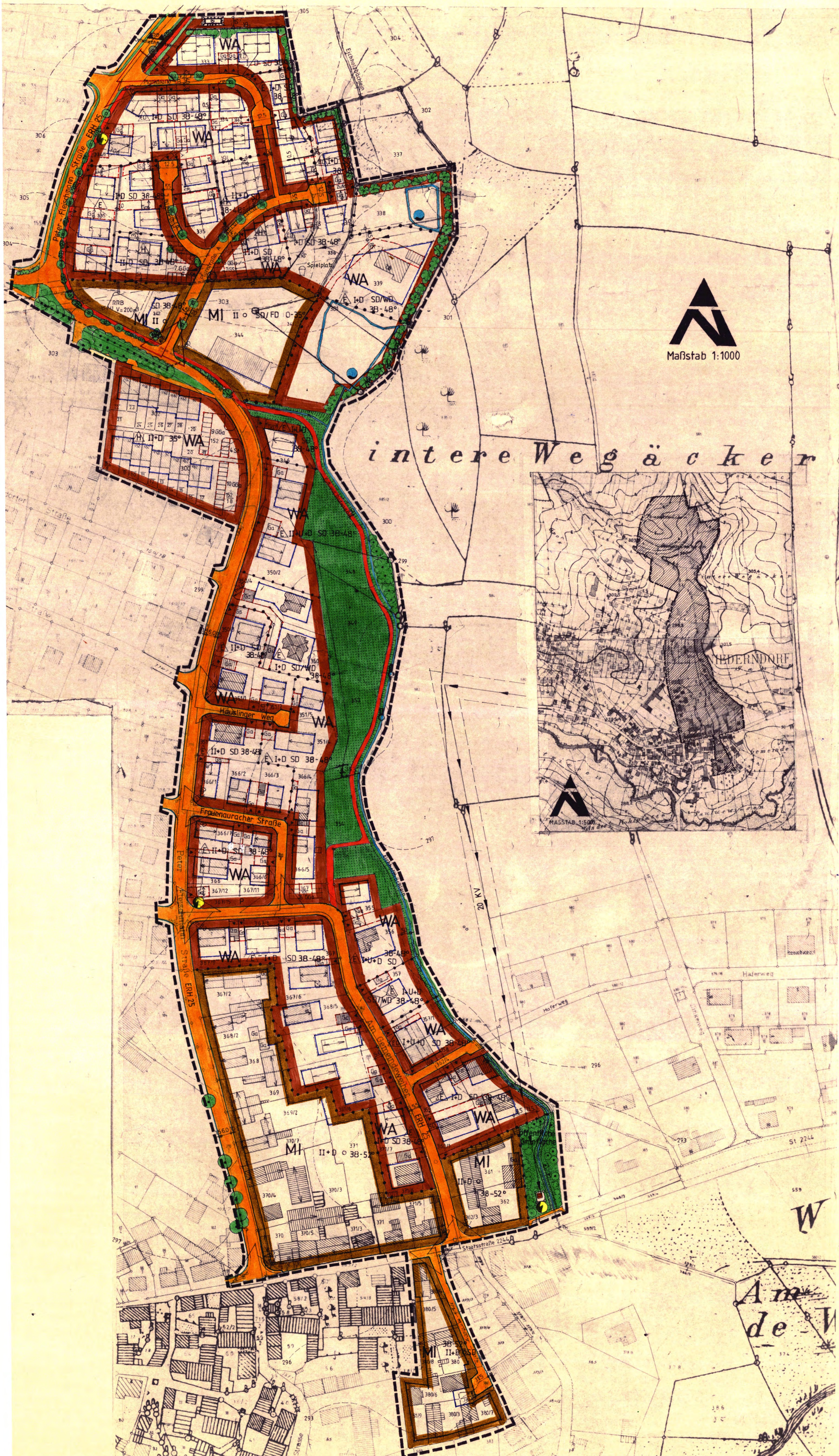


BEBAUUNGSPLAN NR. 31 „NIEDERNDORF NORD“

- 3. ÄNDERUNGSPLAN

DER STADT HERZOGENAURACH



Maßstab 1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Erdgeschoss mit Untergeschoß und Dachausbau (Dachausbau als Vollgeschöß möglich)
- Erdgeschoss und Dachausbau als Vollgeschöß möglich
- Erdgeschoss mit Obergeschöß und Dachausbau als Vollgeschöß möglich
- Erdgeschoss mit Obergeschöß
- Erdgeschoss mit Obergeschöß, Untergeschoß und Dachausbau als Vollgeschöß möglich
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- offene Bauweise
- Satteldach, Walmdach, Flachdach
- Erdgeschossige Garagen oder Carports mit Zufahrt und vorgeschriebener Firstrichtung. Aus architektonischen Gründen können Abweichungen zugelassen werden.
- Flächen für Gemeinschaftsgaragen, Carports oder Gemeinschaftsstellplätze
- Die vorgeschriebene Firstrichtung gibt die Hauptfirstrichtung an. Abweichende Firstrichtungen (z.B. Winkelhaus) sind nur zulässig, wenn sich diese der Hauptfirstrichtung unterordnen (z.B. niedrigere Höhe oder geringere Länge).
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche, Gestaltung des Straßenkörpers mit Baumscheiben und Parkflächen
- Straßenbegleitgrün; Bepflanzung entlang der öffentlichen Straßen
- öffentlicher Fuß- und Radweg
- Sichtdreiecke; siehe textl. Festsetzungen Punkt 8
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB (Pflanzgebiet)
- Pflanzbindung für vorhandene Bäume nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB. Die eingetragenen Bäume müssen erhalten werden.
- Landwirtschaftliche Nutzfläche
- Bachbett des Eichholzbachleins mit Böschungen
- Wasserflächen
- Zu besellende Gebäude
- Träfstation; nur mit Satteldach zulässig
- Fläche für Wertstoffcontainer
- Fläche für Regenrückhaltebecken
- Lärmschutz
- offene Gräben 0,50 m
- offene Gräben 1,00 m
- offene Gräben 1,50 m
- Leitungsweg

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- vorhandene Gebäude
- Flurstücknummern
- Höhengichtlinien
- 20 KV-Leitung mit Schutzzone
Die Errichtung von Gebäuden unterhalb der Leitung wird rückerlaubt, wenn die nach VDE 0210, Dezember 1985, geforderten Mindestabstände zwischen Leitersäulen und nächstem Bauwerkteil eingehalten sind: 3 m bei Dachneigung größer als 15 Grad, 5 m bei Dachneigung kleiner oder gleich 15 Grad

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 "Niederndorf Nord" - 3. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach entsprechend dem im Planblatt festgesetzten Nutzungsarten als:
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
festgesetzt.
Im ausgewiesenen Mischgebiet sind nur störungsfreie Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 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.

Die zulässigen Wohneinheiten je Baugrundstück werden wie folgt begrenzt:
- je Doppelhaushälfte und je Reihenhäuser max. 2 Wohneinheiten
- bei Einzelhäusern im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet je 200 qm Grundstücksfläche max. 1 Wohneinheit, sofern die erforderlichen Kfz-Stellplätze nachgewiesen werden können.
- 3. Bauweise**
Im Planblatt ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1, 2 BauNVO festgesetzt. Garagen, Carports und Garagenanlagen sind soweit im Planblatt festgesetzt, als Grenzbebauung zugelassen.

- 4. Firsthöhen**
Die Firsthöhe darf bei I+D- und II+U+D-geschossigen Wohngebäuden max. 9,00 m und bei I+D- und II+U+D-geschossigen Wohngebäuden max. 11,50 m betragen.
- 5. Nebenanlagen**
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie nicht genehmigungspflichtige Bauten unzulässig. Garagen und Carports mit überdachtem Freisitz, Nebengebäude und Schwimmbäder sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB als Ausnahme zulässig, sofern sie in baulicher Verbindung zum Hauptgebäude stehen, sich architektonisch angleichen und eine überbaute Fläche von 60 qm nicht überschreiten.
Für die Errichtung von Gartenhäusern gilt der Beschluß des Stadtrates vom 30.07.1987.
- 6. Baugestaltung**
 - 6.1. Dachform und Dachneigung**
Das Satteldach ist die grundsätzliche Dachform. Die jeweils zulässige Dachneigung ist aus dem nebenstehenden Planblatt zu ersehen. Doppelhäuser, Hausgruppen, geschlossene Bebauungen sind in einheitlicher Dachneigung auszuführen.
Innerhalb eines Gebäudes dürfen keine unterschiedlichen Dachneigungen ausgeführt werden. Das gleiche gilt für Garagen. Carports können mit extensiv begrüntem Flachdach errichtet werden.
 - 6.2. Dachaufbauten/Dachanschlüsse**
Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Gestaltungsmerkmale für die Errichtung von Dachgauben und Dachanschlüssen vom 11.05.1990.
 - 6.3. Traufhöhe - Höhenlage der Gebäude**
Bei eingeschossigen Häusern darf die Traufhöhe linksseitig 3,25 m, bei zweigeschossigen Häusern 5,00 m linksseitig über natürlicher Geländeoberfläche nicht überschreiten.
 - 6.4. Garagen/Carports**
Garagen dürfen nur auf den im nebenstehenden 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 oder Carports auf zwei verschiedenen Baugrundstücken als Grenzgebäude errichtet, so sind sie hinsichtlich Höhe, Straßenabstand und äußerer Form einander anzupassen. Auf den im Plan festgesetzten Flächen für Garagen oder Carports 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 oder Carports ausgewiesenen Bauflächen gelten in Verbindung mit Art. 7 Abs. 4 BayBO.
Mit den Carports muß von der Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mind. 1,00 m eingehalten werden. Sie dürfen seitlich nicht geschlossen werden, um ordnungsgemäße Sichtverhältnisse zu gewährleisten.
 - 6.5. Dachdeckung**
Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind Ziegeln im Farbton ziegelrot bis mittelbraun zulässig.
Doppelhäuser, Hausgruppen, geschlossene Bebauungen sind in einheitlichem Material und Farbton auszuführen.
 - Einfriedigungen**
Entlang der öffentlichen Straßen sind alle Arten von Zäunen, mit Ausnahme von Mauern, Stacheldraht, auch für Tore und Gartentüren zulässig. Maximale Höhe der Einfriedigung 1,00 m, davon max. 20 cm Sockel. Die Höhe ist ab OK-Gelweg 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 beträgt die Höhe der Einfriedigung max. 1,00 m, einschließlich max. 20 cm Sockel. Zugelassen sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern und Stacheldraht.
 - 8. Offene Gräben für das Oberflächen- und Dachwasser**
Die für das Trennsystem erforderlichen offenen Gräben, wie im nebenstehenden Planblatt festgesetzt, dürfen nicht durch bauliche oder sonstige Anlagen und Einfriedigungen beeinträchtigt werden.
Die Gräben dürfen nicht eingefriedet oder überbaut werden. Einfriedigungen und bauliche Anlagen sind nur am Grabenrand zulässig.
Die Gräben und Verrohrungen liegen auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen. Sie sind durch Grunddienstbarkeiten zu sichern.
 - 9. Sichtlinie**
In den durch die Sichtlinien gekennzeichneten Blickbereichen dürfen keinerlei Hochbauten errichtet werden.
Anpflanzungen, Bäume, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände dürfen eine Höhe von max. 1,00 m über Fahrbahn nicht über überschreiten.
 - 10. Höhenlage der Gebäude**
Die Eingangsebenen der Gebäude dürfen nicht höher als notwendig über dem natürlichen Geländevertauf vorgesehen werden. Terrassenböschungen von mehr als 0,50 m sind bei ebenen Gelände unzulässig. Im Erweiterungsgebiet wird das natürliche Gelände erst nach dem Ausbau der Straßen sichtbar. Es ist aus den Verbindungslinien der Straßenoberkanten, der die Grundstücke umgebender Straßen sichtbar. Es ist aus den Verbindungslinien der Straßenoberkanten, der die Grundstücke umgebender Straßen und Wege zu ermitteln. Für die Baulücken, östlich der Peter-Fleischmann-Straße und der Straße "Am Gemeindefeuer" ist die Fußbodenoberkante der Gebäude auf die umliegende Bebauung abzustimmen.
 - 11. Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**
ERH 25 (Peter-Fleischmann-Straße)
Für die Wohngebäude innerhalb der Schallschutzzone (40 m beidseits Straßenmitte im WA) sind zur Abwehr erhöhter, von der ERH 25 ausgehender Verkehrslärmwirkungen Vorkehrungen zu treffen (z.B. schalltechnisch günstige Anordnung der dem Schlaft dienenden Räume), die gewährleisten, daß innerhalb der Wohngebäude die Innengeräuspegel gemäß Tafel 5 der VDI-Richtlinie 2719 durch von außen eindringenden Schall nicht überschritten werden.
Städtische Entlastungsstraße Nord
Zum Schutz gegen den Verkehrslärm, ausgehend von der städtischen Entlastungsstraße Nord, wird ein Lärmschutzwall entlang der Nordseite des allgemeinen Wohngebietes errichtet. Die Höhe des Lärmschutzwalles beträgt 3,0 m, um im Erdgeschöß der geplanten Wohngebäude die zulässigen Richtwerte zu erreichen.

SATZUNG
für den Bebauungsplan Nr. 31
"Niederndorf Nord"
3. Änderungsplan
der Stadt Herzogenaurach

Die Stadt Herzogenaurach erläßt gemäß §§ 2, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 96 Abs. 1 Ziffer 15, Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. 2132-1, S. 251) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65) folgende Satzung:

§ 1
Der Bebauungsplan Nr. 31 "Niederndorf Nord" - 3. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach vom 04.10.1984 für die Peter-Fleischmann-Straße in Niederndorf und die östlich angrenzenden Grundstücke ist zu der Stadtgrenze ist beschlossen.

§ 2
Der Bebauungsplan Nr. 31 "Niederndorf Nord" - 3. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach 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 1.000,00,- DM kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Herzogenaurach, 30.10.1995

Stadt Herzogenaurach

Lang
1. Bürgermeister

VERFAHRENSHINWEISE

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a Abs. 2 BBauG erfolgte vom 18.11.1984 bis 29.11.1984 im Rahmen der Bürgerversammlung. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 "Niederndorf Nord" - 3. Änderungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.12.95 ... bis 3.02.95 ... öffentlich ausgelegt.

Herzogenaurach, 30.10.1995

Stadt Herzogenaurach

Lang
1. Bürgermeister

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluß des Stadtrates vom 22.02.95 ... den Bebauungsplan Nr. 31 "Niederndorf Nord" - 3. Änderungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Herzogenaurach, 30.10.95

Stadt Herzogenaurach

Lang
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 31 "Niederndorf Nord" - 3. 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 26.10.95 ... angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Veragung 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

Herzogenaurach, 22.01.1996

Stadt Herzogenaurach

Lang
1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 31 "Niederndorf Nord" - 3. Änderungsplan wurde im Amtsblatt Nr. 3 ... vom 19.01.1996 der Stadt Herzogenaurach gemäß § 12 BauGB öffentlich bekanntgegeben. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Herzogenaurach, 22.01.1996

Stadt Herzogenaurach

Lang
1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 31 "Niederndorf Nord" 3. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach

Planfertigervermerk	Datum	Name
aufgestellt laut Beschluß des Stadtrates v.		
bearbeitet	Juli 1984	D. Kolberg
gezeichnet	Juli 1984	D. Kolberg
Änderungen	Januar 1987	D. Kolberg
	10.10.1994	