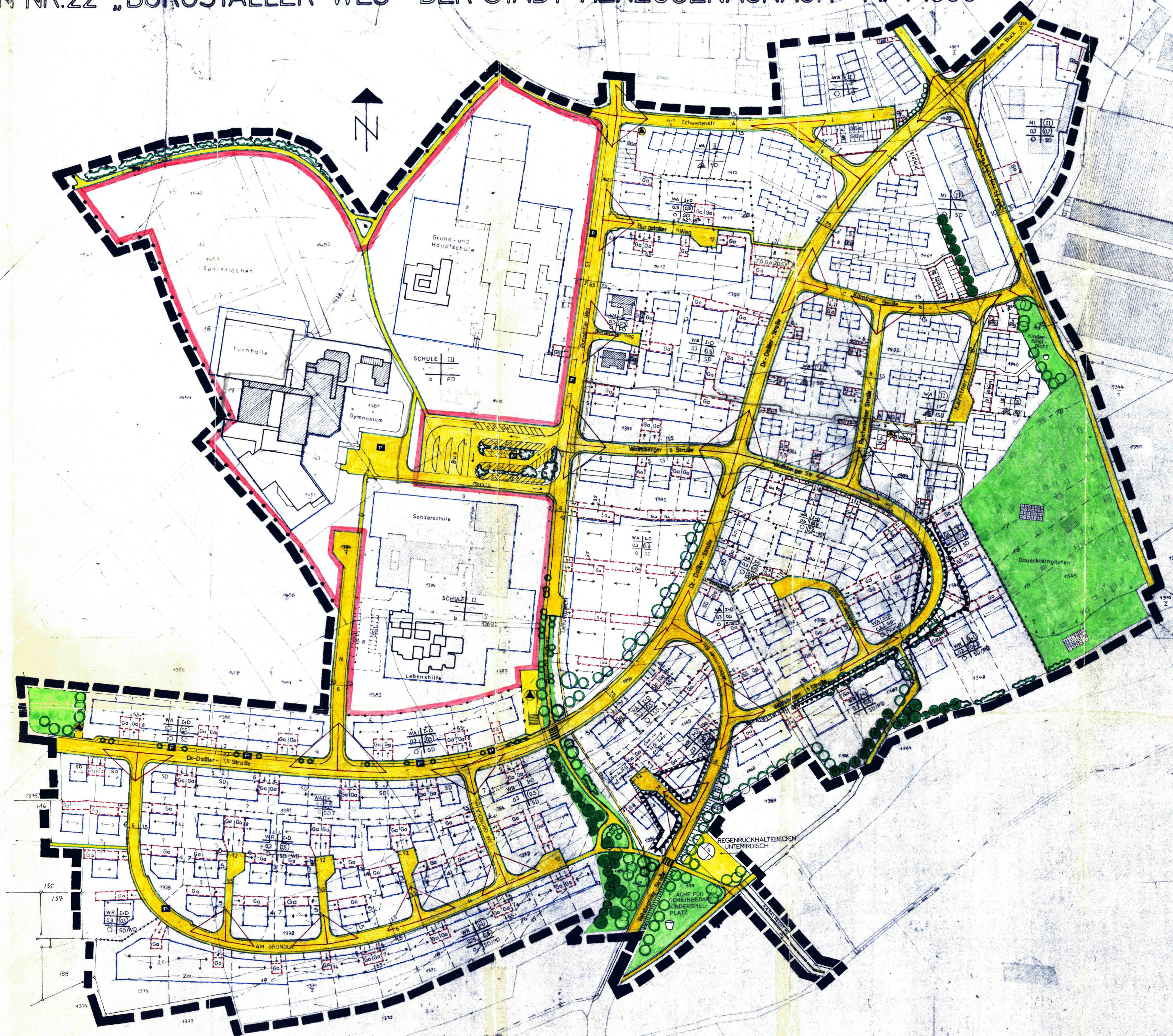


# BEBAUUNGSPLAN NR.22 - „BURGSTALLER-WEG“-DER STADT HERZOGENAURACH M:1:1000



- ZEICHENERKLÄRUNG: (NIP. FESTSETZUNGEN)**
- Grenze des Geltungsbereiches
  - Bauweise
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Leitungsrecht (Grunddienstbarkeit)
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsfläche mit Geländen und Bemaßung
  - Öffentliche Parkflächen
  - Erdgeschossige Garagen und deren Zufahrten
  - Gemeinschaftsgaragen und deren Zufahrten
  - Gemeinschaftsstellplätze und deren Zufahrten
  - Öffentliche Stellplätze
  - Mischgebiet, § 6 BauNVO
  - Alltagsnahe Wohngebiet, § 4 BauNVO
  - Reines Wohngebiet, § 3 BauNVO
  - Fläche für Gemeindebedarf
  - Umformstation
  - Pumpwerk
  - Öffentliche Grünanlage
- | Art der Nutzung | Cechnozahl | Grundflächenzahl | Cechnozahl | Bauweise | Dachform |
|-----------------|------------|------------------|------------|----------|----------|
| II              |            |                  |            |          |          |
| II              |            |                  |            |          |          |
| I+U             |            |                  |            |          |          |
| O               |            |                  |            |          |          |
| a               |            |                  |            |          |          |
| b               |            |                  |            |          |          |
| SD              |            |                  |            |          |          |
| WD              |            |                  |            |          |          |
| PD              |            |                  |            |          |          |
| FD              |            |                  |            |          |          |
- ZEICHENERKLÄRUNG: (NIP. HINWEISE)**
- vorhandene Gebäude
  - vorhandene Grundstücksgrenzen
  - vorsechlagene Grundstücksgrenzen
  - Höhengichtlinie
  - Flurstücknummer
  - Dauerkleingärten

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:**

**Art der baul. Nutzung:** Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 entsprechend den in nebenstehendem Planblatt festgesetzten Nutzungszonen als Mischgebiet § 6 BauNVO, als Alltagsnahe Wohngebiet § 4 BauNVO, als Reines Wohngebiet § 3 BauNVO und als Fläche für den Gemeindebedarf (Größe, Pflanzungen, Bemaßung) festgesetzt.

**Maß der baul. Nutzung:** Sofern keine Nutzungszahlen angegeben sind, erobert sich das Maß der baulichen Nutzung aus den überbaubaren Flächen in Verbindung mit den zulässigen Geschosshöhen. Es gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO.

**Bauweise:** Es gilt die offene Bauweise. Abweichend hiervon sind Garagen auf den im Plan gekennzeichneten Flächen an den Grundstücksbegrenzen zulässig. Insofern wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt. Die Zusammenfassung einzelner Wohngebäude mit Garagen und Nebengebäuden an der Grundstücksgrenze ist entsprechend den festgesetzten Bauweisen erwünscht. Besondere Bauweisen auf diesen Flächen sind Gebäude mit über 50 m Länge zulässig.

**Abstandsflächen:** Soweit sich bei der Nutzung der ausgewiesenen, überbaubaren Flächen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen größere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO erheben, werden diese festgesetzt.

**Baugestaltung:**  
 1. Dachneigung: Bei Garagen 0° - 5° (Flachdachneigung) für die Dachneigung von Garagen sind Ausnahmen zulässig, wenn die Einbeziehung in das Hauptdach des Wohnhauses beabsichtigt ist.  
 Bei I - III - gesch. mit Flachdach 0 - 5° bezeichnet mit "FD" (innenliegende Entwässerung)  
 Bei I - gesch. mit Satteldach 30-36° bezeichnet mit "SD/WD"  
 Bei II - gesch. mit Satteldach 28-36° bezeichnet mit "SD"  
 Bei III - gesch. mit Satteldach 20-30° bezeichnet mit "SD/PD"  
 Eine einstufige Ausbildung des Daches ist nicht zulässig.  
 2. Kniestock: Maximale Kniestockhöhe 30 cm, bei einer Sparrendach- bzw. Kehlbalkendachkonstruktion ist dies der innere Knickpunkt des Ringankers. Bei Festhäusern mit einer Dachneigung von 30° kein Kniestock.  
 3. Dachaufbauten: Nicht zulässig; Bei Bonuslow senkrechte Fenster (Dachaufbauten) über max. 1/2 Firsthöhe zulässig. Die Traufe muß durchfallen.  
 4. Dachdeckung: Als Dachungsmaterial für Satteldach, Pult- und Walmdächer sind Schiefer, Dunkelbraun oder Anthrazit, einfarbig oder abwechselnd schiefer, Tonziegel oder farblich ähnlich aussehende Materialien zulässig.  
 5. Garagen: Garagen dürfen nur auf den in nebenstehendem Planblatt ausgewiesenen Flächen (Planzeichen Nr. 13, 11 Plan 2/01) errichtet werden. Garagen sind mit einem Abstand von mindestens 6,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Werden Garagen auf 2 verschiedenen Baugrundstücken als sogenannte Grenzgaragen errichtet, so sind sie hinsichtlich Höhe, Straßenabstand und Ausseerform, einander anzupassen. Dies gilt ebenso für gem. Art. 7 Abs. 5 BayBO zulässige Nebengebäude. Auf den im Plan 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.

**6. Nebenanlagen:** Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Dies gilt ebenso für nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen.

**7. Einfriedungen:** Entlang der öffentlichen Straßen sind alle Arten von Zäunen, mit Ausnahme von Mauer-, Stachelzaun und Maschendraht, zulässig. Pfeiler sind nur für Tore, Gartentüren zulässig. Maximale Höhe der Einfriedung 1,20 m, davon maximal 20 cm Sockel. Die Höhe ist ab OK-Gehweg bzw. Straße zu messen. Die Flächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen dürfen nicht eingepflastert werden. Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksabgrenzen max. 1,20 m hoch einschließlich max. 20 cm Sockel. Zugelassen sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauer- und Stachelzaun.

**8. Sichtdreiecke:** Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen auf dem Baugrundstück keinerlei Hochbauten errichtet oder Anpflanzungen aller Art sowie Büsche, Sträucher, Hecken oder sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1,00 m über der Fahrbahn errichten.

**9. Höhenlage der Gebäude:** Hierfür gilt der Höhenplan der Stadt Herzogenaurach.

**10. Energie:** Der Anschluß an die Gasversorgung ist nach Erstellung der Leitungen oberhalb, technische Einrichtungen zusätzlich zu Öl-, Gas-, Strom- oder Feststoffheizungen zur Energiegewinnung, sind zugelassen. Wenn sie nicht in inneren des Hauses errichtet werden können, müssen sie sich der Architektur bzw. Umgebung anpassen.

**11. Pflanzangebot:** Vorhandene Büsche und Sträucher sind zu erhalten und dürfen nur nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde abgebaut werden. Entlang der Dr.-Dallier-Straße sind Pflanzgruppen anzuordnen. Der Talraum des Schiefelhäusleins ist durch Hecken und Büsche einzuräumen. Pflanzstreifen müssen eine Breite von mind. 2,50 m aufweisen. Es dürfen nur folgende Pflanzen verwendet werden: es ist doppelreihig 100 cm x 100 cm Abstand zu pflanzen:  
 - Kirsche (Prunus vulgaris), Pfaffenhütchen (Rhamnus cathartica), Schlehe (Prunus spinosa), Felsenbirne (Amelanchier), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schneeball (Viburnum lantana), Weibliche (Carpinus betulus), Hainbuche (Corylus avellana), Hummel (Bosna canina); sowie Großbäume: Eiche, Ahorn, Buche, Vogelkirsche und Platan.  
 Auf einer Länge von 15,00 m des Pflanzstreifens müssen mindestens zwei Großbäume gepflanzt werden.

**12. Abschönungen:** Sind für die Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und andere öffentliche Anlagen, Abschönungen erforderlich, so sind diese auf dem Gelände des jeweiligen Grundstückseigentümers zu halten und von diesem zu unterhalten. Flächen für Stützmauern sind an die Stadt abzutreten.

**13. Antennenanlagen:** Fernseh- und Rundfunkantennen werden als sichtbar errichtete Einrichtungen (Überdachantennen) nicht zugelassen. Ausnahmen bilden hierbei beruflich bedingte Einrichtungen und CB-Funkantennen, nach den Richtlinien der Deutschen Bundespost. Der Anschluß an das Kabelfernsehen ist möglich.

Die Stadt Herzogenaurach erläßt aufgrund der §§ 2, 5 und 10 BauNVO und des Art. 107 Abs. 4 BayVO folgende mit Schreiben des Landratsamtes Erlangen-Höchststadt

vom 05.02.1982 Nr. 41 610/2-74 genehmigte

**BEBAUUNGSPLAN - SATZUNG:**

- § 1 Für das Gebiet "Burgstaller - Weg" wird der vom Architekten Gerhard Nadler, am 10.3.1981, ausgearbeitete Bebauungsplan Nr. 22 aufgestellt.
- § 2 Der Bebauungsplan Nr. 22 besteht aus dem Planblatt und diesem Textteil.
- § 3 Der Bebauungsplan Nr. 22 wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BauNVO rechtsverbindlich.

Herzogenaurach, den 03.11.1981

Bürgermeister

**VERFAHRENSHINWEISE:**

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2a Abs. 2 BauNVO am 23.11.1981 durch Auslegung der Pläne am 23.11.1981 und der Bauleitplanung am 23.11.1981.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 wurde mit Begründung gem. § 2a Abs. 6 BauNVO vom 06.12.1980 bis 23.01.1981 öffentlich ausgestellt.

Herzogenaurach, den 03.11.1981 Stadt Herzogenaurach

Bürgermeister

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluß des Stadtrates vom 26.01.1981 den Bebauungsplan Nr. 22 "Burgstaller - Weg" gem. § 10 BauNVO als Satzung beschlossen.

Herzogenaurach, den 03.11.1981 Stadt Herzogenaurach

Bürgermeister

Das Landratsamt Erlangen-Höchststadt hat den Bebauungsplan Nr. 22 "Burgstaller - Weg" mit Schreiben vom 05.02.1982 Nr. 41 610/2-74 gemäß § 11 BauNVO, mit der Bekanntmachung in der Fassung d. Bes. vom 4.7.1978 genehmigt.

Herzogenaurach, den 05.02.1982

Der genehmigte Bebauungsplan Nr. 22 "Burgstaller - Weg" wurde mit der Bekanntmachung in Anhang Nr. 8 vom 25.02.1982 rechtsverbindlich.

Herzogenaurach, den 26.02.1982 Stadt Herzogenaurach

Bürgermeister