

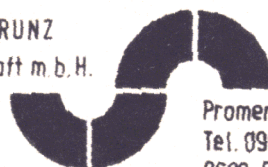
STADT HERZOGENAURACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 43

M 1:1000

Entwurfsverfasser:

Planungsgruppe STRUNZ
Ingenieurgesellschaft m.b.H.




















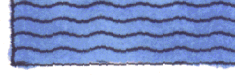




Promenadestr. 8
Tel. 0951/21002
8600 Bamberg

Entwurfsplan vom 18.06. 1984


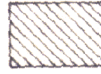

Auslegungsplan vom 22. 11. 1984

geändert am
geändert am

I. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	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)
	Hauptfistrichtung der (künftigen) Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
	Baulinie (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	Abgrenzung untersch. Nutzung oder Abgrenzung des Maßes 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 besonderer 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
	Wasserfläche, Aurach (§ 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
1620	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. III.5)

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 Maße nach § 17 Abs. 1 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 Planeintragung zulässig.

Bei den vorhandenen Gebäuden wird bezüglich der Abstandsflächen eine besondere Festsetzung getroffen (siehe Nr. III.4).

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Garagen und Garagenanlagen sind - soweit im Planteil festgesetzt - als Grenzbebauung zulässig.

4. Abstandsflächen (Art. 7 BayBO)

Soweit sich bei der Nutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen sowie zwischen gegenüberliegenden Wänden 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 Bauten unzulässig. Garagen mit überdachtem Freisitz, Nebengebäude und Schwimmbäder sind als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BBauG zulässig, sofern sie in baulicher Verbindung zum Hauptgebäude stehen, sich architektonisch angliedern und eine überbaute Fläche von 60 m² nicht überschreiten.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BBauG)

Die Verkehrsflächen sind im Planteil verbindlich festgesetzt. Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen 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 "Lärmtechn. Untersuchung" unbedingt zu beachten.

8. Anpflanzung und Erhaltung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

Der im Planteil kenntlich gemachte Gehölzbestand ist zu erhalten.

Neupflanzungen im Bereich der Aurach: Roterle, Spitzahorn, Esche, Eberesche, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Traubenkirsche, Salweide, Grauweide, Purpurweide, Schneeball

Straßenbegleitgrün:

Feldahorn, Bergahorn, Hainbuche, Felsenbirne, Kornelkirsche, Hartriegel, Schneebeere, Schneeball, Liguster, Strauchrose

9. Baugestaltung (Art. 12 BayBO)

9.1 Dachform und Dachneigung

Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Ausnahmsweise 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 (Gauben) sind ab einer Neigung von 35° unter folgenden Auflagen zulässig:

Stichhöhe max. 1,4 m, Breite der Dachgauben max. 1/3 der Firstlänge, seitl. Abstand zu den Giebelgesimsen mind. 1,5 m, Abstand zwischen den Aufbauten und zu Einschnitten mind. 1,25 m.

Dacheinschnitte sind ab einer Dachneigung von 35° unter folgenden Auflagen zulässig:

Das Dach darf nur einen Dacheinschnitt 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. Einzeln 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.

Grenzbauten sind in der Baugestaltung aufeinander abzustimmen.

9.4 Dachdeckung

Die Dachdeckung ist in rotgetönten Materialien auszuführen. Flachdächer können bekieselt ausgeführt werden.

Bei zusammengebauten Gebäuden ist die Dachdeckung aufeinander abzustimmen.

10. Einfriedungen (Art. 9 BayBO)

Als Einfriedung ist Maschendraht ohne Pfeiler bis zu einer Höhe von 1,0 m einschließlich max. 20 cm Zaunsockel zulässig. Pfeiler sind für das Tor und die Gartentüre zulässig. Der Maschendrahtzaun ist mit einer dichten Hecke zu hinterpflanzen. Die Höhe ist ab Gehsteigoberkante bzw. Straßen- oder Wegefläche zu messen.

Die Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagen dürfen bis zu einer Tiefe von 5 m nicht eingezäunt oder durch ein Tor verschlossen werden (Stellplatz).

11. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Die Erdgeschoßfußboden-Oberkante wird mit max. 0,4 m über der Verkehrsfläche bzw. dem bergseitigen Gelände festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanales. Bei Bestimmung der Geschoßaufteilung ist hierauf Rücksicht zu nehmen.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 (Schutz gegen Rückstau) 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-Funkantennen, gemäß den Richtlinien der Deutschen Bundespost. Der Anschluß an das Kabelfernsehen ist möglich.

12.3 Abgrabungen und Aufschüttungen

Artikel 66 Abs. 2 Nr. 1 BayBO wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt; Mit Ausnahme der Straßenbaumaßnahmen und der Aurachverlegung.

IV. BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG

Die Stadt Herzogenaurach erläßt gemäß Stadtratsbeschuß vom ^{27.03.1985}..... aufgrund von

§ 8, 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949),

Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BavBO) vom 02.07.1982 (GVBl. S. 419, ber. S. 1032),

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

folgende vom Landratsamt Erlangen-Höchstädt mit Schreiben Nr. vom genehmigte

B e b a u u n g s p l a n - S a t z u n g

§ 1

Für das Gebiet um die Straßen "An der Bieg", "Ansbacher Straße" und "Hans-Maier-Straße", das wie folgt umgrenzt ist,
im Norden durch die Aurach und den Fußweg zur Waldstraße,
im Osten durch eine gedachte Linie in Verlängerung der Straße "Zum Köpffwasen",
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 östlichen Ende des "Jägerweges" am Haus "An der Bieg" Nr. 23
östlich 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 im 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



[Signature]
.....
1. Bürgermeister

V. VERFAHRENSHINWEISE

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a Abs. 2 BBauG erfolgte vom .. 15.10.1984 - 02.11.1984
durch .Aushang.....

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 wurde mit Begründung nach § 2 a Abs. 6 BBauG vom .. 28.01.1985.....
bis ..01.03.1985..... öffentlich ausgelegt.

Herzogenaurach, den 22.05.1985.....



Stadt Herzogenaurach

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a Abs. 2 BBauG erfolgte vom .. 15.10.1984 - 02.11.1984 durch .Aushang.....

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 wurde mit Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom .. 28.01.1985..... bis ..01.03.1985..... öffentlich ausgelegt.

Herzogenaurach, den .. 22.05.1985.....



Stadt Herzogenaurach

.....
1. Bürgermeister

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

Herzogenaurach, den .. 22.05.1985.....



Stadt Herzogenaurach

.....
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Erlangen-Höchstadt hat den Bebauungsplan Nr. 43 mit Schreiben vom 24.10.1985 Nr. ... 41 610/4... gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Höchstadt, den .. 28.10.1985.....



1.7.
.....
Dremel

Die Stadt Herzogenaurach hat die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 43 gemäß § 12 BBauG im 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

.....
1. Bürgermeister