

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 „Aurachtalstraße Mitte“ – 1. Änderungsplan – für die Grundstücke Flur Nr. 1601 und 1601/1 wird entsprechend der im Planblatt festgesetzten Nutzungsart als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 und 2 (BauNVO) festgesetzt. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten sind nicht zulässig.
- 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. In Einzelhäusern ist max. 1 Wohneinheit zulässig.
- BAUWEISE**  
Im Planblatt ist die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Garagen, Carports und Nebengebäude sind, soweit im Planteil festgesetzt, als Grenzbebauung zugelassen. Die Zusammenfassung einzelner Wohngebäude mit Garagen und Carports ist entsprechend den festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- FUßBODEN - OBERKANTE**  
Die Fußboden - Oberkante im Erdgeschoß des Gebäudes darf nicht höher als 40 cm über dem Niveau der zugeordneten Erschließungsstraße oder Wege liegen, sofern keine entwasserungstechnischen Gründe dagegen sprechen.
- ABSTANDSFLÄCHEN**  
Soweit sich bei der Nutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen sowie zwischen gegenüberliegenden Wänden geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 3 BayBO ergeben, werden diese festgesetzt. Geringere Abstandsflächen können ausnahmsweise, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, mit Zustimmung des Landratsamtes zugelassen werden.
- NEBENANLAGEN**  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Ausnahmen können, wenn es städtebaulich vertretbar ist, zugelassen werden.

- FASSADENGESTALTUNG**  
Alle Gebäude sind glatt zu verputzen. Sichtmauerwerk und stark auffallende Putzmuster sind unzulässig. Grelle Farben sind unzulässig. Holzschalung ist als Stulpschalung zulässig. Betonformsteine mit Possenmarkierung für Sockel und andere Betonteile sind untersagt.
- EINFRIEDUNGEN**
  - Für die Vorgärten der 8 Reihen- und Doppelhäuser sind keine Einfriedungen zulässig.
  - Ansonsten sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen, sowie zum Radweg als Einfriedungen grünummantelter Kunststoffbeschichteter Maschendrahtzaun in 1,20 m Höhe zulässig einschließlich Sockel.
  - Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein senkrechter Lattenzaun 1,20 m hoch einschließlich einer max. Sockelhöhe von 25 cm zulässig.
- BODENVERSIEGELUNG**  
Grundstückseinfahrten, –ausfahrten und Fahrwege innerhalb des Plangebietes dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen errichtet werden.
- KFZ-STELLPLÄTZE**  
Zur Ermittlung der Stellplätze gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Herstellung von Stellplätzen für Fahrzeuge (Stellplatzsatzung – StS vom 22.03.1991). Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 43 „Aurachtalstraße Mitte“ – 1. Änderungsplan für die Grundstücke Flur Nr. 1601 und 1601/1 der Gemarkung Herzogenaurach.
- STRASSEN UND WEGE**  
Alle befestigten Flächen sind an ihren Rändern dauerhaft zu befestigen, wobei Fahrspur und Gehweg in unterschiedlichen Material auszuführen und durch eine Pflasterreihe zu trennen sind.
- REGENWASSERRÜCKHALTUNG**  
Das anfallende Regenwasser der Dachflächen des Baugebietes darf nicht direkt in die Kanalisation eingeführt werden, sondern ist in den Vorfluter (Aurach) einzuleiten. Zisternen sind zulässig. Das Fassungsvermögen dieser Einrichtungen sollte mindestens 20 l pro qm projizierte Dachfläche betragen.

**TEXTLICHE FESTSETZUNG ZUR GRÜNORDNUNG**

- BEPLANZUNG UND GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN**  
Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen von Baugrundstücken sowie die Begrünung öffentlicher Verkehrsflächen ist entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artenspezifisch zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.
- BEPLANZUNG UND GESTALTUNG DER FLÄCHE ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
Entwicklungsziele:  
- Bodenabtrag der Auffüllungen im Außenbereich der Aurach nördlich des geplanten Radweges (Verbesserung des Retentionsraumes der Aurach)  
- Ergänzende Pflanzungen im Bereich des Gehölzbestandes an der Aurach (Schwarzahorn, Weidenarten)  
- Entwicklung eines dem Gehölzsaum an der Aurach vorgelagerten ca. 3 – 5 m breiten Pufferstreifens (Hochstaudenflur, Mahd abschnittsweise alle 2 Jahre)  
- Entwicklung und Nutzung der restlichen Auefläche als extensive Talwiese (Mahd 2x jährlich; nach dem 15. Juli und im Oktober)  
- abschnittsweise Bepflanzung der entstehenden Radwegböschung (2 – 3 ein- bis zweizeilige Heckenabschnitte von jeweils 10 – 20 m Länge, Arten: Schliehe, Weißdorn, Heckenrose)
- UNBEBAUTE FLÄCHEN**  
Sofern eine Fläche innerhalb der vorgeschlagenen Form der Baukörper nicht bebaut wird, ist auf dieser Fläche die angrenzende Festsetzung des Grünordnungsplanes gültig. Auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten. Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert. Flächen ohne besondere Nutzungsansprüche sind mit extensiven Landschaftsrasen zu begrünen und möglichst der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- PFLANZEN - ARTENLISTEN**  
Für die Begrünungsmaßnahmen sind die in der Pflanzen-Artenliste der Stadt Herzogenaurach aufgeführten Baum- und Gehölzarten zu verwenden. Artenliste s. Anhang der Begründung.
- PFLANZGEBOT FÜR BAUME**  
Nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB ist auf jedem Baugrundstück für Einzelhäuser mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen.

**VERFAHRENSHINWEISE**

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 16.10. bis 03.11.2000. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 „Aurachtalstraße Mitte“ – 1. Änderungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.02. bis 16.03.2001 öffentlich ausgestellt.

Herzogenaurach, den 27.06.2001  
Stadt Herzogenaurach  
Lang  
1. Bürgermeister

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluß des Stadtrates vom 26.04.2001 den Bebauungsplan Nr. 43 „Aurachtalstraße Mitte“ – 1. Änderungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Herzogenaurach, den 27.06.2001  
Stadt Herzogenaurach  
Lang  
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 43 „Aurachtalstraße Mitte“ – 1. Änderungsplan wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 29 vom 28.06.2001 der Stadt Herzogenaurach gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.

Herzogenaurach, den 29.06.2001  
Stadt Herzogenaurach  
Lang  
1. Bürgermeister

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS
	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE § 4 BauNVO
	ERDGESCHOSS MIT OBERGESCHOSS UND DACHAUSBAU MÖGLICH
	OFFENE BAUWEISE NACH § 22 Abs. 2 BauNVO
	PULTDACHSATTELDACH
	BAUGRENZE
	ZWINGEND VORGESCHRIEBENE FIRSTRICHTUNG
	ERDGESCHOSSIGE GEMEINSCHAFTS - CARPORT MIT ZUFABRT
	ERDGESCHOSSIGE GARAGEN MIT ZUFABRT
	EBENERDIGE GEMEINSCHAFTS - STELLPLÄTZE MIT ZUFABRT
	ÖFFENTLICHER FUSS- RADWEG
	LEITUNGSRECHT FÜR WASSERLEITUNG UND STROM
	LEITUNGSRECHT FÜR ABLEITUNG VON OBERFLÄCHENWASSER (OFFENER GRABEN) UND SCHMUTZWASSER ZUM SUDSAMMLER
	LÄRMSCHUTZWAND
	FLÄCHE FÜR VORKEHRUNG ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES
<b>BAUGEBIET</b>	<b>ZAHL DER VOLLGESCHOSS</b>
<b>GRUNDFLÄCHENZAHL</b>	<b>GESCHOSSFLÄCHENZAHL</b>
<b>BAUWEISE</b>	<b>DACHFORM UND DACHNEIGUNG</b>

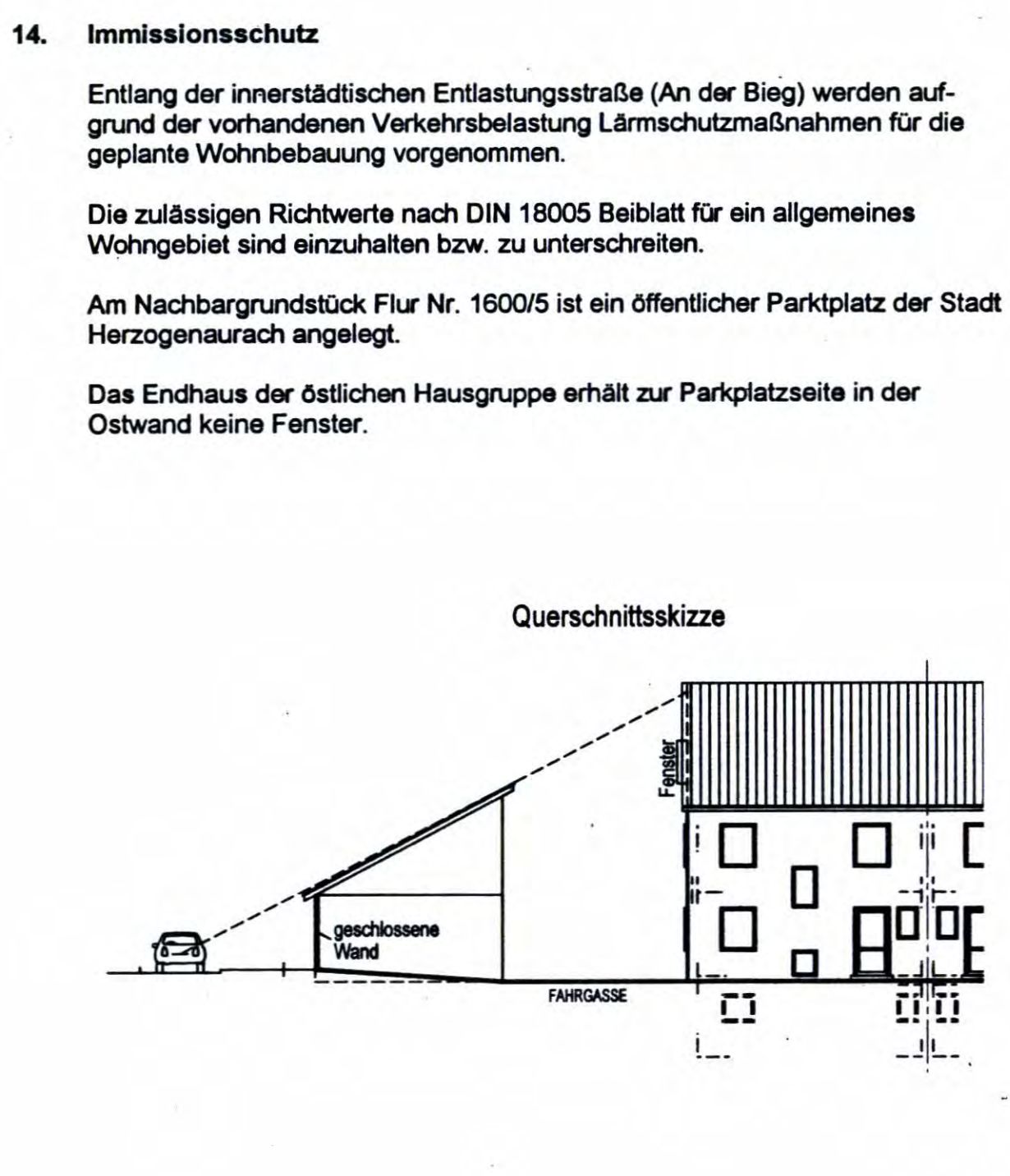
**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN**

	BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
	FLURNUMMER
	BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE
	BEBAUUNGSVORSCHLAG
	HOCHWASSERLINIE

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNG ZUR GRÜNORDNUNG**

	BESTEHENDER BAUM- UND HECKENBESTAND
	BAUME MITTEL- BIS GROSSKRONIG ZU PFLANZEN
	FLÄCHE ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
	FLÄCHEN ZUR DURCHFÜHRUNG VON WANDBEGRÜNNUNG

- BAUGESTALTUNG**
  - DACHFORM UND DACHNEIGUNG**
    - Die jeweils zulässige Dachneigung und Dachform ist in der Nutzungs-schablone festgelegt (zul. Dachneigung 28 – 42°).
    - Als Dachdeckung sind nur Ziegel oder Betondachsteine in ziegelroter Farbe zulässig.
    - Dachüberstände sind am Ortsgang auf 0,40 m und an der Traufe auf 0,60 m beschränkt.
    - Doppelhäuser und Hausgruppen sind einheitlich in Dachneigung, Material und Farbton auszuführen.
    - Die Firsthöhe der Wohnhäuser darf max. 11,00 m über Gelände und bei Garagen 7,00 m über Gelände betragen.
    - Sonnenkollektoren und Solarzellen sind als Dachaufbauten oder als integrierte Dachdeckung zulässig.
  - ERRICHTUNG VON DACHGAUBEN UND DACHEINSCHNITTEN**  
Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Gestaltungsmerkmale für die Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten vom 11.05.1990. Die Satzung ist Bestandteil des Bauungsplanes Nr. 43 „Aurachtalstraße Mitte“ – 1. Änderungsplan für die Grundstücke Flur Nr. 1601 und 1601/1 der Gemarkung Herzogenaurach. Dacheinschnitte sind unzulässig.
  - KNIESTOCK**  
Ein Kniestock von 60 cm ist zulässig. Die Höhe des Kniestockes wird von Oberkante fertiger Fußboden Dachgeschoß bis zum Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachsparren gemessen.
  - GARAGEN UND CARPORTS**  
**Garagen und Carports**  
Garagen und Carports dürfen nur auf den im nebenstehenden Planblatt ausgewiesenen Flächen bzw. innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Werden Garagen oder Garage und Carport als Grenzbebauung nebeneinander errichtet, so sind sie hinsichtlich der Dachform, Höhe und Straßenabstand einander anzupassen. Die Dachneigung darf 22° nicht unter- und 30° nicht überschreiten. Werden nur Carports oder Garagen nebeneinander errichtet sind auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig.



- WANDBEGRÜNNUNG**  
Sofern architektonische Belange nicht entgegenstehen, sind fensterlose Gebäudeteile mit einer Breite von mehr als 3,50 m, auch Garagenwände an der Straße „An der Bieg“ mit einer Wandbegrünung zu versehen. Die vegetations-technischen Erfordernisse an Lebensraum und Kletterhilfen sind zu berücksichtigen.
- 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. 3,0 m Basisbreite und 1,5 m Höhe zu lagern. Bei längerer Lagerung sind die Oberflächen der Mieten mit Gründüngungsmischungen anzusäen.
- STELLPLATZFLÄCHEN UND ZUFABRTEN**  
Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Stellplatzflächen und Garagenzufahrten sind mit versickerungsfähigen Pflaster auszuführen.
- ZU ERHALTENDER VEGETATIONSBESTAND**  
Nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b sind die eingetragenen Vegetationsbestände zu erhalten. Diese sind vor Beginn der Arbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ (neueste Fassung) durchzuführen.
- LEITUNGSVERLEGUNGEN**  
Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu den festgesetzten und vorhandenen Baumstandorten einzuhalten. Dies gilt analog für Neupflanzungen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

**Satzung für den Bebauungsplan Nr. 43 „Aurachtalstraße Mitte“ – 1. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach vom**

§ 1  
Der Bebauungsplan Nr. 43 „Aurachtalstraße Mitte“ – 1. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach wird beschlossen.

§ 2  
Der Bebauungsplan Nr. 43 „Aurachtalstraße Mitte“ – 1. Änderungsplan besteht aus dem Planblatt, einem Textteil mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung.

§ 3  
Der Bebauungsplan – einschließlich der auf den abgedruckten örtlichen Bauvorschriften wird mit der Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens 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 DM 1.000.000,00 kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Herzogenaurach, den 27.06.2001  
Stadt Herzogenaurach  
Lang  
1. Bürgermeister

**Bebauungsplan Nr. 43 „Aurachtalstraße Mitte“ – 1. Änderungsplan für die Grundstücke Flur-Nr. 1601 und 1601/1 Gemarkung Herzogenaurach**

Stadt Herzogenaurach, den
Bearbeitet:
Geändert: lt. SIR
Geändert: lt. SIR vom 16.01.2001 HP

Helmut Popp – Architekt BDB Dipl.-Ing. (FH), Am Goldberganger 4, 91074 Herzogenaurach  
Telefon: 09132/30 93 - Telefax: 09132/98 55