

# Verfahrenshinweise

## **Aufstellung (§ 13 a BauGB)**

Die Aufstellung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 2 a „Südlich der Aurach“ - 3. Änderung wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 29.09.2011 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

## **Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 24.11.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 27.01.2012 bis einschließlich 28.02.2012 durchgeführt. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 19.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.01.2012 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

## **Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Mit Schreiben vom 16.01.2012 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 24.05.2012 den Bebauungsplan Nr. 2 a "Südlich der Aurach" - 3. Änderung als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Herzogenaurach, den 25.05.2012

  
Dr. German Hacker  
Erster Bürgermeister



## **Rechtskraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Bebauungsplan Nr. 2 a "Südlich der Aurach" - 3. Änderung wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 22 vom 31.05.2012 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 01.06.2012

  
Dr. German Hacker  
Erster Bürgermeister



Entwurf

**JGT BAUMANAGEMENT**

SULZBACHERSTR. 105 - 90489 NÜRNBERG FON: 0911/555 800  
E-MAIL: INFO@JGT-BAUMANAGEMENT.DE FAX: 0911/555 844

Entwurfsdatum

01.09.2011

Geänderte Fassung

02.11.2011 / 02.05.2012

# Zeichenerklärung für Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform
Dachneigung	

Füllschema der Nutzungsschablone

- WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- II Zwei Vollgeschosse
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
- E+D Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (max. Gebäudelänge = 20 m)
- SD Satteldach
- 22° - 30° Dachneigung

Geltungsbereich

**Baugebiet**

- Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze

**Verkehr**

- Einfahrt
- Strassenbegrenzungslinie
- öffentliche Strassenverkehrsfläche und Gehweg mit Bemaßung
- öffentliche Strassenverkehrsfläche, Gehweg mit Begleitgrün und Bemaßung
- Fußweg mit Bemaßung (2,50 m)
- private Zufahrt
- Freizuhaltende Fläche s. Punkt 5 textl. Festsetzungen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bereich mit Ein- und Ausfahrt

## Zeichenerklärung für Hinweise zum Bebauungsplan

1. Das Bau  
Änderun  
Die unter  
ausgesc

2. Es gelte  
und die

3. Im Plan  
Doppelh

4. Es sind

5. Garagen  
Ausnah  
überbau  
gekennz  
Nebenar  
der Bau  
m<sup>2</sup> zuläs

6. 6.1. Das Sat  
Die zulä  
Dies gilt  
ausgebi

6.2. Die Trau


6.3. Die Firs

6.4. Die max  
Die HöH  
Schnittp


Skizze K


Traufhöhe


6.5. Für die  
anthraz

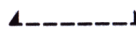
 öffentliche Strassenverkehrsfläche,  
Gehweg mit Begleitgrün und Bemaßung

 Fußweg mit Bemaßung (2,50 m)


 private Zufahrt

 Freizuhaltende Fläche  
s. Punkt 5 textl. Festsetzungen

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

 Bereich mit Ein- und Ausfahrt

### Zeichenerklärung für Hinweise zum Bebauungsplan

 Bebauungsvorschlag

 bestehende Grundstücksgrenze

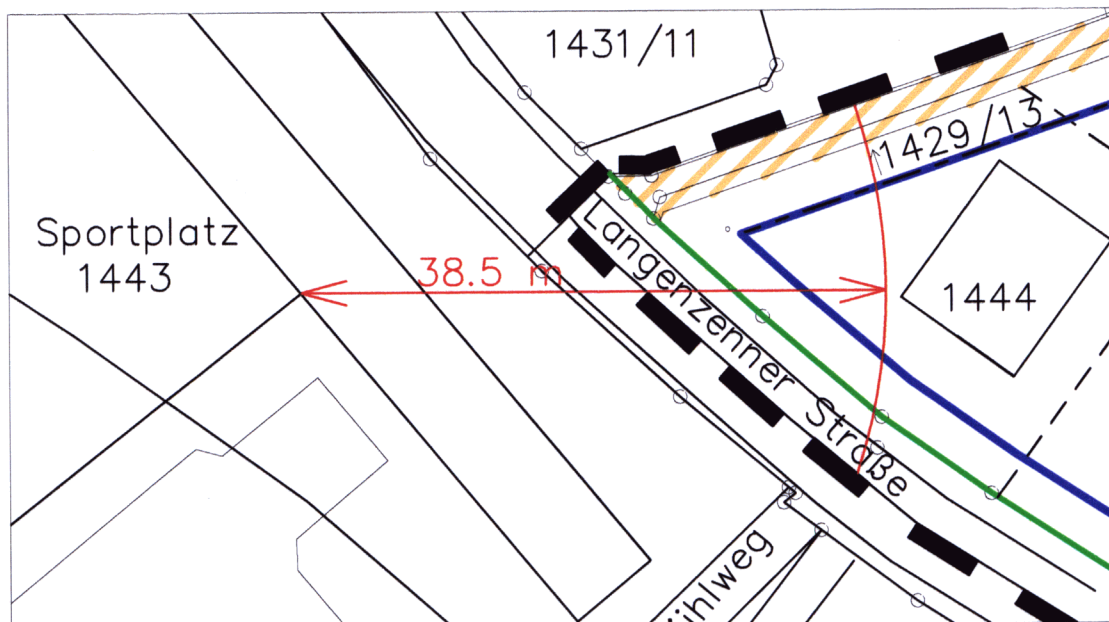
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

 Flurstücksnummer

 bestehende Bebauung

Skizze zum Bezugspunkt Immissionsschutz (s. Pkt. 7 textliche Festsetzungen)

M 1:500





# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2a "Südlich der Aurach" 3. Änderung der Stadt Herzogenaurach als allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO festgesetzt. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffer 4-5 aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die im Plan festgesetzten Maße für Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Angaben der jeweils zulässigen Vollgeschosse.

## 3. Bauweise

Im Planteil ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO mit Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

## 4. Abstandsflächen

Es sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO anzuwenden.

## 5. Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.  
Ausnahme: Kreuzungsbereich Langenzenner Str. / Burgstaller Weg. Hier ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, im Bereich der im nebenstehenden Planblatt schraffiert gekennzeichneten Fläche keine Bebauung zulässig.  
Nebenanlagen sind, außer im Anschluss an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind ausschließlich aus Holz herzustellen und bis zu einer Größe von 7 m<sup>2</sup> zulässig. Als gemeinsame Grenzbebauung sind sie einheitlich zu gestalten.

## 6. Baugestaltung

### 6.1. Dachform, Dachneigung

Das Satteldach ist die grundsätzliche Dachform.  
Die zulässige Dachneigung ist aus dem nebenstehenden Planblatt zu ersehen.  
Dies gilt auch für Garagen. Ersatzweise darf das Garagendach als extensiv begrüntes Flachdach ausgebildet werden.

### 6.2. Traufhöhe

Die Traufhöhe ist auf max. 7,0 m über endgültigem Gelände beschränkt. (siehe Skizze).

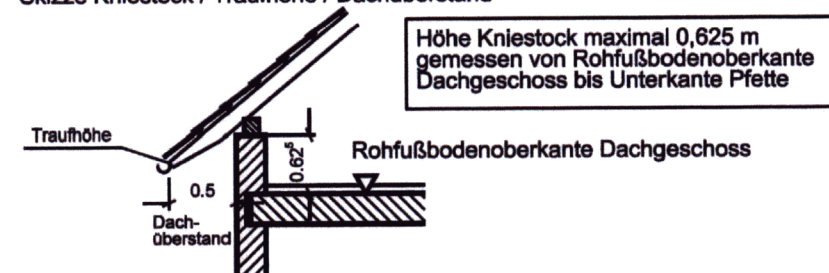
### 6.3. Firsthöhe

Die Firsthöhe ist auf max. 11,0 m über endgültigem Gelände beschränkt.

### 6.4. Kniestock

Die max. zulässige Kniestockhöhe ist auf 0,62 m begrenzt.  
Die Höhe des Kniestocks wird von der Oberkante Rohfußfußboden Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Pfette gemessen. (siehe Skizze)

Skizze Kniestock / Traufhöhe / Dachüberstand



### 6.5. Dachdeckung

## 6. Baugestaltung

### 6.1. Dachform, Dachneigung

Das Satteldach ist die grundsätzliche Dachform.

Die zulässige Dachneigung ist aus dem nebenstehenden Planblatt zu ersehen.

Dies gilt auch für Garagen. Ersatzweise darf das Garagendach als extensiv begrüntes Flachdach ausgebildet werden.

### 6.2. Traufhöhe

Die Traufhöhe ist auf max. 7,0 m über endgültigem Gelände beschränkt. (siehe Skizze).

### 6.3. Firsthöhe

Die Firsthöhe ist auf max. 11,0 m über endgültigem Gelände beschränkt.

### 6.4. Kniestock

Die max. zulässige Kniestockhöhe ist auf 0,62 m begrenzt.

Die Höhe des Kniestocks wird von der Oberkante Rohfußfußboden Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Pfette gemessen. (siehe Skizze)

Skizze Kniestock / Traufhöhe / Dachüberstand



### 6.5. Dachdeckung

Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind Ziegel im Farbton ziegelrot bis mittelbraun und anthrazit zulässig. Lasierte und glänzende Ziegel sind unzulässig.

### 6.6. Dachüberstand

Der max. zulässige Dachüberstand ist auf 0,5 m festgesetzt. (siehe Skizze)

### 6.7. Doppelhäuser

Doppelhäuser sind in gleicher Dachform, Dachneigung und Eindeckung auszuführen.

### 6.8. Garagen

Die Errichtung von Garagen an der Grundstücksgrenze ist gemäß BayBO nur mit einer mittleren Wandhöhe von maximal 3,0 m zulässig.

Garagen sind mit einem Abstand von mind. 5,0 m (Stauraum) von der Straßenbegrenzungslinie / private Zufahrt zu errichten, diese Flächen dürfen nicht eingezäunt oder durch ein Tor verschlossen werden.

### 6.9. Carport

Die Errichtung von Carports ist nur als Holz-, Holz/Metall- oder Metallkonstruktion mit Flachdach zulässig.

Als Dacheindeckung ist Edelstahlblech, Glas, transparente Stegplatten (keine Wellplatten) oder eine extensive Dachbegrünung möglich.

Mit den Carports muss von der Straßenbegrenzungslinie / private Zufahrt ein Abstand von mind. 1,0 m eingehalten werden. Um ordnungsgemäße Sichtverhältnisse zu gewährleisten und aus Gründen des Orts- und Straßenbildes, ist eine seitliche Verschalung erst nach 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie / private Zufahrt zulässig.

## 7. Immissionsschutz

In einem Radius von 38,5 m – bezogen auf den nächstgelegenen Rand des Spielfeldes (B-Platz) – sind keine Gebäudeöffnungen, mit Ausnahme von Festverglasungen zulässig. (s. Skizze unter Zeichenerklärung für Hinweise zum Bebauungsplan)



## **8. Einfriedungen**

Als Einfriedung sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern und Stacheldraht, mit einer max. Höhe von 1,2 m (davon 0,2 m Sockel) zulässig.  
Maschendrahtzaun ist nur mit entsprechender Ein- und Hinterpflanzung aus Sträuchern gem. Anhang "Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach" zulässig.  
Pfeiler sind nur für Tore und Gartentüren zulässig.

## **9. Höhenlage der Gebäude**

Die Oberkante der Fertigfußböden im Erdgeschoss darf maximal 0,4 m über entsprechendem Erschließungsniveau liegen, sofern keine entwässerungstechnischen Gründe dagegen sprechen.

## **10. Leitungsverlegungen**

Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gem. DVGW-Regelwerk zu den festgesetzten und vorhandenen Baumstandorten einzuhalten. Dies gilt analog für Neupflanzungen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Aus städtebaulichen Gründen, zur Wahrung des Ortsbildes und Einbindung des Baugebietes in die Landschaft, sind Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen und Masten sind nicht zulässig.

## **11. Drainagen**

Werden bei der Bebauung Drainagen zerstört, so sind diese wieder ordnungsgemäß herzustellen.

## **12. Allgemeiner Hinweis zu den textlichen Festsetzungen**

Für die Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelten ausschließlich die hier aufgeführten Festsetzungen. Die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan Nr. 2a „Südlich der Aurach“ 2. Änd. verlieren für diese Grundstücke ihre Gültigkeit.

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG**

## **1. Pflanzgebot s. Anhang I, "Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach"**

Die Pflanzenauswahl soll sich an der potentiell natürlichen Vegetation orientieren. Unter Berücksichtigung der jeweils spezifischen Standortbedingungen sind Arten zu verwenden, die sich für eine naturnahe Pflanzung eignen. Deshalb ist eine Pflanzenauswahl gemäß Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach verbindlich.

Je 300 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist mindestens 1 einheimischer Laub- bzw. Obstbaum gemäß Anhang I "Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach" zu pflanzen, artentsprechend zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

Bei Eingabe einer Baugenehmigung ist ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu Material, Bepflanzung usw. vorzulegen.

## **2. Schutz des Oberbodens**

Der Oberboden ist so zu schützen, dass er jederzeit zur Anlage von Vegetationsflächen verwendet werden kann. Gegebenenfalls ist er in seiner Gesamtstärke abzuheben und in Mieten mit max. 3,00 m Basisbreite und 1,50 m Höhe zu lagern. Bei längerer Lagerung sind die Oberflächen der Mieten mit Gründüngungsmischungen anzusäen.

# **HINWEISE**

## **1. Bodenversiegelung**

Auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten.

Zufahrten, Stauraum- und Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken sind in versickerungsfähiger Bauweise zu erstellen (z.B. offenporiges Pflaster, Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen in Verbindung mit einem entsprechenden Unterbau).

Kann durch den gewählten Belag nicht das gesamte Oberflächenwasser in das auf dem Grundstück befindlichen Erdreich versickern, so ist zur Vermeidung von Ableitungen auf Nachbargrundstücke

## 1. Pflanzgebot s. Anhang I, "Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach"

Die Pflanzenauswahl soll sich an der potentiell natürlichen Vegetation orientieren. Unter Berücksichtigung der jeweils spezifischen Standortbedingungen sind Arten zu verwenden, die sich für eine naturnahe Pflanzung eignen. Deshalb ist eine Pflanzenauswahl gemäß Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach verbindlich.

Je 300 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist mindestens 1 einheimischer Laub- bzw. Obstbaum gemäß Anhang I "Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach" zu pflanzen, artentsprechend zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

Bei Eingabe einer Baugenehmigung ist ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu Material, Bepflanzung usw. vorzulegen.

## 2. Schutz des Oberbodens

Der Oberboden ist so zu schützen, dass er jederzeit zur Anlage von Vegetationsflächen verwendet werden kann. Gegebenenfalls ist er in seiner Gesamtstärke abzuheben und in Mieten mit max. 3,00 m Basisbreite und 1,50 m Höhe zu lagern. Bei längerer Lagerung sind die Oberflächen der Mieten mit Gründüngungsmischungen anzusäen.

## HINWEISE

### 1. Bodenversiegelung

Auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten.

Zufahrten, Stauraum- und Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken sind in versickerungsfähiger Bauweise zu erstellen (z.B. offenporiges Pflaster, Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen in Verbindung mit einem entsprechenden Unterbau).

Kann durch den gewählten Belag nicht das gesamte Oberflächenwasser in das auf dem Grundstück befindlichen Erdreich versickern, so ist zur Vermeidung von Ableitungen auf Nachbargrundstücke (auch öffentliche Flächen) das Oberflächenwasser zu sammeln und ordnungsgemäß zu beseitigen (z. B. durch eine geordnete Zuführung in ein Rohrsystem).

### 2. 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 02.04.2009.

### 3. 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.

### 4. Energie

Technische Einrichtungen (zusätzlich zu Öl-, Gas-, Strom- oder Feststoffheizung) zur Energiegewinnung sind zugelassen. Wenn sie nicht im Inneren des Gebäudes errichtet werden können, müssen sie sich der Architektur bzw. der Umgebung anpassen. Regenerative Energienutzung wird empfohlen.

### 5. Grundwasser

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

### 6. Altlasten

Auf die gewerbliche Vornutzung auf der Fl.Nr. 1444, Gem. Herzogenaurach, wird hingewiesen. Verdachtsmomente wurden im Rahmen der durchgeführten Bodenuntersuchungen nicht nachgewiesen. Sollten bei Bodeneingriffen im Plangebiet Belastungen / Verunreinigungen angetroffen werden sind diese unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, dem zuständigen Landratsamt Erlangen-Höchststadt und dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu melden.



Satzung  
für den Bebauungsplan Nr. 2 a "Südlich der Aurach" - 3. Änderung  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

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. 2 a „Südlich der Aurach“ – 3. Änderung wird beschlossen.

§ 2

Der Bebauungsplan Nr. 2 a "Südlich der Aurach" - 3. 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.

## **Bebauungsplan Nr. 2 a "Südlich der Aurach" – 3. Änderung (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)**

### **Verfahrenshinweise**

#### **Aufstellung (§ 13 a BauGB)**

Die Aufstellung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 2 a „Südlich der Aurach“ - 3. Änderung wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 29.09.2011 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

#### **Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 24.11.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 27.01.2012 bis einschließlich 28.02.2012 durchgeführt. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 19.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.01.2012 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.


#### **Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Mit Schreiben vom 16.01.2012 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 24.05.2012 den Bebauungsplan Nr. 2 a "Südlich der Aurach" - 3. Änderung als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:  
Herzogenaurach, den 25.05.2012

  
Dr. German Hacker  
Erster Bürgermeister

