



**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN:**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- vorgeschriebene Firstrichtung. Die vorgeschriebene Firstrichtung gibt die Hauptfirstrichtung an. Abweichende Firstrichtungen (z.B. Winkelhaus) sind nur dann zulässig, wenn sich diese der Hauptfirstrichtung unterordnen.
- Flächen für erdgeschossige Garagen und deren Zufahrten
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) (Erläuterung siehe Pkt 1 der textl. Festsetzungen)
- nur Einzelhäuser zulässig
- offene Bauweise
- Satteldach
- zwei Vollgeschosse möglich, davon ein Vollgeschöf als Dachausbau
- Erdgeschöf und Dachausbau, Dachausbau als Vollgeschöf möglich
- öffentliche Straßenverkehrsflächen Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtflächen - von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen (Art 29 Abs. 7 Bayer. Straßen- und Wegegesetz) Siehe Pkt 7 der textl. Festsetzungen
- Pflanzbindung für bestehende Bäume und Sträucher nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25b BBauG Die eingetragenen Bäume und Sträucher müssen erhalten bleiben!
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BBauG) Pflanzgebot!

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE:**

- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- Flurstücksnummer
- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorhandene Böschung

**TEXTUELLE FESTSETZUNGEN**

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2a "Südlich der Aurach" - 2. Änderungsplan, entsprechend den im Planblatt festgesetzten Nutzungsarten als:  
- allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
- eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt.  
Die im benachbarten allgemeinen Wohngebiet erzeugten Beurteilungspegel dürfen die Immissionsrichtwerte von 55 dB (A) bei Tag und 40 dB (A) bei Nacht nicht überschreiten. Die Nachtzeit beginnt um 22:00 Uhr und endet um 7:00 Uhr.
- 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.
- 3. Bauweise**  
Im Plan ist die offene Bauweise, gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. 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 den Grundstücksgrenzen ist entsprechend den festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 4. Nebenanlagen**  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 19 BauNVO sowie nicht genehmigungspflichtige Bauten unzulässig. Garagen mit überdachten Freisitz, Nebengebäude und Schwimmbäder sind als Ausnahme zulässig gem. § 31 Abs. 1 BauGB, sofern sie in baulicher Verbindung zum Hauptgebäude stehen, sich architektonisch angliedern und eine überbaute Fläche von 60 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 5. Baugestaltung**
  - 5.1 Dachform und Dachneigung**  
Das Satteldach ist die grundsätzliche Dachform. Dies gilt ebenso für Garagen und Nebengebäude. Die Mindestdachneigung bei freistehenden Wohnhäusern und Garagen mit Nebengebäuden beträgt 38°, die maximale Dachneigung beträgt 48°.
  - 5.2 Errichtung von Dachgauben und Dachschneitten**  
Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach, über die Gestaltungsmerkmale für die Errichtung von Dachgauben und Dachschneitten vom 11.03.1990. Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 2a "Südlich der Aurach" - 2. Änderungsplan.
  - 5.3 Kniestock**  
Der Kniestock ist jeweils entsprechend der Dachneigung des Wohnhauses zulässig (z.B. Wohnhausdachneigung 38°, Kniestock max. 38 cm zulässig).
  - 5.4 Dachdeckung**  
Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind Ziegel im Farbton Ziegelrot bis mittelbraun zulässig.
  - 5.5 Kellerdecke**  
Die Oberkante der Kellerdecke und der Haussockel dürfen bei II-geschossigen Gebäuden nicht mehr als 40 cm über Gehsteigoberkante bzw. über dem Gelände liegen. Maßgebend ist der Mittelwert zwischen den bergseitig liegenden Gebäudeecken.
  - 5.6 Garagen**  
Garagen dürfen nur auf den im nebenstehenden Planblatt ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Sie sind mit einem Abstand von mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Auf den im Planblatt 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 und eine Länge von max. 9,50 m nicht überschritten wird. Die im Bebauungsplan für Garagen ausgewiesenen Bauflächen gelten in Verbindung mit Art. 7 Abs. 3 BauGB (max. 90,0 m<sup>2</sup> Nutzfläche und max. 2,73 m Gebäudehöhe).
- 6. Einfriedungen**  
Entlang der öffentlichen Straßen sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern, Stachel- und Maschendraht zulässig. Pfeiler sind nur für Tore und Gartentüren zulässig. Max. Höhe der Einfriedung und Pfeiler 1,20 m, davon max. 20 cm Sockelhöhe. Die Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der Garagen dürfen bis zu einer Tiefe von 3 m nicht eingezäunt oder durch ein Tor verschlossen werden. Entlang der Südseite des Fußweges darf als Abgrenzung zwischen dem allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Gewerbegebiet (GE), eine Mauer in Höhe von max. 2,00 m errichtet werden.
- 7. Sichtlinien**  
In den durch Sichtlinien gekennzeichneten Blickbereichen dürfen keinerlei Hochbauten errichtet werden. Anpflanzungen, Bäume, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände dürfen eine Höhe von max. 1,00 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
- 8. Böschungen und Stützmauern**  
Im Zuge des Straßen- und Wegebaues entstehen Böschungen und Stützmauern auf privaten und öffentlich Grundstücken, welche zum Teil erst nach dem endgültigen Wegebau sichtbar werden. Diese sind von den jeweiligen Grundstückbesitzern zu dulden und zu unterhalten. Flächen für Stützmauern sind an die Stadt Herzogenaurach abzutreten.
- 9. Abgrabungen und Aufschüttungen**  
Art. 66 Abs. 2 Nr. 1 wird außer Kraft gesetzt.

**SATZUNG für den Bebauungsplan Nr. 2a "Südlich der Aurach" - 2. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach**

Die Stadt Herzogenaurach erläßt gemäß §§ 2, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2233), 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-I-I) folgende Satzung:

**§ 1**  
Der Bebauungsplan Nr. 2a "Südlich der Aurach" - 2. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach vom 29.09.1986 wird beschlossen.

**§ 2**  
Der Bebauungsplan Nr. 2a "Südlich der Aurach" - 2. 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. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

**§ 4**  
Mit Geldbuße bis zu 100.000,- DM belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Herzogenaurach, 12.06.1990  
Stadt Herzogenaurach  
  
Lang  
1. Bürgermeister

**Verfahrenshinweise:**  
Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 19.01. bis 30.01.1987. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2a "Südlich der Aurach" - 2. Änderungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.03. bis 18.04.1988 öffentlich ausgelegt.

Herzogenaurach, 12.06.1990  
Stadt Herzogenaurach  
  
Lang  
1. Bürgermeister

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluß des Stadtrats vom 31.05.1990 den Bebauungsplan Nr. 2a "Südlich der Aurach" - 2. Änderungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Herzogenaurach, 12.06.1990  
Stadt Herzogenaurach  
  
Lang  
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 2a "Südlich der Aurach" - 2. Änderungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (BGBl. I S. 2233) und § 2 Abs. 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch (ZustV BauGB) vom 07.07.1987, Nr. 2130-3-1, dem Landratsamt Erlangen-Hochstadt mit Schreiben vom 29.10.1990 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-Hochstadt vor Ablauf der Frist erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Herzogenaurach, 31.10.1990  
Stadt Herzogenaurach  
  
Lang  
1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 2a "Südlich der Aurach" - 2. Änderungsplan wurde im Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.1990 der Stadt Herzogenaurach gemäß § 12 BauGB öffentlich bekanntgegeben.  
Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Herzogenaurach, 04.12.1990  
Stadt Herzogenaurach  
  
Lang  
1. Bürgermeister

**STADT HERZOGENAURACH**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 2 A**  
**2. Änderungsplan**

Planfertigungsvermerke	Datum	Name
Aufgestellt (f. Beschluß des Stadtrates vom	15.07.1986	—
Bearbeitet:	29.09.1986	W. Klementz
Geprüft:		
Änderungen:	15.05.1990	W. Klementz