

Herzogenaurach, den 22.12.1983
Stadt Herzogenaurach



1. Bürgermeister

VERFAHRENSHINWEISE:

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 ausgelegt.

Herzogenaurach, den 22.12.1983



Stadt Herzogenaurach

1. 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

1. Bürgermeister

Das Landratsamt Erlangen-Höchstadt hat den Bebauungsplan Nr. 28 mit Schreiben vom 03.07.1984 Nr. 41.610-2 gemäß § 11 Satz 1 BBauG i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 der Verordnung über die Zuständigkeiten nach dem BBauG und Städtebauförderungsgesetz (Zuständigkeitsverordnung zum BBauG und Städtebauförderungsgesetz - ZustVBauG/StBauFG - vom 06.07.1982 (GVBl. S. 450)) genehmigt.

Höchstadt, den 03.07.1984



I.A.

Dremel

Die Stadt Herzogenaurach hat die Genehmigung des Bebauungsplanes 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

1. Bürgermeister

Planfertigvermerk:	Datum:	Name:
aufgestellt lt. Beschluß d. Stadtrates vom:	28.10.1981	Horow
bearbeitet:	Juni 1983	
gezeichnet:		
Änderungen:	Dez. 1983	Juch

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN :



Grenze des Geltungsbereiches



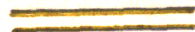
Baugrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



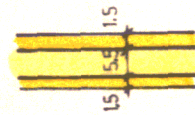
Leitungsrecht (Grunddienstbarkeit)



Anbauverbot entlang der Staatsstraße 2263 (Vacher Straße)



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche und Gehweg mit Bemaßung



Fuß- und Radweg



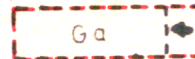
2,0m Schutzwand (Holz) gegen Immission



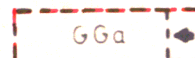
Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (siehe textl. Festsetzungen, Punkt 9)



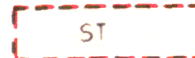
Straßenbegleitgrün



erdgeschossige Garage und Zufahrt



Gemeinschaftsgaragen und Zufahrt



öffentliche Stellplätze



Gemeinschaftsstellplätze



allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO



MISCHGEBIET § 6 BauNVO



Umspannstation

WA	II
-	-
SD	△

Art der Nutzung	Geschoßzahl
Dachform	Bauweise

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Ⓜ

Zahl der Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben

I+D

Erdgeschoß und ausgebauter Dachgeschoß

I+U

Erdgeschoß und talseitig Untergeschoß

II+D

Erdgeschoß und Obergeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß

I+U+D

Untergeschoß und Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß

○

offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



nur Hausgruppen zulässig

SD

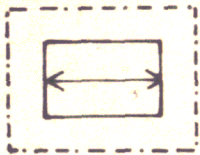
Satteldach

WD

Walmdach

MS

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).



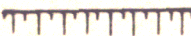
vorgeschriebene Firstrichtung für Garagen, aus architektonischen Gründen können Abweichungen zugelassen werden.



Graben offen



Graben verrohrt



Böschungen, siehe textl. Festsetzungen, Punkt 16



Sichtdreiecke, siehe textl. Festsetzungen, Punkt 10



Pflanzbindung, für vorhandene Bäume und Sträucher, siehe textl. Festsetzungen, Punkt 14



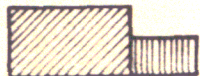
Pflanzgebot, für anzupflanzende Bäume und Sträucher, siehe textl. Festsetzungen, Punkt 15



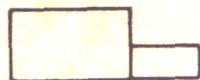
Pflanzbindung, für vorhandene Bäume und Sträucher, siehe textl. Festsetzungen, Punkt 14



Pflanzgebot, für anzupflanzende Bäume und Sträucher, siehe textl. Festsetzungen, Punkt 15



vorhandene Gebäude



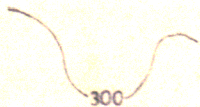
vorgeschlagene Gebäude



vorhandene Grundstücksgrenzen



~~vorgeschlagene~~ Grundstücksgrenzen



Höhenschichtlinien

727

Flurstücksnummern



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, § 6 BauNVO und als Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO, 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 Geschößzahlen.

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 Baugrenzen 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

1. Dachneigung:

Bei I + D geschossigen Gebäuden mit Sattel- oder Walmdach $35^\circ - 42^\circ$, bezeichnet mit SD und WD.

Bei I + U + D geschossigen Gebäuden mit Sattel- oder Walmdach $35^\circ - 42^\circ$, bezeichnet mit SD und WD.

Bei II + D geschossigen Gebäuden mit Satteldach $35^\circ - 42^\circ$, bezeichnet mit SD.

Bei II + D geschossigen Gebäuden mit Mansarddach $48^\circ - 52^\circ$, 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 Flachdacheindeckung von $0 - 5^\circ$. 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, WD) errichtet werden soll.

Eine einhöftige Ausbildung des Daches ist nicht zulässig.

2. Kniestock:

Der Kniestock ist jeweils entsprechend der Dachneigung des Wohnhauses zulässig (z. B. Wohnhaus 40° Dachneigung, Kniestock max. 40 cm).

3. Dacheinschnitte:

Dacheinschnitte sind allgemein über eine halbe Firstlänge zulässig. Die Traufe muß durchlaufen.

4. Dacheindeckung:

Als Bedachungsmaterial für Sattel-, Mansard- und Walmdächer sind rote, rotbraune oder mittelbraune Ziegel zulässig. Bei Flachdach, Flachdacheindeckung.

5. Dachaufbauten:

Satteldachgauben und abgewalmte Gauben sind nur auf Wohngebäuden mit einer Dach-

4. Dacheindeckung:

Als Bedachungsmaterial für Sattel-, Mansard- und Walmdächer sind rote, rotbraune oder mittelbraune Ziegel zulässig. Bei Flachdach, Flachdacheindeckung.

5. Dachaufbauten:

Satteldachgauben und abgewalmte Gauben sind nur auf Wohngebäuden mit einer Dachneigung von mind. 40° zulässig. Bei der Errichtung von Schleppgauben muß die Dachneigung mind. 45° betragen.

6. Garagen:

Garagen dürfen nur auf den in nebenstehendem Planblatt ausgewiesenen Flächen (Planzeichen Nr. 15.3 PlanZVO) errichtet werden. Garagen sind mit einem Abstand von mind. 5.00 m von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

Werden 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.

7. Nebenanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO 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.

8. Einfriedungen:

Entlang der öffentlichen Straßen sind alle Arten von Zäunen, mit Ausnahme von Mauern, 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, einschl. max. 20 cm Sockel. Zugelassen sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern und Stacheldraht.

9. Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen:

Auf den Grundstücken Fl. Nr. 708, 709, 710, 710/1 und 712, Gemarkung Niederndorf, 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 Schießanlage ist nach der Betriebsgenehmigung vom 20.01.1982 des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz stark eingeschränkt.

Auf mögliche Lärmbelastigungen wird hingewiesen. Bei Bedarf sind an den Gebäuden Lärmschutzmaßnahmen auf den Grundstücken Fl. Nr. 717 und 718, Gemarkung Niederndorf, durchzuführen.

Nach dem Ausbau des **Biberweges** zwischen der Vacher Straße und der Ostumgehung von Niederndorf ist hier mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. An den Wohngebäuden entlang **des Biberweges** sind bei Bedarf Lärmschutzmaßnahmen mittels Schallschutzfenster durchzuführen. Aufenthaltsräume höherer Qualität, wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sind an der lärmabgewandten Seite im Gebäude unterzubringen.

Zur Abwehr erhöhter Lärmimmissionen, ausgehend vom Betrieb Gumbmann auf dem Grundstück Fl. Nr. 590/5, Gemarkung Niederndorf, sind folgende Maßnahmen notwendig:

An der Westseite des Grundstückes Fl. Nr. 712, Gemarkung Niederndorf, ist eine 2,75 m hohe und 38 m lange Mauer zu errichten. Die Gestaltung der Mauer ist mit

Zur Abwehr erhöhter Lärmimmissionen, ausgehend vom Betrieb Gumbmann auf dem Grundstück Fl. Nr. 590/5, Gemarkung Niederndorf, sind folgende Maßnahmen notwendig:

An der Westseite des Grundstückes Fl. Nr. 712, Gemarkung Niederndorf, ist eine 2,75 m hohe und 38 m lange Mauer zu errichten. Die Gestaltung der Mauer ist mit dem Planungsamt der Stadt Herzogenaurach abzustimmen.

Auf den Grundstücken Fl. Nrn. 712, 717 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.

10. Sichtdreiecke:

Innerhalb des Sichtdreieckes dürfen auf dem Baugrundstück keinerlei Hochbauten errichtet oder Anpflanzungen aller Art sowie Zäune, Stapel, Haufen oder sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1,00m über der Fahrbahn erreichen.

11. Höhenlage der Gebäude:

Hierfür gilt der Höhenplan der Stadt Herzogenaurach.

12. 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.

13. Leitungsrecht für Stromversorgung:

Aus versorgungstechnischen Gründen werden die Kabel ca. 1 m parallel zu den Grundstücksgrenzen im Privatgrund verlegt.

14. Pflanzbindung:

Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten und dürfen nur nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde abgeholt werden. Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BBauG.

15. Pflanzgebot:

Pflanzgebot für Einzelbäume, Baumgruppen und Buschwerk, gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BBauG. Es dürfen nur einheimische Laubgehölze angepflanzt werden.

16. 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.

17. 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.

18. Drainagen:

Auf den Grundstücken Fl. Nr. 765/3, 769, 771, Gemarkung Niederndorf, liegen Drainagen und Vorfluter. Diese Entwässerungsvorrichtungen sind nach Osten, außerhalb des Bebauungsgebietes so zu verlegen, daß diese jederzeit zugänglich sind.

19. Haustypen:

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 Stadtplanungsamt abzustimmen.

20. Ausnahmen:

Ausnahmen der unter Baugestaltung Punkt 1 - 13 genannten Festsetzungen können zugelassen werden.

B E B A U U N G S P L A N - S A T Z U N G

Die Stadt Herzogenaurach erläßt gemäß Stadtratsbeschluß vom 21.12.1983 aufgrund von § 8, 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG vom 18.08.1976 BGBI. I.S. 2256) Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

folgende vom Landratsamt Erlangen-Höchstadt mit Schreiben-Nr. vom genehmigte

Bebauungsplan-Satzung

§ 1

Für das Gebiet "Hasengarten II" wird der vom Stadtplanungsamt 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.....
Stadt Herzogenaurach



Jt
1. Bürgermeister

VERFAHRENSHINWEISE:

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 ausgelegt.

Herzogenaurach, den 22.12.1983.....
Stadt Herzogenaurach



Jt
1. Bürgermeister

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

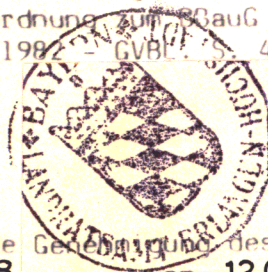
Herzogenaurach, den 22.12.1983.....
Stadt Herzogenaurach



Jt
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Erlangen-Höchstadt hat den Bebauungsplan Nr. 28 mit Schreiben vom 03.07.1984 Nr. 41.610-2 gemäß § 11 Satz 1 BBauG i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 der Verordnung über die Zuständigkeiten nach dem BBauG und Städtebauförderungsgesetz (Zuständigkeitsverordnung zum BBauG und Städtebauförderungsgesetz - ZustVBBauG/StBauFG - vom 06.07.1982, GVBl. S. 450) genehmigt.

Höchstadt, den 03.07.1984.....



I.A.
Dremel
Dremel

Die Stadt Herzogenaurach hat die Genehmigung des Bebauungsplanes 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



Jt