



I. Zeichnerische Festsetzungen

■■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nutzungsschablone:

←	Art der baulichen Nutzung	→	Anzahl der Vollgeschosse
←	Grundflächenzahl (GRZ)	→	Geschossflächenzahl (GFZ)
←	Maximale Traufhöhe		
←	Bauweise		
←	Dachform und -neigung		

- WA allgemeines Wohngebiet
- II Anzahl der Geschosse zwingend
- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze

- TH max. 6,5 m Maximal zulässige Traufhöhe
- PD 5°-12° Dachform (Pultdach) und -neigung
- SD 15°-22° Dachform (Satteldach) und -neigung

- Baugrenze
- Firstrichtung zwingend (nur bei Satteldach)
- Öffentliche Verkehrsfläche
- F Öffentlicher Fußweg
- Private Verkehrsfläche
- St Fläche für Stellplätze (privat)
- P Fläche für öffentliche Parkplätze
- Grünfläche, öffentlich
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- M Müllsammelstelle (Privatfläche)
- Pflanzgebiet (die Baumstandorte können im Bereich der Stellplätze und Zufahrten entsprechend angepasst werden)

II. Zeichnerische Hinweise

■■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs B-Plan Nr. 22a

- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 943 bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
- Bestehende Bebauung
- Geplante Gebäude
- ▼ Geplante Grundstückseinfahrt
- Alte Baugrenze (gültig)
- Alte Baugrenze (ungültig)

III. Textliche Festsetzungen

- Zulässig sind Gebäude und Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO.
- Für die Hauptgebäude sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:
 durchlaufendes Pultdach:
 Pultdächer sind parallel zur Baugrenze nach Norden oder Süden fallend mit einer Dachneigung von 5° bis 12° auszuführen.
 Eine Ausrichtung nach Westen oder Osten ist nicht zulässig.
 Symmetrisches Satteldach:
 Bei der Ausführung eines Satteldaches ist die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung zu berücksichtigen. Die zulässige Dachneigung beträgt 15° bis max. 22°.
- Pultdächer sind in nicht-glänzenden Materialien in den Farben anthrazit, braun und rotbraun zulässig.
 Satteldächer sind mit Dachsteinen (unglasiert) in den Farben anthrazit, braun oder rotbraun einzudecken.
- Doppelhäuser sind in gleicher Dachform, -neigung u. Eindeckung auszuführen.
- Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn ein Stauraum zu öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen von mindestens 5,0 m vorhanden ist. Zusammengebauete Garagen sind gleichartig auszuführen.
 Carports sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, auf die gültige Stellplatzsatzung vom 30.03.2009 wird ergänzend verwiesen.
- Die Dächer von Garagen und Carports sind entsprechend der Hauptgebäude oder alternativ als begrünzte Flachdächer zulässig.
- Nebenanlagen aus Holz sind bis zu 7 m² zulässig. Als gemeinsame Grenzbebauung sind sie einheitlich zu gestalten.
- Warmwasserkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf Haupt- und Nebengebäuden und an den Fassaden zulässig, auf Dachseiten, die nach Norden ausgerichtet sind, unzulässig. Eine Aufständerung bis max. 45° (waagrechtter Bezug) ist zulässig. Die Aufständerungen pro Gebäude sind nur in einem einheitlichen Winkel zulässig. Die Aufständerung bei Doppelhäusern ist einheitlich zu gestalten (Neigung und Flucht).
- Für die Gebäudefassaden sind reintöne und grelle Farben ausgeschlossen.
- Je Baugrundstück ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Zulässig sind alle Obstbäume und Beerensträucher, auch Zierformen, mindestens als Halbstamm, sowie Acer campestre (Feldahorn) und weitere Acer Arten, Betula Arten (Birke), Cornus Arten (Hartriegel), Corylus Arten (Hasel), Crataegus Arten (Weißdorn), Ligustrum Arten (Liguster), kleinere Robinia Arten (falsche Akazie), Salixarten (Weide), Sorbus Arten (Mehlbirne).
- Die Oberkante der Fertigfußböden im Erdgeschoss darf max. 0,40 m über entsprechendem Erschließungsniveau liegen sofern keine entwässerungstechnischen Gründe dagegen sprechen.
- Die maximal zulässige Einfriedungshöhe wird auf 1,2 m beschränkt (davon max. 20 cm Sockel). Zugelassen sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern und Stahldraht.

V. Aufstellungsvermerke

- A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:**
 Neustadt/Aisch, den 28.06.2011/02.11.2011
- B. Verfahrenshinweise**
- Aufstellung (§ 13 a BauGB)**
 Die Aufstellung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 22 a "Zwischen Orff- und Beethovenstraße" – 1. Änderung wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 19.07.2011 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
 Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 19.07.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 05.08.2011 bis einschließlich 06.09.2011 durchgeführt. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 28.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.07.2011 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)
 Mit Schreiben vom 27.07.2011 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
 Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.01.2012 den Bebauungsplan Nr. 22 a "Zwischen Orff- und Beethovenstraße" – 1. Änderung als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
 Herzogenaurach, den 08.02.2012

Dr. German Häcker
 Erster Bürgermeister



Rechtskraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)
 Der Bebauungsplan Nr. 22 a "Zwischen Orff- und Beethovenstraße" – 1. Änderung wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 7 vom 16.02.2012 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 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den 17.02.2012

Dr. German Häcker
 Erster Bürgermeister



VI. Satzung

für den Bebauungsplan Nr. 22 a "Zwischen Orff- und Beethovenstraße" – 1. Änderung (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

Die Stadt Herzogenaurach erlässt gemäß §§ 2, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils gültigen Fassung, folgende Satzung

- § 1
Der Bebauungsplan Nr. 22 a "Zwischen Orff- und Beethovenstraße" – 1. Änderung wird beschlossen.
- § 2
Der Bebauungsplan Nr. 22 a "Zwischen Orff- und Beethovenstraße" – 1. Änderung 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.

IV. Textliche Hinweise

- 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 Fahrradabstellplätzen sowie deren Ein- und Ausfahrten (Stellplatzsatzung-SIS) vom 30.03.2009. Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 22a "Zwischen Orff- und Beethovenstraße" – 1. Änderung der Stadt Herzogenaurach.
- Sicherheitsinrichtungen
 Diese sind so zu installieren, dass für die Allgemeinheit keine Gefahren oder Belästigungen ausgehen. Lampen sind so anzuordnen, dass für die umliegenden Bereiche keine Blendgefahr besteht. Dies gilt auch für die Blendung von Fahrzeuglenkern.
- Grundwasser
 Sollten bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen werden, so sind die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.
- Kindertagesstätten und Schulinutzungen im Umfeld
 Auf mögliche Lärmimmissionen durch die Kindertagesstätte und Schulinutzungen im Umfeld wird hingewiesen.
- Immissionsschutz
 Gemäß technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (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 (06.00 – 22.00 h): 55 dB(A);
 - nachts (22.00 – 06.00 h): 40 dB(A);
 Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA – Lärm.

Stadt Herzogenaurach Landkreis Erlangen - Höchststadt

Bebauungsplan Nr. 22a "Zwischen Orff- und Beethovenstraße" 1. Änderung Fertigung

MAßSTAB 1 : 1000
 28.06.2011/02.11.2011

Büro GbI/Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
 Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU) Raumplaner/Stadtplaner (SRL)
 91413 Neustadt / Aisch, Wilhelmstraße 30
 Tel.: 09161/87 45 15, Fax: 09161/87 45 23
 matthias.ruehl@t-online.de www.stadtundland.net

