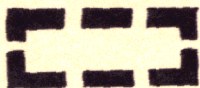


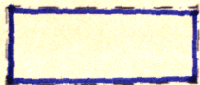
# **Bebauungsplan Nr. 31 "Niederndorf Nord" 3. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach**

<b>Planfertigervermerk</b>	<b>Datum</b>	<b>Name</b>
aufgestellt laut Beschluß des Stadtrates v.		
bearbeitet	Juli 1994	D. Kolberg
gezeichnet:	Juli 1994	D. Kolberg
Änderungen:	Januar 1987	D. Kolberg
	10.10.1994	

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



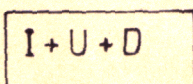
Baugrenze



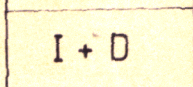
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



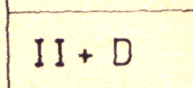
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)



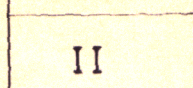
Erdgeschoß mit Untergeschoß und Dachausbau (Dachausbau als Vollgeschoß möglich)



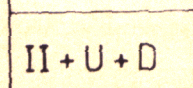
Erdgeschoß und Dachausbau als Vollgeschoß möglich



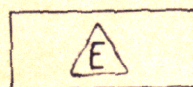
Erdgeschoß mit Obergeschoß und Dachausbau als Vollgeschoß möglich



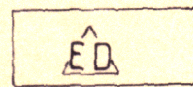
Erdgeschoß mit Obergeschoß



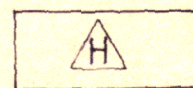
Erdgeschoß mit Obergeschoß, Untergeschoß und Dachausbau als Vollgeschoß möglich



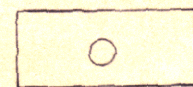
Nur Einzelhäuser zulässig



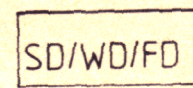
Einzel- oder Doppelhäuser zulässig



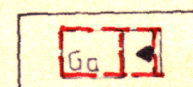
Nur Hausgruppen zulässig



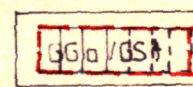
offene Bauweise



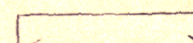
Satteldach/Walmdach/Flachdach



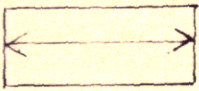
Erdgeschossige Garagen oder Carport mit Zufahrt und vorgeschriebener Firstrichtung. Aus architekton. Gründen können Abweichungen zugelassen werden.



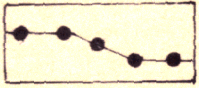
Fläche für Gemeinschaftsgaragen, Carports oder Gemeinschaftstellplätze



Die vorgeschriebene Firstrichtung gibt die Hauptfirstrichtung an. Abweichende Firstrichtungen für



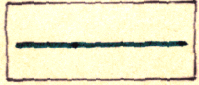
Die vorgesch. iebene Firstrichtung gibt die Hauptfirstrichtung an. Abweichende Firstrichtungen (z.B. Winkelhaus) sind nur zulässig, wenn sich diese der Hauptfirstrichtung unterordnen (z.B. niedrigere Höhe oder geringere Länge).



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



öffentliche Straßenverkehrsflächen



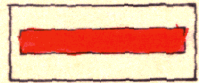
Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Straßenverkehrsfläche. Gestaltung des Straßenkörpers mit Baumscheiben und Parkflächen



Straßenbegleitgrün; Bepflanzung entlang der öffentlichen Straßen



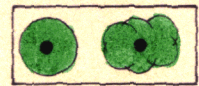
öffentlicher Fuß- und Radweg



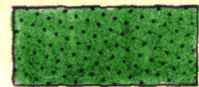
Sichtdreiecke; siehe textl. Festsetzungen Punkt 8



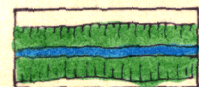
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB (Pflanzgebot)



Pflanzbindung für vorhandene Bäume nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB Die eingetragenen Bäume müssen erhalten werden.



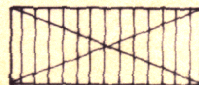
Landwirtschaftliche Nutzfläche



Bachbett des Eichholzbächleins mit Böschungen



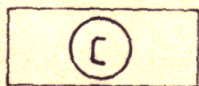
Wasserflächen



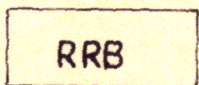
Zu beseitigende Gebäude



Trafostation: nur mit Satteldach zulässig



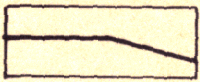
Fläche für Wertstoffcontainer



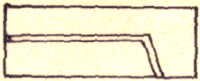
Fläche für Regenrückhaltebecken.



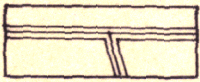
Lärmschutz



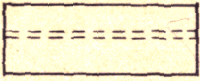
offene Gräben 0,50 m



offene Gräben 1,00 m

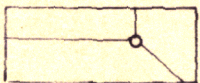


offene Gräben 1,50 m

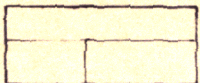


Leitungsrecht

### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE



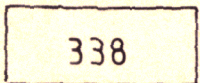
bestehende Grundstücksgrenzen



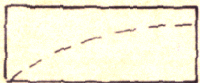
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



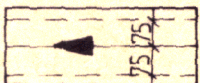
vorhandene Gebäude



Flurstücksnummern



Höhenschichtlinien



20 KV-Leitung mit Schutzzone

Die Errichtung von Garagen unterhalb der Leitung wird eingeräumt, wenn die nach VDE 0210, Dezember 1985, geforderten Mindestabstände zwischen Leitern 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.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 "Niederndorf Nord" - 3. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach entsprechend den 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 Reihenhaushälfte 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 Planteil ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1, 2 BauNVO festgesetzt. Garagen, Carports und Garagenanlagen sind soweit im Planteil festgesetzt, als Grenzbebauung zugelassen.

#### 4. Firsthöhen

Die Firsthöhe darf bei I+D- und I+U+D-geschossigen Wohngebäuden max. 9,00 m und bei II+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 überdachtetem Freisitz, Nebengebäude und Schwimmbäder sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB als Ausnahme zulässig, sofern sie in baulicher Verbindung zum Hauptgebäude stehen, sich architektonisch angliedern 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 nebenstehendem 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 begrünten Flachdächern errichtet werden.

##### 6.2. Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Gestaltungsmerkmale für die Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten vom 11.05.1990.

##### 6.3. Traufhöhe - Höhenlage der Gebäude

Bei eingeschossigen Häusern darf die Traufhöhe talseits 3,25 m, bei zweigeschossigen Häusern 5,80 m talseits über natürlicher Geländehöhe nicht überschreiten.

##### 6.4. Garagen/Carports

#### 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 einheitlichen Material und Farbton auszuführen.

#### Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Straßen sind alle Arten von Zäunen, mit Ausnahme von Mauern, Stacheldraht, auch für Tore und Gartentüren zulässig. Maximale Höhe der Einfriedung 1,00 m, davon max. 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 beträgt die Höhe der Einfriedung 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 Einfriedungen beeinträchtigt werden.

## 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 Einfriedungen beeinträchtigt werden.

Die Gräben dürfen nicht eingefriedet oder überbaut werden. Einfriedungen 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 Geländeverlauf 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 Gemeindeweiher" 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 Verkehrslärmimmissionen Vorkehrungen zu treffen (z.B. schalltechnisch günstige Anordnung der dem Schlafen dienenden Räume), die gewährleisten, daß innerhalb der Wohngebäude die Innengeräuschpegel gemäß Tafel 5 der VDI-Richtlinie 2719 durch von außen eindringenden Schall



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 Verkehrslärmimmissionen Vorkehrungen zu treffen (z.B. schalltechnisch günstige Anordnung der dem Schlafen dienenden Räume), die gewährleisten, daß innerhalb der Wohngebäude die Innengeräuschpegel 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 Erdgeschoß der geplanten Wohngebäude die zulässigen Richtwerte zu erreichen.

12. Abgrabungen und Aufschüttungen

Art. 69 Abs. 2 Nr. 1 BayBO wird außer Kraft gesetzt.

13. Aushub

Der auf den Baugrundstücken anfallende Bauaushub ist auf den Grundstücken unterzubringen.

14. Bodenversiegelung

Zusätzlich zu den überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur noch max. 20 % der Grundstücksfläche befestigt werden. Grundstücksein- und ausfahrten dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauart errichtet werden.

15. Drainagen und Grundwasser

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

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

**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-I, S. 251) und Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65) geändert durch Gesetz vom 18.06.1993 (GVBl. S. 392) 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 bis 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

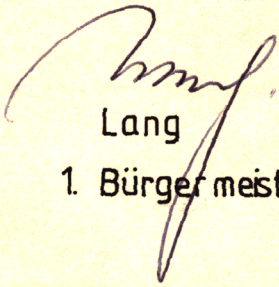
Mit Geldbuße bis zu 1.000.000,- DM kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Herzogenaurach, 30. 10 . 1995  
Stadt Herzogenaurach



Herzogenaurach, 30. 10. 1995

Stadt Herzogenaurach



Lang

1. Bürgermeister

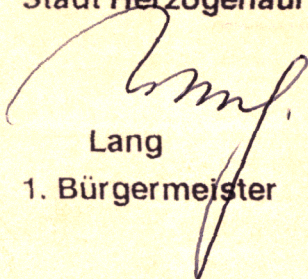


## VERFAHRENSHINWEISE

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 27.12.94... bis 3.02.95... öffentlich ausgelegt.

Herzogenaurach, 30. 10. 1995

Stadt Herzogenaurach



Lang

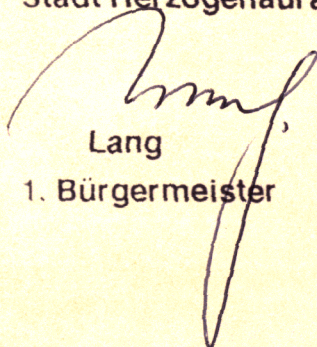
1. Bürgermeister



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.

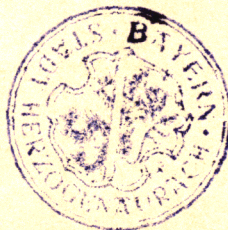
Herzogenaurach, 30. 10. 95

Stadt Herzogenaurach



Lang

1. Bürgermeister



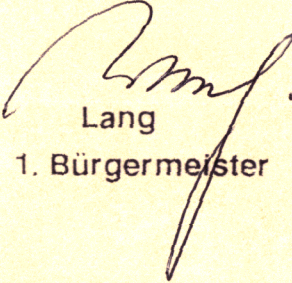
Der Bebauungsplan Nr. 31 "Niederndorf Nord" - 3. Änderungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (BGBl. I S. 2253)

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 (ZustVBauGB) vom 07.07.1987, Nr. 2130-3-1, dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt mit Schreiben vom 26.10.95 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-Höchstadt vor Ablauf der Frist erklärt, daß

Herzogenaurach, 22.01.1996

Stadt Herzogenaurach

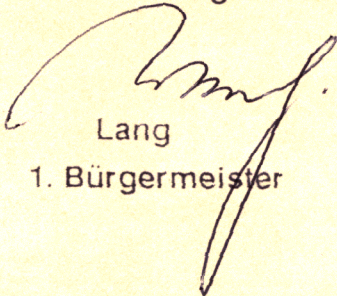
  
Lang  
1. Bürgermeister



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 31 "Niederndorf Nord" - 3. Änderungsplan wurde im Amtsblatt Nr. 3 vom 18.01.1996 der Stadt Herzogenaurach gemäß § 12 BauGB öffentlich bekanntgegeben. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Herzogenaurach, 22.01.1996

Stadt Herzogenaurach

  
Lang  
1. Bürgermeister

