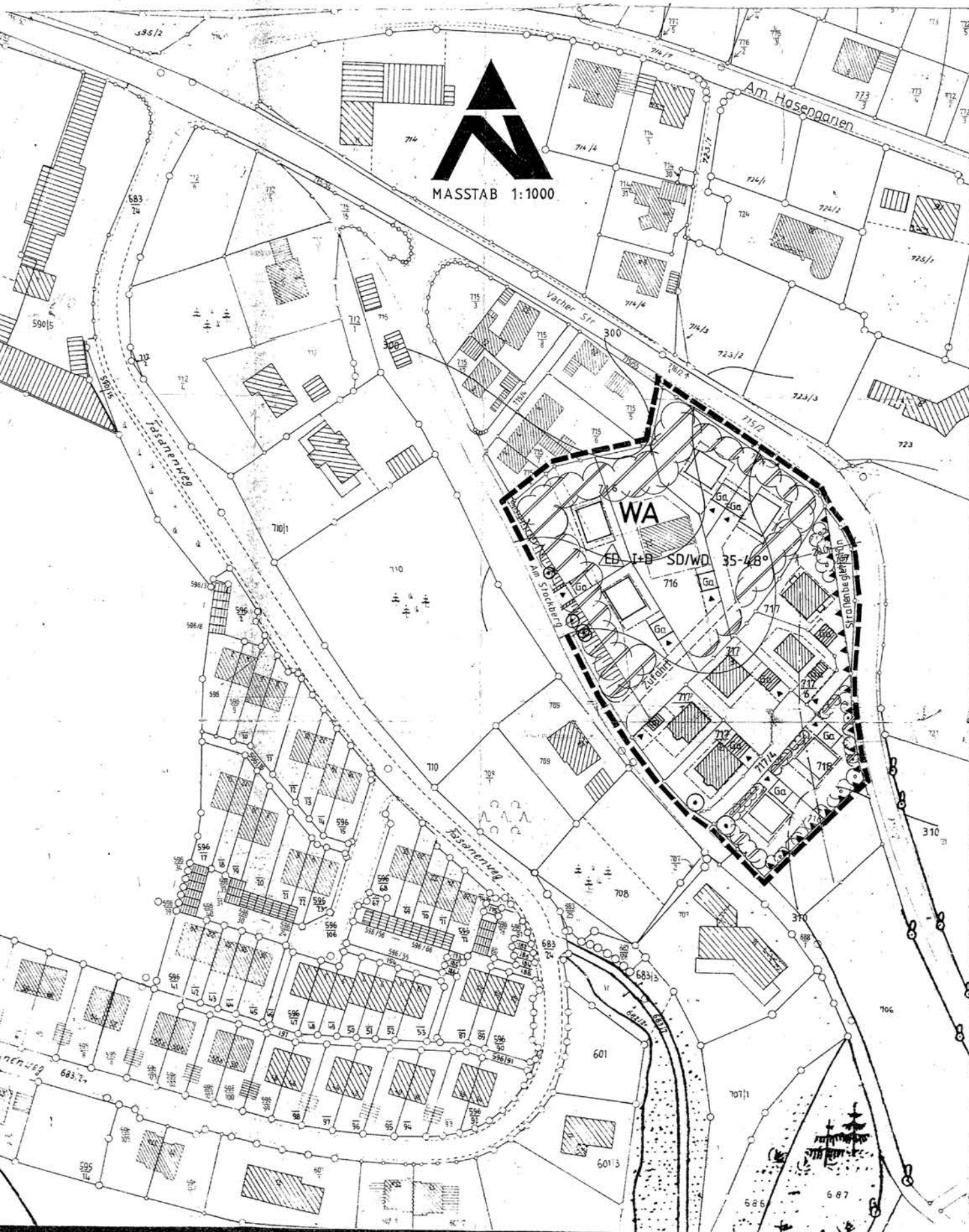


BEBAUUNGSPLAN NR. 28 „HASENGARTEN II“

I. ÄNDERUNGSPLAN DER STADT HERZOGENAURACH



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Erdgeschoß und Dachausbau als Vollgeschöß möglich
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Satteldach/Walmdach
- Erdgeschossige Garage mit Zufahrt
- Pflanzbindung für vorhandene Bäume und Hecken nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB. Die eingetragenen Bäume müssen erhalten werden.
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB)
- Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (siehe textl. Festsetzungen, Punkt 9)
- Stützmauer
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Anbauverbot entlang der Staatsstraße 2263 (200 m)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- Böschung als Bestandteil der Straßenfläche
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Vorhandene Gebäude
- Flurstücknummern
- Höhenschichtlinien

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 "Hasengarten", I. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach als
- allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
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 BauNVO.
Reihenhäuser sind nicht zulässig.
- 3. Bauweise**
Im Planteil ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt
Garagen und Garagenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenze) als Grenzbebauung zugelassen.
- 4. Nebenanlagen**
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie nicht genehmigungspflichtige Bauten unzulässig
Garagen mit überdachten Freisitz, Nebengebäude und Schwimmbäder sind als Ausnahme zugelassen, gem. § 31 Abs. 1 BauGB, sofern sie in baulicher Verbindung zum Hauptgebäude stehen, sich architektonisch angliedern und eine überbaubare Fläche von 60 m² nicht überschreiten.
- 5. Baugestaltung**
 - 5.1 Dachform und Dachneigung**
Das Satteldach ist die grundsätzliche Dachform. Dies gilt ebenso für Garagen und Nebengebäude. Die jeweils zulässige Dachform und Dachneigung ist im Planblatt eingetragen. Innerhalb eines Gebäudes dürfen keine unterschiedlichen Dachneigungen ausgeführt werden.
 - 5.2 Dachaufbauten**
Dachaufbauten, mit Ausnahme von Flachdachaufbauten, sind erst ab einer Dachneigung von 38° unter Berücksichtigung folgender Auflagen zulässig:
Sichthöhe: 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.
 - 5.3 Dacheinschnitte**
Das Dach darf auf die Hauslänge nur einen Dacheinschnitt haben, die max. Breite des Einschnittes beträgt 1/3 x Firstlänge, seitlicher Abstand zum Dachrand mind. 1,50 m. Die Gesamtlänge von Dacheinschnitten und Dachaufbauten darf 1/2 x Firstlänge nicht überschreiten.
 - 5.4 Traufhöhe - Höhenlage der Gebäude**
Bei eingeschossigen Häusern darf die Traufhöhe talseits 3,25 m, über natürlicher Gebäudehöhe nicht überschreiten.
 - 5.6. Garagen**
Garagen dürfen nur auf den im nebenstehenden Planblatt ausgewiesenen Flächen (Planzeichen Nr. 15.3 PlanZVO) errichtet werden. Der Stauraum vor Garagen muss mind. 3,0 m betragen. Werden Garagen auf zwei verschiedenen Baugrundstücken als Grenzgaragen errichtet, so sind sie hinsichtlich der Höhe, Straßenabstand und äußerer Form einander anzupassen. Auf den im Planblatt festgesetzten Flächen für Garage können, soweit die dafür ausgewiesenen Fläche ausreicht, in Verbindung mit den Garagen auch Nebengebäude errichtet werden, wenn dadurch ein einheitlicher Baukörper entsteht.
Die im Bebauungsplan für Garagen ausgewiesenen Bauflächen gelten in Verbindung mit Art. 7 Abs. 5 BayBO.

- 5.7 Dachdeckung**
Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind Ziegel im Farbton ziegelrot bis rotbraun zulässig.
Doppelhäuser sind einheitlichen Material und Farbton auszuführen.
- 6. Einfriedung**
Entlang der öffentlichen Straßen sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern, Stacheldraht zulässig. Pfeiler sind nur für Tore und Gartentüren zulässig, max. Höhe der Einfriedung 1,20 m. Davon 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 3 m nicht eingezäunt oder durch ein Tor verschlossen werden. Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen max. 1,20 m hoch - einschließlich max. 20 cm Sockel.
Zugelassen sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern und Stacheldraht.
- 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 Fahrbahn nicht überschreiten.
- 8. Böschungen**
Im Zuge des Straßen- und Wegebaus entstehen Böschungen und Stützmauern auf privaten und öffentlichen Grundstücken, welche zum Teil erst nach dem endgültigen Wegebau sichtbar werden. Diese sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden und zu unterhalten. Flächen für Stützmauern sind an die Stadt Herzogenaurach abzutreten.
- 9. Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**
 - 9.1**
Auf den Grundstücken Fl. Nr. 716, 717, 717/1, 717/2, 717/3, 717/4, 717/5, 717/6 und 718, Gemarkung Niederndorf, sind zur Abwehr der erhöhten Lärmimmissionen auf der Staatsstraße 2263 Schutzmaßnahmen (z. B. Grundrißgestaltung oder Fenster mit erhöhter Luftschalldämmung) notwendig, die gewährleisten, daß die Innenpegel nach Tafel 5 der VDI-Vorschrift 2719 eingehalten werden. Der prüfbare Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.
 - 9.2**
Aufenthaltsräume höherer Qualität, wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sind an der lärmabgewandten Seite im Gebäude unterzubringen.
 - 9.3**
Der Betrieb der Schießanlage ist nach der Betriebsgenehmigung vom 20.20.1982 des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz stark eingeschränkt.

SATZUNG für den Bebauungsplan Nr. 28 "Hasengarten", I. Änderungsplan 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 2132-1-I) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) folgende Satzung:

§ 1
Der Bebauungsplan Nr. 28 "Hasengarten", I. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach vom 30.07.1987 wird beschlossen.

§ 2
Der Bebauungsplan Nr. 28 "Hasengarten", I. Änderungsplan 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 Geldbuße bis zu 100.000,- DM kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Herzogenaurach, 31.10.1989
Ort
I. Bürgermeister

Verfahrenshinweise
Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 3.04.1989 bis 21.04.1989. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 "Hasengarten", I. Änderungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.08.1989 bis 15.07.1989 öffentlich ausgestellt.

Herzogenaurach, 31.10.1989
Stadt Herzogenaurach
Ort
I. Bürgermeister

Herzogenaurach, 31.10.1989
Stadt Herzogenaurach
Ort
I. Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 28 "Hasengarten", I. Änderungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 1 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 7.02.1990 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, 2 Juli 1990
Stadt Herzogenaurach
Ort
I. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 28 "Hasengarten", I. Änderungsplan wurde im Amtsblatt Nr. 26 vom 28.06.1990 der Stadt Herzogenaurach gemäß § 12 BauGB öffentlich bekanntgegeben.
Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Herzogenaurach, 2 Juli 1990
Stadt Herzogenaurach
Ort
I. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 28 „Hasengarten II“ 1. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach

| Planverfahren | Datum | Name |
|--|------------|-------------|
| aufgestellt auf Beschluss des Stadtrates vom | 30.07.1987 | |
| bearbeitet | Sep. 1988 | D. Kolbert |
| gezeichnet | 26.09.1988 | D. Kolbert |
| Änderungen: | 03.10.1989 | W. Klementz |