

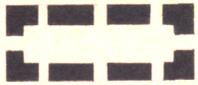
# **Bebauungsplan Nr. 42 „Ehemalige US-Wohnanlage Housing-Area“ der Stadt Herzogenaurach**

<b>Planfertigervermerk</b>	<b>Datum</b>	<b>Bearbeiter</b>
aufgestellt lt. Beschluß des Stadtrates vom	26.10.1995	
bearbeitet:	29.11.1995	Wagner
gezeichnet:	29.11.1995	Wagner
Änderungen:	07.03.1996	Wagner
	28.03.1996	Wagner
	04.06.1996	

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

## FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform



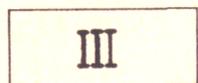
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



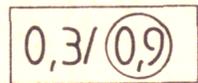
Baugrenze



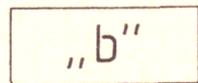
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)



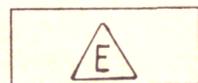
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze



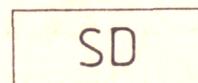
Grundflächenzahl (GRZ)/Geschoßflächenzahl (GFZ)



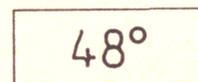
besondere Bauweise  
siehe textliche Festsetzungen



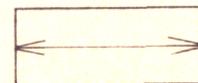
Einzelhaus



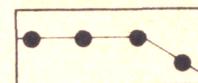
Satteldach



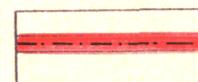
Dachneigung



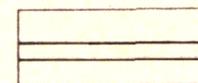
Firstrichtung



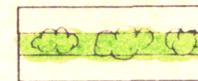
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



öffentlicher Fuß- und Radweg



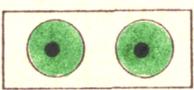
private Fußwege



Straßenbegleitgrün; Bepflanzung entlang der öffentlichen Straßen



Pflanzbindung für vorhandene Bäume nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB. Die eingetragenen Bäume



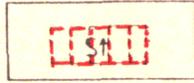
Pflanzbindung für vorhandene Bäume nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB. Die eingetragenen Bäume und Sträucher müssen erhalten werden



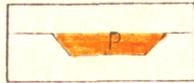
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)



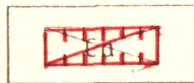
Transformatorstation



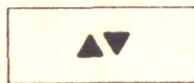
Fläche für private Stellplätze



Fläche für öffentliche Parkplätze



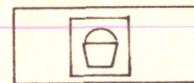
Fläche für Carports



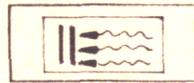
Zu- und Abfahrt



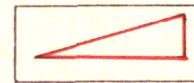
öffentliche Verkehrsfläche



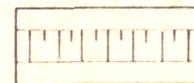
privater Spielplatz



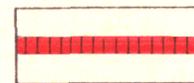
Einwirkung Verkehrslärm durch die ERH 3  
Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich  
(Fenster, Türen)



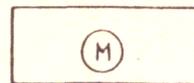
Sichtdreiecke



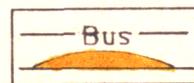
Böschung



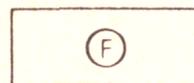
Stützmauer



Fläche für private Müllbehälter

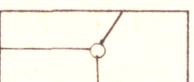


Bushaltestelle

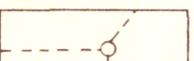


Fläche für private Fahrradabstellplätze

## HINWEISE

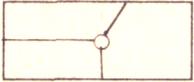


bestehende Grundstücksgrenzen

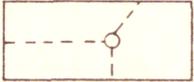


vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

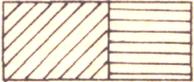
## HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



vorhandene Gebäude



Flurstücksnummern

## Energie

Der Anschluß an das Blockheizkraftwerk (Fernwärme) ist vorhanden. Technische Einrichtungen (zusätzlich zur Fernwärme) 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 und die Nutzung von Niederschlagswasser wird empfohlen.

## 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.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 „Ehemalige US-Wohnanlage Housing-Area“ der Stadt Herzogenaurach als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig sind Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, sowie kleine Betriebe des Beherbergungswesens im Sinne des § 3 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO, sowie Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 3 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO.

Auf der südwestlichen Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 1000, Gemarkung Herzogenaurach, im nebenstehenden Planblatt entsprechend gekennzeichnet, ist nur ein Behindertenwohnheim mit angeschlossener Verwaltung (Block 1) im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 8 BauGB zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß für die Geschosßflächenzahl (GFZ) und die Grundflächenzahl (GRZ) gelten die im Planblatt festgesetzten Werte.

Nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB wird aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden wie folgt festgesetzt:

Block 2 bis 6 - je 14 Wohneinheiten

Block 7 und 8 - je 20 Wohneinheiten

## 3. Bauweise

Im Planblatt ist die besondere Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt:

„b“ - In der besonderen Bauweise können Gebäude unter Einhaltung der Abstandsflächen über 50,00 m Länge zugelassen werden.

Carports und Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der im Planblatt festgesetzten Flächen zulässig.

## 4. Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Carports im Sinne des § 14 BauNVO sowie nicht genehmigungspflichtige Bauten unzulässig.

## 5. Baugestaltung

### 5.1. Dachform und Dachneigung

Das Satteldach ist die grundsätzliche Dachform für Wohngebäude. Die jeweils zulässige Dachneigung ist aus dem nebenstehenden Planblatt zu ersehen.

Innerhalb eines Gebäudes dürfen keine unterschiedlichen Dachneigungen ausgeführt werden.

Abweichende Dachformen können, wenn es städtebaulich vertretbar ist und das Stadtbild nicht beeinträchtigt, zugelassen werden.

Die vorgeschriebene Firstrichtung gibt die Hauptfirstrichtung an. Ab-

## 5. Baugestaltung

### 5.1. Dachform und Dachneigung

Das Satteldach ist die grundsätzliche Dachform für Wohngebäude. Die jeweils zulässige Dachneigung ist aus dem nebenstehenden Planblatt zu ersehen.

Innerhalb eines Gebäudes dürfen keine unterschiedlichen Dachneigungen ausgeführt werden.

Abweichende Dachformen können, wenn es städtebaulich vertretbar ist und das Stadtbild nicht beeinträchtigt, zugelassen werden.

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

### 5.2. Kniestock

Die Errichtung eines Kniestockes ist nicht zulässig.

### 5.3. Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Falls an den bestehenden Gebäuden bereits vorhandene Dachgauben erneuert werden müssen, so sind diese in Abmessung und Baugestaltung wie die bestehenden Dachgauben zu errichten.

### 5.4. Dachdeckung

Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind grundsätzlich Ziegeln im Farbton ziegelrot bis mittelbraun zulässig.

Andere Bedachungsmaterialien können, wenn es städtebaulich vertretbar ist und das Stadtbild nicht beeinträchtigt, zugelassen werden.

### 5.5. Kellerdecke/Höhenlage

Die Oberkante der Kellerdecke und der Haussockel dürfen bei Gebäuden nicht mehr als 20 cm bis 40 cm über Gehsteigoberkante bzw. über dem Gelände liegen. Maßgebend ist der Mittelwert zwischen den bergseitig liegenden Gebäudeecken.

Die vorhandene Höhenlage der Grundstücke ist beizubehalten.

### 5.6. Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung sowie die Farbgebung darf das Stadtbild nicht beeinträchtigen und sie muß sich in das Gesamtbild einfügen.

Die Fassadengestaltung und die Farbgebung ist mit der Stadt Herzogenaurach abzustimmen.

### 5.7. Firsthöhen

Die Firsthöhe darf bei III-geschossigen Wohngebäuden bei einer Dachneigung bis 48° 16,00 m und bei einer Dachneigung bis 40° max. 13,00 m betragen.

### 5.8. Carports

Carports dürfen nur auf den im nebenstehenden Planblatt ausgewiesenen Flächen (Planzeichen Nr. 15.3. PlanZVO) errichtet werden. Die

## 5.8. Carports

Carports dürfen nur auf den im nebenstehenden Planblatt ausgewiesenen Flächen (Planzeichen Nr. 15.3. PlanZVO) errichtet werden. Die Carports sind hinsichtlich Höhe, Straßenabstand und äußerer Form einander anzupassen. 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.

## 5.9. Kfz-Stellplätze

Bei einer Neuordnung des Gebietes durch Abbruch und Neubau gilt für die Ermittlung der Stellplätze die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Herstellung von Stellplätzen für Fahrzeuge (Stellplatzsatzung STS) vom 21.03.1991.

Für die bestehende Wohnbebauung sind pro Wohneinheit mit einer Wohnfläche über 100 qm 2,0 Kfz-Stellplätze und pro Wohneinheit mit einer Grundfläche unter 100 qm 1,0 Kfz-Stellplätze und 0,5 Kfz-Stellplätze für die Gemeinschaft bereitzustellen. Zur ermittelten Zahl der Stellplätze sind 10 % für Besucher zu addieren. Für den Stellplatznachweis können die Längsparkplätze entlang der öffentlichen Straße mit herangezogen werden.

Stellplätze dürfen nur auf den im nebenstehenden Planblatt ausgewiesenen Flächen (Planzeichen Nr. 15,3 PlanZVO) errichtet werden. Die Kfz-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine) auszuführen.

Die Fußwege und die Zufahrten zu den Kfz-Stellplätzen auf privatem Grund dürfen nur mit einem Material befestigt werden, das eine vollständige Versickerung des Oberflächenwassers ermöglicht (z.B. Pflasterverbundsteine). Eventuelle Gehwegabsenkungen für die Zufahrten haben die Grundstückseigentümer bzw. Bauherren auf eigene Kosten vorzunehmen.

## 6. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig mit Ausnahme der Grundstücksgrenzen entlang der Spielplätze und der Grundstücksgrenze entlang der Grundstücke Fl.Nr. 997/15, 997/17, 997/19, 998, 998/1 und 882, Gemarkung Herzogenaurach, und einer zweckgebundenen Einfriedung für die südwestliche Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 1000, Gemarkung Herzogenaurach.

Zulässig sind alle Arten von Zäunen mit einer max. Höhe von 1,20 m (davon max. 0,20 m Sockel) mit Ausnahme von Mauern und Stacheldraht. Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen.

Pfeiler werden nur für Tore und Gartentüren zugelassen.

## 7. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Für die Anpflanzungen sind einheimische Gehölze zu verwenden, z.B. Spitzahorn, Esche, Stieleiche, Winterlinde, Vogelkirsche, Birke, Eberesche, Hainbuche, Feldahorn, Hasel, Schlehe, Hundsrose, Heckenkirsche, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Apfelrose.

Zusätzlich zu den überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur noch max. 10 % befestigt werden. Es sind Materialien zu verwenden, die ein Versickern des Oberflächenwassers zulassen.

Über die Ausführung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mit den Bauvorlagen ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

## 8. Pflanzgebot (§ 9 Abs. Ziffer 25 a BauGB)

Für die Begrünung der Grundstücke ist folgendes zu berücksichtigen:

a) Bei Einreichung eines Baueingabeplanes ist ein detaillierter Bepflanzungsplan erforderlich.

b) Es dürfen nur einheimische Gehölze verwendet werden.

## 9. Sichtdreiecke

In den, durch die Sichtdreiecke gekennzeichneten Blickbereich dürfen keinerlei Hochbauten errichtet werden.

Anpflanzungen aller Art sowie Zäune, Stapel, Haufen oder sonstige Gegenstände dürfen eine Höhe von max. 1,00 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

## 10. Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

### Kreisstraße ERH 3 (Zum Flughafen)

Für die Wohngebäude der ersten Bauzeile entlang der Straße „Zum Flughafen“ sind im Falle von Neubauten oder Fenstererneuerungen an der Straßenseite und an den Giebelseiten zur Abwehr erhöhter, von der Kreisstraße ERH 3 ausgehender Verkehrslärmimmissionen Vorkehrungen zu treffen (Lärmschutzfenster), die gewährleisten, daß innerhalb der Wohngebäude die Innengeräuschpegel gemäß Tafel 5 der VDI-Richtlinie 2719 durch von außen eindringenden Schall nicht überschritten werden.

**Satzung**  
**für den Bebauungsplan Nr. 42**  
**„Ehemalige US-Wohnanlage Housing-Area“**  
**der Stadt Herzogenaurach**

Die Stadt Herzogenaurach erläßt gemäß §§ 2, 9 und 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. 42 „Ehemalige US-Wohnanlage Housing-Area“ der Stadt Herzogenaurach vom .....<sup>26.10.1995</sup>..... wird beschlossen.

**§ 2**

Der Bebauungsplan Nr. 42 „Ehemalige US-Wohnanlage Housing-Area“ 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, 13.06.1996  
Stadt Herzogenaurach

Lang

1. Bürgermeister

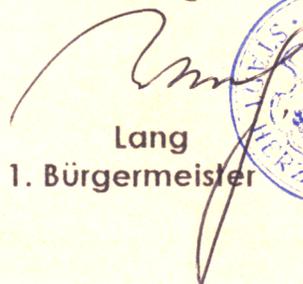


## VERFAHRENSHINWEISE

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom ..11.12.1995..... bis ..22.12.1995... Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Ehemalige US-Wohnanlage Housing-Area“ wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..15.04.1996... bis ..17.05.1996..... öffentlich ausgelegt.

Herzogenaurach, 13.06.1996

Stadt Herzogenaurach

  
Lang  
1. Bürgermeister



Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluß des Stadtrates vom ..12.06.1996... den Bebauungsplan Nr. 42 „Ehemalige US-Wohnanlage Housing-Area“ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Herzogenaurach, 13.06.1996

Stadt Herzogenaurach

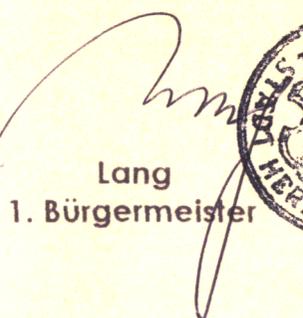
  
Lang  
1. Bürgermeister



Der Bebauungsplan Nr. 42 „Ehemalige US-Wohnanlage Housing-Area“ wurde gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (BGBl. I S. 2253) und § 2 Abs. 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch (ZufVBauGB) vom 07.07.1987, Nr. 2130-3-1, dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt mit Schreiben vom ..13.09.1996..... 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 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Herzogenaurach, 29.11.1996

Stadt Herzogenaurach

  
Lang  
1. Bürgermeister

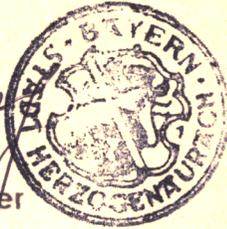


Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 42 „Ehemalige US-Wohnanlage Housing-Area“ wurde im Amtsblatt Nr. ....48..... vom ..28.11.1996..... der Stadt Herzogenaurach gemäß § 12 BauGB öffentlich bekanntgegeben.

Der Bebauungsplan Nr. 42 „Ehemalige US-Wohnanlage Housing-Area“ wurde gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (BGBl. I S. 2253) und § 2 Abs. 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch (ZufVBauGB) vom 07.07.1987, Nr. 2130-3-1, dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt mit Schreiben vom 13.09.1996..... 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 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

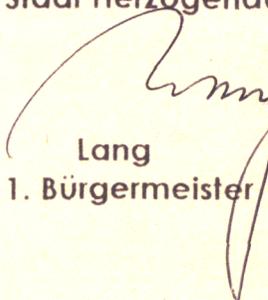
Herzogenaurach, 29.11.1996  
Stadt Herzogenaurach

  
Lang  
1. Bürgermeister



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 42 „Ehemalige US-Wohnanlage Housing-Area“ wurde im Amtsblatt Nr. 48..... vom 28.11.1996..... der Stadt Herzogenaurach gemäß § 12 BauGB öffentlich bekanntgegeben.  
Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Herzogenaurach, 29.11.1996  
Stadt Herzogenaurach

  
Lang  
1. Bürgermeister

