

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.

## 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

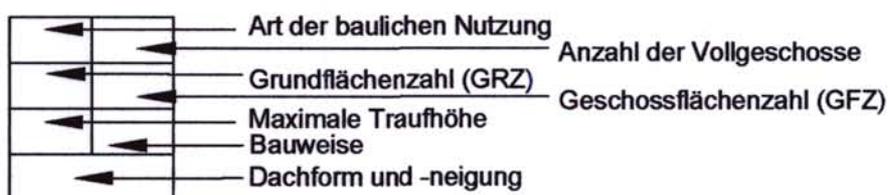
Tel.: 09161/87 45 15, Fax: 09161/87 45 23

matthias.ruehl@t-online.de www.stadtundland.net

# I. Zeichnerische Festsetzungen

■■■■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nutzungsschablone:



WA allgemeines Wohngebiet

Ⓜ 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 (Pulldach) 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

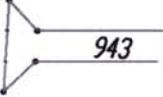
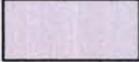
■ Grünfläche, öffentlich

●●●● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Ⓜ Müllsammelstelle (Privatfläche)

⊙ Pflanzgebot (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
	bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
	Bestehende Bebauung
	Geplante Gebäude
	Geplante Grundstückseinfahrt
	Alte Baugrenze (gültig)
	Alte Baugrenze (ungültig)

### III. Textliche Festsetzungen

1. Zulässig sind Gebäude und Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO.
2. 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 First-  
richtung zu berücksichtigen. Die zulässige Dachneigung beträgt  
15° bis max. 22°.
3. Pultdächer sind in nicht-glänzenden Materialien in den Farben anthrazit, braun und rot-  
braun zulässig.  
Satteldächer sind mit Dachsteinen (unglasiert) in den Farben anthrazit, braun oder rot-  
braun einzudecken.
4. Doppelhäuser sind in gleicher Dachform, -neigung u. Eindeckung auszuführen.
5. Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn ein Stauraum zu öffentli-  
chen oder privaten Verkehrsflächen von mindestens 5,0 m vorhanden ist. Zusammen-  
gebaute Garagen sind gleichartig auszuführen.  
Carports sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, auf die gültige Stellplatzsatzung vom  
30.03.2009 wird ergänzend verwiesen.
6. Die Dächer von Garagen und Carports sind entsprechend der Hauptgebäude oder al-  
ternativ als begrünte Flachdächer zulässig.
7. Nebenanlagen aus Holz sind bis zu 7 m<sup>2</sup> zulässig. Als gemeinsame Grenzbebauung  
sind sie einheitlich zu gestalten.
8. Warmwasserkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf Haupt- und Nebengebäuden  
und an den Fassaden zulässig, auf Dachseiten, die nach Norden ausgerichtet sind, un-  
zulässig. Eine Aufständering bis max. 45° (waagrechter Bezug) ist zulässig. Die Auf-  
ständeringungen pro Gebäude sind nur in einem einheitlichen Winkel zulässig. Die Auf-  
ständering bei Doppelhäusern ist einheitlich zu gestalten (Neigung und Flucht).
9. Für die Gebäudefassaden sind reintonige und grelle Farben ausgeschlossen.
10. Je Baugrundstück ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Zulässig  
sind alle Obstbäume und Beerensträucher, auch Zierformen, mindestens als Halb-  
stamm, sowie Acer campestre (Feldahorn) und weitere Acer Arten, Betula Arten (Birke),  
Cornus Arten (Hartriegel), Corylus Arten (Hasel), Crataegus Arten (Weißdom),  
Ligustrum Arten (Liguster), kleinere Robinia Arten (falsche Akazie), Salixarten (Weide),  
Sorbus Arten (Mehlbeere).
11. Die Oberkante der Fertigfußböden im Erdgeschoss darf max. 0,40 m über entspre-  
chendem Erschließungsniveau liegen sofern keine entwässerungstechnischen Gründe  
dagegen sprechen.
12. 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 Sta-  
cheldraht.

## IV. Textliche Hinweise

### 1. 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-StS) vom 30.03.2009. Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 22a "Zwischen Orff- und Beethovenstraße" – 1. Änderung der Stadt Herzogenaurach.

### 2. Sicherheitseinrichtungen

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.

### 3. Grundwasser

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

### 4. Kindertagesstätten und Schulnutzungen im Umfeld

Auf mögliche Lärmimmissionen durch die Kindertagesstätte und Schulnutzungen im Umfeld wird hingewiesen.

### 5. 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.

## V. Aufstellungsvermerke

### A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:

Neustadt/Aisch, den 28.06.2011/02.11.2011

ARGE STADT & LAND

### 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)

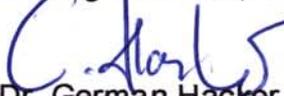
Mit Schreiben vom 27.07.2011 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt.

#### 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 Hacker  
Erster Bürgermeister

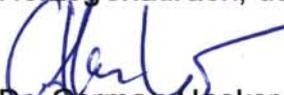


#### Rechtskraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den 17.02.2012

  
Dr. German Hacker  
Erster Bürgermeister



## VI. Satzung

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