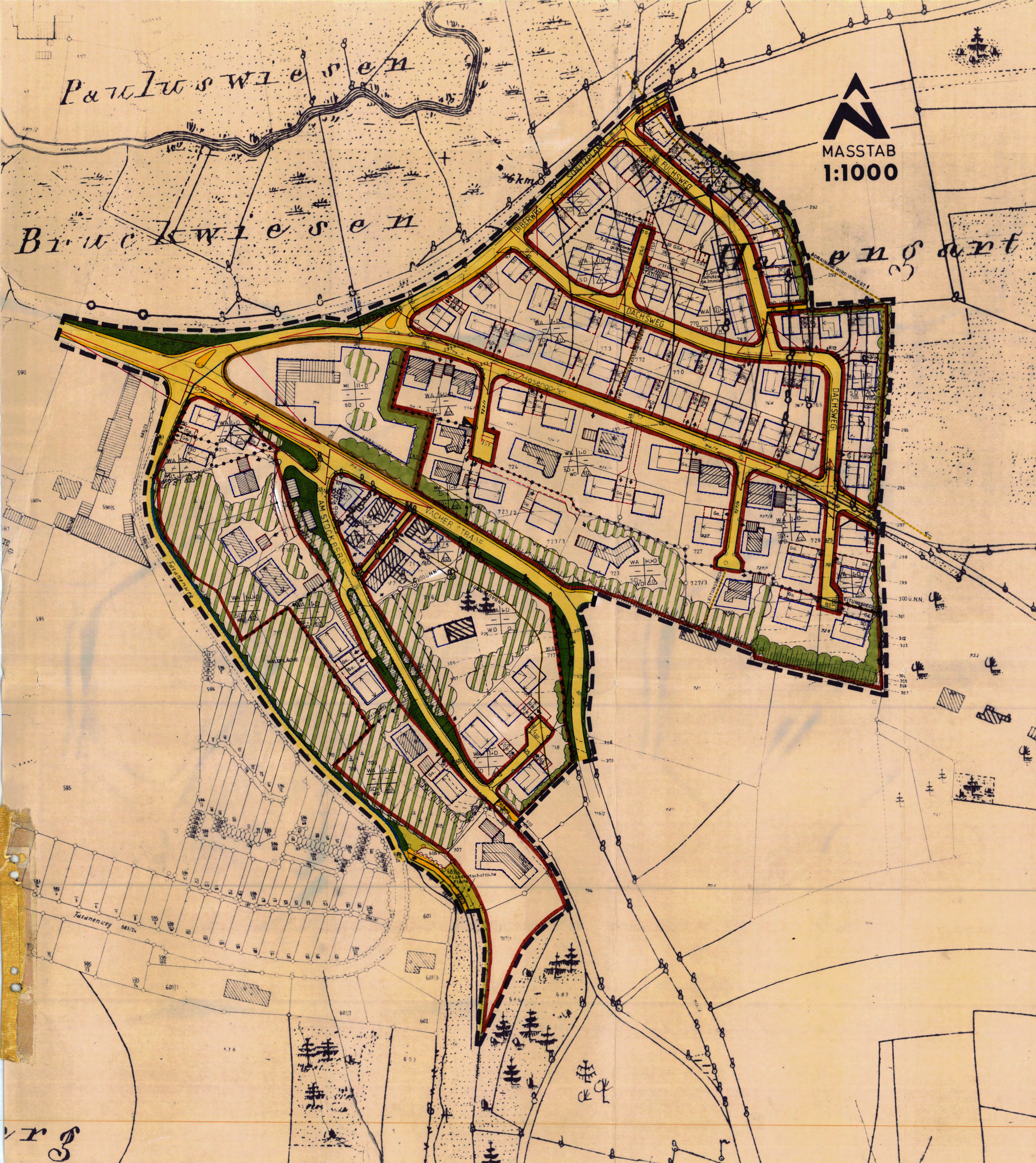


# BEBAUUNGSPLAN NR.28 „HASENGARTEN II“ DER STADT HERZOGENAUACH



MASSTAB  
1:1000

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN:

- Grenze des Geltungsbereiches
- Bauzone
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Leitungsrecht (Grunddienstbarkeit)
- Anbauverbot entlang der Staatsstraße 2263 (Vacher Straße)
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche und Gehweg mit Bemaßung
- Fuß- und Radweg
- 7,0m Schutzstreifen gegen Emissionen
- Straßenbegleitgrün
- Erdgeschossige Garage und Zufahrt
- Gemeinschaftsgaragen und Zufahrt
- Öffentliche Stellplätze
- Gemeinschaftsstellplätze
- allgemeines Wohngebiet § 4 BauVO
- Mischgebiet § 4 BauVO
- Ueberplanstation
- Art der Nutzung
- Dachform
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Zahl der Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben
- Erdgeschoss und ausgebauter Dachstuhl
- Erdgeschoss und teilweise untergesch.
- Erdgeschoss und Obergesch. mit ausgebautem Dachstuhl
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- Satteldach
- Walmdach
- Mansarddach

- Die vorgeschriebene Firstrichtung gibt die Hauptfirstrichtung an. Abweichende Firstrichtungen (z. B. Winkelhaus) sind nur dann zulässig, wenn sich diese der Hauptfirstrichtung unterordnen (z. B. niedrigere Höhe oder geringere Länge).
- vorgeschriebene Firstrichtung für Garagen, aus architektonischen Gründen können Abweichungen zugelassen werden.
- Graben offen
- Graben verrohrt
- Böschungswahl, siehe textl. Festsetzungen, Punkt 16
- Sichtdreiecke, siehe textl. Festsetzungen, Punkt 10
- Pflanzbindung, für vorhandene Bäume und Sträucher, siehe textl. Festsetzungen, Punkt 14
- Pflanzgebiet, für anzupflanzende Bäume und Sträucher, siehe textl. Festsetzungen, Punkt 15

- ## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE:
- vorhandene Gebäude
  - vorgesch. Gebäude
  - vorhandene Grundstücksgrenzen
  - vorgesch. Grundstücksgrenzen
  - Höhenstichlinien
  - Flurstücksauslass
  - vorhandene Drainagen werden verlegt

## Textliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung:**  
Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 entsprechend den im nebenstehenden Planblatt festgesetzten Nutzungsarten als Mischgebiet, § 4 BauVO und als Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauVO, festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung:**  
Sofern keine Nutzungszahlen angegeben sind, ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung aus den überbaubaren Flächen in Verbindung mit den zulässigen Geschöszahlen.
- Bauweise:**  
Es gilt die offene Bauweise. Abweichend hiervon sind Garagen auf den im Plan gekennzeichneten Flächen an den Grundstücksgrenzen zulässig; insoweit wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt. Die Zusammenfassung einzelner Wohngebäude mit Garagen und Nebengebäuden an der Grundstücksgrenze ist entsprechend den festgesetzten Bauweisen erwünscht.
- Abstandsflächen:**  
Soweit sich bei der Nutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO ergeben, werden diese festgesetzt. Geringere Abstandsflächen können ausnahmsweise, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, mit Zustimmung des Landratsamtes zugelassen werden.
- Baugestaltung:**
- Dachneigung:**  
Bei I + D geschossigen Gebäuden mit Sattel- oder Walmdach 35° - 42°, bezeichnet mit SD und MD.  
Bei I + U + D geschossigen Gebäuden mit Sattel- oder Walmdach 35° - 42°, bezeichnet mit SD und MD.  
Bei II + D geschossigen Gebäuden mit Satteldach 35° - 42°, bezeichnet mit SD.  
Bei II + D geschossigen Gebäuden mit Mansarddach 48° - 52°, bezeichnet mit MS.  
Die Dachneigung und Dachform für Garagen nördlich der Straße "Am Hasengarten", mit Ausnahme der 21 Gemeinschaftsgaragen für die Reihen- und Doppelhäuser, muß jeweils der Dachneigung des Wohnhauses entsprechen.  
Für die übrigen Gebiete des Bebauungsplanes, für Garagen Flachdachdeckung von 0° - 5°. Für die Dachneigung von Garagen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Einbeziehung in das Hauptdach des Wohnhauses beabsichtigt ist oder eine andere Dachform (z. B. SD, MD) errichtet werden soll. Eine einstufige Ausbildung des Daches ist nicht zulässig.
  - Kniestock:**  
Der Kniestock ist jeweils entsprechend der Dachneigung des Wohnhauses zulässig (z. B. Wohnhaus 40° Dachneigung, Kniestock max. 40 cm).
  - Dacheinschnitte:**  
Dacheinschnitte sind allgemein über eine halbe Firstlänge zulässig. Die Traufe muß durchlaufen.
  - Dacheindeckung:**  
Als Bedachungsmaterial für Sattel-, Mansard- und Walmdächer sind rote, rotbraune oder mittelbraune Ziegel zulässig. Bei Flachdach, Flachdacheindeckung.
  - Dachaufbauten:**  
Satteldachgauben und abgewinkelte Gauben sind nur auf Wohngebäuden mit einer Dachneigung von mind. 40° zulässig. Bei der Errichtung von Schleppgauben muß die Dachneigung mind. 45° betragen.
  - Garagen:**  
Garagen dürfen nur auf den im nebenstehenden Planblatt ausgewiesenen Flächen (Planzeichen Nr. 15, 3 PlanVO) errichtet werden. Garagen sind mit einem Abstand von mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Garagen sind zu errichten. Garagen auf 2 verschiedenen Baugrundstücken als sogenannte Grenzgaragen errichtet, so sind sie hinsichtlich Höhe, Straßenabstand und äußere Form, einander anzupassen.  
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. Die im Bebauungsplan für Garagen ausgewiesenen Bauflächen gelten in Verbindung mit Artikel 7 Abs. 5 BayBO.
  - Nebenanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen:**  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO sind nicht zulässig. Dies gilt ebenso für nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen, im Sinne des § 66 BayBO, Abs. 1 Ziff. 1, § 66 Abs. 2 Ziffer 1 BayBO wird außer Kraft gesetzt.
  - Einfriedigungen:**  
Entlang der öffentlichen Straßen sind alle Arten von Zäunen, mit Ausnahme von Mauer, Stacheldraht und Maschendraht, zulässig. Pfeiler sind nur für Tore und 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 bis zu einer Tiefe von 5,00 m nicht eingezäunt oder durch ein Tor verschlossen werden. Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen max. 1,20 m hoch, einseith. max. 20 cm Sockel. Zugelassen sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauer und Stacheldraht.
  - Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen:**  
Auf den Grundstücken Fl. Nr. 708, 709, 710/1 und 712, Gemarkung Niederrdorf, ist der Wald zu erhalten. Vom Staatlichen Forstamt in Erlangen wurde 1977 dem Bau von zwei Häusern auf dem Grundstück Fl. Nr. 710 zugestimmt. Hierbei sind nur so viele Bäume, wie unbedingt nötig zu entfernen.  
Der Betrieb der Schweißanlage ist nach der Betriebsgenehmigung vom 20.01.1982 des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz statt einzugehend.  
Auf mögliche Lärmbeeinträchtigungen sind bei Bedarf Lärmschutzmaßnahmen mittels Schallschutzfenster durchzuführen. Aufenthaltsträume höherer Qualität, wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sind an der Lärmabgewandten Seite im Gebäude unterzubringen.  
Zur Abwehr erhöhter Lärmemissionen, ausgehend vom Betrieb Gumbann auf dem Grundstück Fl. Nr. 590/5, Gemarkung Niederrdorf, sind folgende Maßnahmen notwendig.  
An der Westseite des Grundstückes Fl. Nr. 712, Gemarkung Niederrdorf, ist eine 2,7 m hohe und 38 m lange Mauer zu errichten. Die Gestaltung der Mauer ist mit dem Planungsausschuss der Stadt Herzogenaurach abzustimmen.  
Auf den Grundstücken Fl. Nr. 717, 717 und 718, Gemarkung Niederrdorf, sind zur Abwehr der erhöhten Lärmemissionen 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 prüfbarer Nachweis ist mit dem Bauamt vorzulegen.
  - Sichtdreiecke:**  
Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen auf dem Baugrundstück keinerlei Hochbauten errichtet oder Anpflanzungen aller Art sowie Zäune, Stapel, Haufen oder sonstige Gegenstände anbracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1,00m über der Fahrbahn erreichen.
  - Höhenlage der Gebäude:**  
Hierfür gilt der Höhenplan der Stadt Herzogenaurach.
  - Energie:**  
Der Anschluß an die Gasversorgung ist nach Erstellung der Leitungen möglich. Technische Einrichtungen zusätzlich zu Öl-, Gas-, 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.

- Leitungsrecht für Stromversorgung:**  
Aus versorgungstechnischen Gründen werden die Kabel ca. 1 m parallel zu den Grundstücksgrenzen im Privatgrund verlegt.
- Pflanzbindung:**  
Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten und dürfen nur nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde abgehoht werden. Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BBauG.
- Pflanzgebiet:**  
Pflanzgebiet für Einzelbäume, Baumgruppen und Buschwerk, gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BBauG. Es dürfen nur einheimische Laubbäume angepflanzt werden.
- Böschungen:**  
Sind für die Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und andere öffentliche Anlagen, Böschungen oder Stützmauern erforderlich, so sind diese auf dem Gelände des jeweiligen Grundstückseigentümers zu dulden und von diesem zu unterhalten. Flächen für Stützmauern sind an die Stadt abzutreten.
- Antennenanlagen:**  
Fernseh- und Rundfunkantennen werden als sichtbar errichtete Einrichtungen (Überdachantennen) nicht zugelassen. Ausnahmen bilden hierbei beruflich bedingte Einrichtungen und OB-Funkantennen, nach den Richtlinien der Deutschen Bundespost.
- Drainagen:**  
Auf den Grundstücken Fl. Nr. 765/3, 769, 771, Gemarkung Niederrdorf, liegen Drainagen und Vorfluter. Diese Entwässerungsvorrichtungen sind nach Daten, anderhalb des Vorflutergabebietes so zu verlegen, daß diese jederzeit zugänglich sind.
- Haus Typen:**  
Um die Monotonie gleichaussehender Gebäude zu vermeiden und um ein lebendiges Stadtbild zu erhalten, ist bei der Planung der Wohngebäude folgendes zu beachten. Die Reihen- und Doppelhäuser sind in Höhe, Dachneigung, Gestaltung, Farbgebung usw. unterschiedlich zu gestalten. Die Planungen sind mit dem Planungsausschuss abzustimmen.
- Ausnahmen:**  
Ausnahmen der unter Baugestaltung Punkt 1 - 13 genannten Festsetzungen können zugelassen werden.

**BEBAUUNGSPLAN - SATZUNG**  
Die Stadt Herzogenaurach erläßt gemäß Stadtratsbeschluss vom 21.12.1983 aufgrund von § 8, 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG vom 18.08.1976 BGBl. I. S. 2256) Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende vom Landratsamt Erlangen-Hochstadt mit Schreiben-Nr. .... vom ..... genehmigte

**Bebauungsplan-Satzung**  
§ 1  
Für das Gebiet "Hasengarten II" wird der von der Stadtplanung am 02.02.1982 ausgearbeitete Bebauungsplan Nr.28 aufgestellt.  
§ 2  
Der Bebauungsplan Nr. 28 besteht aus dem Planblatt, diesem Textteil und der Begründung.  
§ 3

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG im Amtsblatt der Stadt Herzogenaurach rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen außer Kraft.  
Herzogenaurach, den 22.12.1983 ..... Bürgermeister  
Stadt Herzogenaurach

**VERFAHRENSWEISE:**  
Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2a Abs. 2 BBauG erfolgte vom 01.03.1982 - 19.03.1982 durch Aushang im Rathaus.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 12.09.1983 bis 17.10.1983 öffentlich ausgestellt.  
Herzogenaurach, den 22.12.1983 ..... Stadt Herzogenaurach  
Bürgermeister

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 21.12.1983 den Bebauungsplan Nr. 28 gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.  
Herzogenaurach, den 22.12.1983 ..... Stadt Herzogenaurach  
Bürgermeister

Das Landratsamt Erlangen-Hochstadt hat den Bebauungsplan Nr. 28 mit Schreiben vom 03.07.1984, Nr. 44.040-A gemäß § 11 Satz 1 BBauG i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 der Verordnung über die Zuständigkeiten nach dem BBauG und Städtebauförderungsgesetz - Zuständigkeitsverordnung (StZustV) vom 06.07.1984 (450) genehmigt.  
Hochstadt, den 03.07.1984 ..... Bürgermeister

Die Stadt Herzogenaurach hat die Satzung des Bebauungsplans Nr. 28 gemäß § 12 BBauG im Amtsblatt Nr. 28 vom 12.07.1984 öffentlich bekanntgegeben. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.  
Herzogenaurach, den 13.07.1984 ..... Stadt Herzogenaurach  
Bürgermeister

Verfahrensvermerk:	Datum:	Name:
aufgestellt ist. Beschluss d. Stadtrates vom:	28.10.1983	Hosen
bestätigt:	Juni 1983	
gezeichnet:		
Vertrag:	Dez. 1983	Jedl