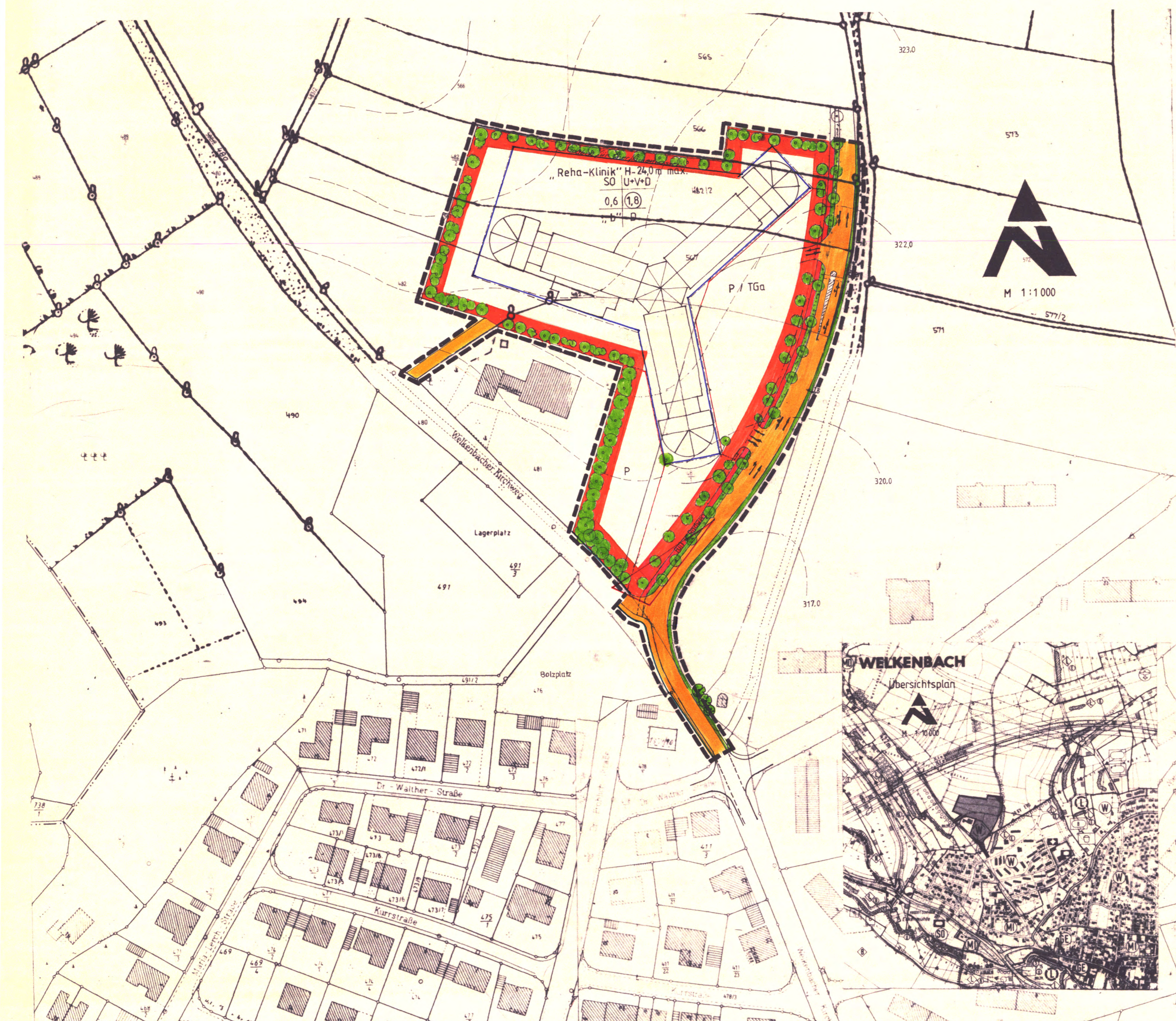


BEBAUUNGSPLAN NR. 41 „REHA-KLINIK“ DER STADT HERZOGENAURACH



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und Dachausbau als Vollgeschoß möglich
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschoßflächenzahl (GFZ)
- besondere Bauweise: siehe Punkt 3 der textlichen Festsetzungen
- geneigtes Dach
- Fläche für Gemeinschaftsstellplätze/Tiefgarage
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreiecke; siehe Punkt 8 der textlichen Festsetzungen
- öffentlicher Fuß- und Radweg
- 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 und Sträucher müssen erhalten werden.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- vorhandene Gebäude
- Flurstücksnummern
- Höhenschichtlinien

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 „Reha-Klinik“ der Stadt Herzogenaurach als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Reha-Klinik“ festgesetzt.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Nutzungsschablone.
- 3. Bauweise**
Im sonstigen Sondergebiet ist die besondere Bauweise „b“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Fläche sind Baukörper mit über 50 m Länge zulässig mit der Zweckbestimmung eine Reha-Klinik zu errichten.
- 4. Firsthöhen**
Die Firsthöhe darf max. 24,0 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.
- 6. Baugestaltung**
 - 6.1. Dachform und Dachneigung**
Im sonstigen Sondergebiet sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 38° zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen kann die Dachneigung höher sein.
 - 6.2. Dachaufbauten/Dacheinschnitte**
Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Gestaltungsmerkmale für die Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten vom 10.05.1990. Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 41 „Reha-Klinik“.
 - 6.3. Kfz-Stellplätze und Außenanlagen**
Zur Ermittlung der Stellplätze gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Herstellung von Stellplätzen für Fahrzeuge (Stellplatzsatzung - SIS) vom 21.03.1991. Die Kfz-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Rasengittersteine) zu errichten, mit Ausnahme von überdachten Stellplätzen. Die Fußwege und die Zufahrten zu den Kfz-Stellplätzen dürfen nur mit einem Material befestigt werden, das eine vollständige Versiegelung ausschließt, sondern eine teilweise Versickerung des Oberflächenwassers ermöglicht (z.B. Pflaster-Verbundsteine). Mindestens 20 % der Grundstücksflächen dürfen nicht befestigt und müssen mit einheimischen Gehölzen bepflanzt werden. Bei Einreichung des Baueingabeplanes ist ein Außenanlagenplan mit Darstellung der Materialien und einer detaillierten Pflanzliste einzureichen. Eventuelle Gehwegabsenkungen für die Zufahrten haben die Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn auf eigene Kosten vorzunehmen.
 - 6.4. Dachdeckung**
Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind Ziegeln im Farbton ziegelrot bis mittelbraun zulässig.
- 7. 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 1,20 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. 1,30 m, einschließlich 20 cm Sockel. Zugelassen sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern und Stacheldraht.
- 8. 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 überschreiten.

- 9. Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**
Zur Abwehr evtl. auftretender erhöhter Lärmmissionen ausgehend vom Verkehrslandeplatz und von der städtischen Entlastungsstraße Nord sind Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Für das Sondergebiet gelten die Richtwerte eines allgemeinen Wohngebietes, am Tag max. 55 dB(A) und in der Nacht max. 40 dB(A). Die schalltechnische Untersuchung der Planungsgruppe Strunz vom 11.01.1995 ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Für die Einhaltung der Richtwerte sind die Fenster von Räumen, die zu der städtischen Entlastungsstraße Nord hin liegen, in der Schallschutzklasse 3 mit mechanischen Lüftungseinrichtungen auszuführen.
- 10. Drainagen/Grundwasser**
Werden bei der Bebauung Drainagen zerstört, so sind diese wieder ordnungsgemäß herzustellen und an die Dachflächenentwässerung anzuschließen. Sollten bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen werden, so sind die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.

**Satzung
für den Bebauungsplan Nr. 41
„Reha-Klinik“
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. 2132-11, 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. 41 „Reha-Klinik“ der Stadt Herzogenaurach vom 27.10.1994 wird beschlossen.

§ 2

Der Bebauungsplan Nr. 41 „Reha-Klinik“ 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.

§ 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, 12.06.1995
Stadt Herzogenaurach

Lang
1. Bürgermeister

VERFAHRENSHINWEISE

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 12.12.1994 bis 19.12.1994. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 „Reha-Klinik“ wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.02.1995 bis 17.02.1995 öffentlich ausgelegt.

Herzogenaurach, 12.06.1995
Stadt Herzogenaurach

Lang
1. Bürgermeister

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluß des Stadtrates vom 31.05.1995 den Bebauungsplan Nr. 41 „Reha-Klinik“ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Herzogenaurach, 12.06.1995
Stadt Herzogenaurach

Lang
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 41 „Reha-Klinik“ wurde gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (BGBl. I S. 2253) und § 2 Abs. 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch (ZuVBauGB) vom 07.07.1987, Nr. 2130-3-1, dem Landratsamt Erlangen-Hochstadt mit Schreiben vom 05.04.1995 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, 6.10.1995
Stadt Herzogenaurach

Lang
1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 41 „Reha-Klinik“ wurde im Amtsblatt Nr. 40 vom 05.10.1995 der Stadt Herzogenaurach gemäß § 12 BauGB öffentlich bekanntgegeben. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Herzogenaurach, 6.10.1995
Stadt Herzogenaurach

Lang
1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 41 "Reha-Klinik" der Stadt Herzogenaurach

Planfertigermerk	Datum	Name
aufgestellt laut Beschluß des Stadtrates v	27.10.1994	
bearbeitet	09.11.1994	D. Kolberg
gezeichnet	09.11.1994	D. Kolberg
Änderungen	23.01.1995	G. B.
	04.05.1995	BRUNNEN