



IV. BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG

Die Stadt Herzogenaurach erlässt gemäß Stadtratsbeschluss vom 17.07.1985... aufgrund von § 8, 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.07.1979 (BGBl. I S. 949), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 02.07.1982 (GVBl. S. 419, ber. S. 1032), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende vom Landratsamt Erlangen-Hochstadt mit Schreiben Nr. ... vom ... genehmigte

Bebauungsplan-Satzung

§ 1

Für das Gebiet um die Straßen "An der Bieg", "Muschelbergstraße" und "Hans-Maier-Straße", das wie folgt umgrenzt ist, im Norden durch die Ausrich und den Putzweg zur Waldstraße, im Osten durch eine gedachte Linie in Verlängerung der Straße "Zum Kipfassen", im Süden durch die "Hans-Maier-Straße", die "Hermann-Müller-Straße" und durch eine gedachte Linie von der "Hermann-Müller-Straße" zum "Jägerweg", im Westen durch eine gedachte Linie vom Mellichen Ende des "Jägerweges" am Haus "An der Bieg" Nr. 23 (südtlich vorbei zur "Hans-Maier-Straße") wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

§ 2

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, der Zeichenerklärung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung zum Bebauungsplan.

§ 3

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG in Amtsblatt der Stadt Herzogenaurach rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

Herzogenaurach, den 22.05.1985

Stadt Herzogenaurach

I. Bürgermeister

V. VERFAHRENSWEISE

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a Abs. 2 BBauG erfolgte vom 15.03.1984 bis 20.03.1984 durch ...

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 wurde mit Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom 29.03.1985 ... als ... öffentlich ausgestellt.

Herzogenaurach, den 22.05.1985

Stadt Herzogenaurach

I. Bürgermeister

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.03.1985 ... den Bebauungsplan Nr. 43 gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Herzogenaurach, den 22.05.1985

Stadt Herzogenaurach

I. Bürgermeister

Das Landratsamt Erlangen-Hochstadt hat den Bebauungsplan Nr. 43 mit Schreiben vom 28.10.1985 ... 41 610/4 ... gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Hochstadt, den 28.10.1985

I. Bürgermeister

Die Stadt Herzogenaurach hat die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 43 gemäß § 12 BBauG in Amtsblatt Nr. ... 46 vom 14.11.1985 ... öffentlich bekanntgegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 c sowie des § 155 a BBauG wurde hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Herzogenaurach, den 18.12.1985

Stadt Herzogenaurach

I. Bürgermeister

- I. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO)
 - I+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Erdgeschoss und ausbaufähiges Dachgeschoss) nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - ▲ nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Hauptfrüchtigung der (dunkel)en Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
 - Gebäude (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Abgrenzung untersch. Nutzung oder Abgrenzung des Males der Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
 - Fuß- bzw. Gehweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonder. Zweckbestimmung, Parkplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
 - ▲ Ein- und Ausfahrten
 - Transformatorstation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)
 - öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
 - Bolzplatz
 - wasserläufige Ausrich (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG)
 - Überschwemmungsgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG)
 - Umgrenzung der Flächen zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)
 - zu erhaltende Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG)
 - neu zu pflanzende Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)
- II. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE**
- vorhandene Grundstücksgrenzen
 - Flurstücks-Nr.
 - vorhandene Wohngebäude
 - vorhandene Wirtschaftsgebäude

- III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden eingeschränkt (siehe Nr. 1125)
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
- Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO) und der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO). Als Höchstgrenze gelten die zulässigen Werte nach § 17 Abs. 2 BauNVO. Dachausbauten sind zulässig, jedoch nicht als Vollgeschoss mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebietes (I+D)
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
- Im Bebauungsplan ist die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt. Es sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser entsprechend der Planung zulässig.
- Bei den vorhandenen Gebäuden wird bezüglich der Abstandsflächen eine besondere Festsetzung getroffen (siehe Nr. 1117).
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.
- Garagen und Garagenanlagen sind - soweit im Planfestgesetzt - als Grenzbebauung zulässig.
4. Abstandsflächen (Art. 7 BayBO)
- Soweit sich bei der Nutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen sowie zwischen gegenüberliegenden Sänden geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO ergeben, werden diese festgesetzt (Art. 7 Abs. 1 BayBO).
5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO, sowie nicht genehmigungspflichtige Bänke unzulässig. Garagen mit überdachtem Freisitz, Nebengebäude und Schwimmbäder sind als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BBauG zulässig, sofern sie in baulicher Verbindung zum Hauptgebäude stehen, sich architektonisch anfügen und eine überbaute Fläche von 40 m² nicht überschreiten.
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 16 BBauG)
- Die Verkehrsflächen sind im Planfestsetzt. Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonwerkstrukturen sind im Plan nicht gesondert dargestellt. Sie werden außerhalb der Verkehrsflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden.
7. Flächen für Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)
- Zum Schutz gegen den Verkehrslärm sind entlang der Straße "An der Bieg" Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Bei der Ausführung dieser Maßnahmen ist der Anhang zur Begründung "Lärmschutz, Interakustik" unbedingt zu beachten.
8. Anpflanzung und Erhaltung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)
- Der im Planfestsetzt gemachte Gehölzbestand ist zu erhalten.
- Neupflanzungen im Bereich der Ausrich:
- Kornelkirsche, Spitzahorn, Eiche, Eberesche, Hartriegel, Weiden, Pfaffen-hütchen, Liguster, Traubenkirsche, Salweide, Franzose, Purpurnelke, Schneeball
- Strassenbegleitgrün:
- Feldahorn, Bergahorn, Hainbuche, Felsenbirne, Kornelkirsche, Hartriegel, Schneebere, Schneeball, Liguster, Strauchrose

9. Baugestaltung (Art. 12 BayBO)
- 9.1. Dachform und Dachneigung
- Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen, Ausnahmeweise im Sinne des § 31 Abs. 1 BBauG können Walmdächer vorgesehen werden. Die Dachneigung wird mit 30° - 38° festgesetzt. Steilere Dächer bei den vorhandenen Gebäuden bleiben von dieser Festsetzung unberührt.
- Doppelhäuser sind in einheitlicher Dachneigung auszuführen.
- Innerhalb eines Gebäudes dürfen keine unterschiedlichen Dachneigungen ausgeführt werden.
- 9.2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
- Dachaufbauten (Giebeln) sind ab einer Neigung von 30° unter folgenden Auflagen zulässig:
- Stichhöhe max. 1,5 m, Breite der Dachgauben max. 1/3 der Firstlänge, rechteckiger Abstand zu den Giebelgesimsen mind. 1,5 m, Abstand zwischen den Aufbauten und zu Firstschnitten mind. 1,25 m.
 - Dacheinschnitte sind ab einer Dachneigung von 35° unter folgenden Auflagen zulässig:
 - Das Dach darf nur einen Giebelanschnitt haben, die max. Länge beträgt 1/3 der Firstlänge, Abstand zu den Giebelgesimsen mind. 1,5 m, Abstand zu Dachaufbauten mind. 1,25 m.
 - Die Gesamtlänge von Dacheinschnitten und Dachaufbauten darf die Hälfte der Firstlänge nicht überschreiten.
- 9.3. Garagen
- Die Garagen sind in der Dachform und -neigung auf das Hauptgebäude abzustimmen. Einzel stehende Garagen können auch mit Flachdach errichtet werden. Die geplanten Garagen an der Straße "An der Bieg" zwischen Schaffhäuser Gasse und Ansbacher Straße sind mit einem Satteldach zu versehen.
- Garagen sind in der Baugestaltung aufeinander abzustimmen.
- 9.4. Dachdeckung
- Die Dachdeckung ist in rotgetöntem Material auszuführen. Flachdächer können bekieselt ausgeführt werden. Bei zusammengebauten Gebäuden ist die Dachdeckung aufeinander abzustimmen.
10. Einfriedungen (Art. 9 BayBO)
- Als Einfriedung ist Mauerwerk ohne Pfeiler bis zu einer Höhe von 1,0 m einschließlich max. 20 cm Zaunmauer zulässig. Pfeiler sind für das Tor und die Gartentüre zulässig. Der Mauerwerkraum ist mit einer dichten Hecke zu hinterpflanzen. Die Höhe ist ab Gehsteigoberkante bzw. Straßen- oder Wechfläche zu messen.
- Die Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagen dürfen bis zu einer Tiefe von 5 m nicht eingeebnet oder durch ein Tor verschlossen werden (Stellplatz).
11. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BBauG)
- Die Erdgeschossfußbodenoberkante wird mit max. 0,4 m über der Verkehrsfläche bzw. dem hergestellten Gelände festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanales. Bei Bestimmung der Geschosshöhe ist hierauf Rücksicht zu nehmen.
- Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 B1, 1 Ziff. 14 (Schutz gegen Rücktauf) zu beachten.
12. Sonstige Festsetzungen
- 12.1. Energie
- Der Anschluss an die Gasversorgung ist nach Erstellung der Leitungen möglich. Techn. Einrichtungen, zusätzlich zu Öl-, Gas-, Elektro- oder Feststoffheizung zur Energiegewinnung, sind zugelassen. Wenn sie nicht innerhalb der Gebäude errichtet werden, müssen sie sich der Architektur bzw. der Umgebung anpassen.
- 12.2. Antennenanlagen
- Antennen werden im allgemeinen Wohngebiet als sichtbar errichtete Anlagen nicht zugelassen. Ausnahmen bilden beruflich bedingte Anlagen und CB-Punktantennen, gemäß den Richtlinien der Deutschen Bundespost. Der Anschluss an das Kabelnetz ist möglich.
- 12.3. Abgrenzungen und Aufschlüsselungen
- Artikel 66 Abs. 2 Nr. 1 BayBO wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt. Mit Ausnahme der Straßenbaummaßnahmen und der Ausrichverläufe.

**STADT
HERZOGENAURACH**

BEBAUUNGSPLAN NR. 43

M 1:1000