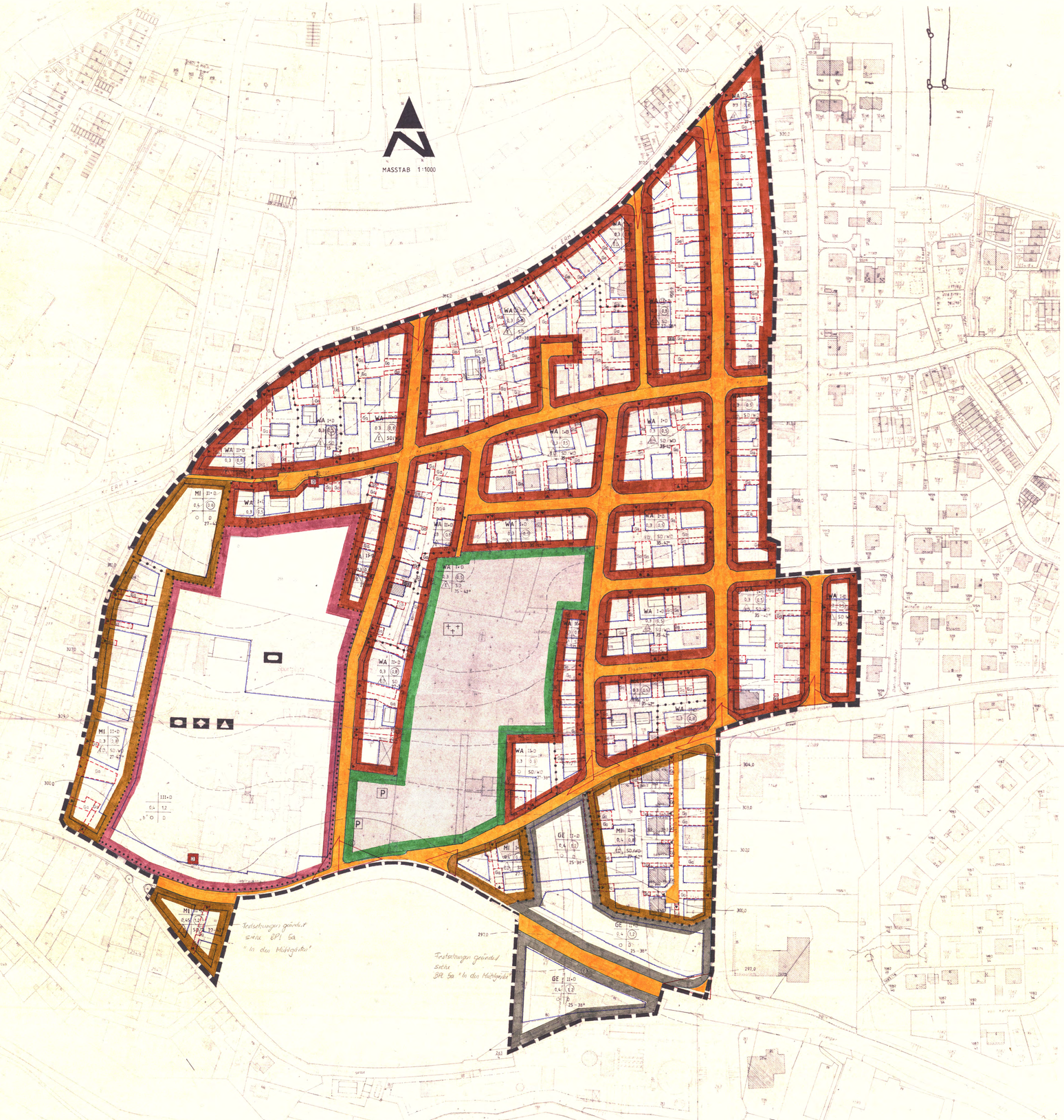
BEBAUUNGSPLAN NR. 5

„ ZWISCHEN EICHELMÜHLGASSE UND FLUGHAFENSTRASSE "

- 4. ÄNDERUNGSPLAN DER STADT HERZOGENAURACH



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Fläche für den Gemeinbedarf
- E + D — Erdgeschoß und Dachausbau als Vollgeschoß möglich
- II + D — Erdgeschoß mit Obergeschoß und Dachausbau als Vollgeschoß möglich (Dachausbau als Vollgeschoß möglich)
- II + D — Zahl der Vollgeschosse (zwingend) und Dachausbau als Vollgeschoß möglich
- 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,5 — Geschoßflächenzahl (GFZ)
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- E, ED — Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- o — offene Bauweise
- „b" — besondere Bauweise siehe Punkt 2 der textlichen Festsetzungen
- SD/WD/D — Satteldach/Walmdach/geneigtes Dach
- GAT — Erdgeschossige Garagen oder Carport mit Zufahrt und vorgeschriebener Firstrichtung. Aus architektonischen Gründen können Abweichungen zugelassen werden.
- P — Parkplatz
- GGG/CP — Fläche für Gemeinschaftsgaragen, Carports oder Gemeinschaftsstellplätze
- Die vorgeschriebene Firstrichtung gibt die Hauptfirstrichtung an. Abweichende Firstrichtungen (z.B. Winkelhaus) sind nur zulässig, wenn sich diese der Hauptfirstrichtung unterordnen (z.B. niedrigere Höhe oder geringere Länge).
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreiecke; siehe Punkt 7 der textlichen Festsetzungen
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB (Pflanzgebot) Es dürfen nur standortgemäße, einheimische Bäume und Hecken gepflanzt werden.
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schule
- Stützmauer
- zu beseitigende Gebäude
- C — Fläche für Wertstoffcontainer
- Lärmschutzwand
- Friedhof
- Leitungsrecht

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- vorhandene Gebäude
- 1125/5 — Flurstücksnummern
- Höhenschichtlinien

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Zwischen Eichelmühlgasse und Flughafenstraße" - 4. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach entsprechend den im Planblatt bezeichneten Nutzungsarten festgesetzt als:

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt.
Einrichtungen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Das Bauland wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
Geschäfte zum Verkauf werden auf eine Verkaufsfläche bis max. 400 qm begrenzt.
Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 Ziffern 2. 8 und Abs. 3 BauNVO

GE - Gewerbegebiet(§ 8 BauNVO)
Das Bauland wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind nur Betriebe, die gewährleisten, daß im benachbarten Mischgebiet die dort zulässigen Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden.
Geschäfte zum Verkauf werden auf eine Verkaufsfläche bis max. 400 qm begrenzt.
Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO.

Fläche für Gemeinbedarf

Fläche für Friedhof

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Nutzungsschablone.
Die zulässigen Wohneinheiten je Baugrundstück werden wie folgt begrenzt:
je Doppelhaushälfte und je Reihenhaus max. 2 Wohneinheiten
bei Einzelhäusern im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet je 150 qm Grundstücksfläche max. 1 Wohneinheit. Wohnungen im Dachgeschoß sind in diese Regelung nicht einbezogen.
Sofern die erforderlichen Kfz-Stellplätze nachgewiesen werden können.

3. Bauweise

Im Planblatt ist die offene und die besondere Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt.
„b" - In der besonderen Bauweise können Gebäude unter Einhaltung der Abstandsflächen über 50,00 m Länge zugelassen werden.
Garagen, Carports und Garagenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenze) als Grenzbauten zulässig.

4. 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, sich architektonisch angliedern und eine überbaute Fläche von 60 qm nicht überschreiten.
Für die Errichtung von Gartenhäusern gilt der Beschluß des Stadtrates vom 30.07.1987.

5. Baugestaltung

5.1 Dachform und Dachneigung

Das Satteldach ist die grundsätzliche Dachform. Die jeweils zulässige Dachneigung ist aus dem nebenstehenden Planblatt zu ersehen.
Doppelhäuser- und Hausgruppen, geschlossene Bebauungen sind in einheitlicher Dachneigung auszuführen.
Innerhalb eines Gebäudes dürfen keine unterschiedlichen Dachneigungen ausgeführt werden. Das gleiche gilt für Garagen. Carports können mit extensiv begrünten Flachdächern errichtet werden.

5.2 Kniestock

Der Kniestock ist jeweils entsprechend der Dachneigung des Wohnhauses zulässig. (z.B. Wohnhausdachneigung 38°: Kniestock max. 38 cm).

5.3 Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Gestaltungsmerkmale für die Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten vom 10.05.1990.

5.4 Dachdeckung

Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind Ziegeln im Farbton ziegelrot bis mittelbraun zulässig.
Doppelhäuser, Hausgruppen, geschlossene Bebauungen sind im einheitlichen Material und Farbton auszuführen.

5.5 Firsthöhen

Die Firsthöhe darf bei I+D-geschossigen Wohngebäuden max. 9,00 m und bei II+D-geschossigen Wohngebäuden max. 11,50 m betragen.
Die Firsthöhe der Bauwerke im Gewerbegebiet darf, gemessen ab der Fußbodenoberkante (FOK-E), nicht mehr als 12,70 m betragen.

5.6 Garagen/Carports

Garagen dürfen nur auf den im nebenstehenden Planblatt ausgewiesenen Flächen (Planzeichen Nr. 15.3 PlanZVO) errichtet werden.
Garagen sind mit einem Abstand von mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.
Werden Garagen oder Carports auf zwei verschiedenen Baugrundstücken als Grenzgebäude errichtet, so sind sie hinsichtlich Höhe, Straßenabstand und äußerer Form einander anzupassen. Auf den im Plan festgesetzten Flächen für Garagen oder Carports können soweit die dafür ausgewiesenen Fläche ausreicht, in Verbindung mit den Garagen auch Nebengebäude errichtet werden, wenn dadurch ein einheitlicher Baukörper entsteht. Die im Bebauungsplan für Garagen oder Carports ausgewiesenen Bauflächen gelten in Verbindung mit Art. 7 Abs. 4 BayBO. Mit den Carports muß von den Straßenbegrenzungslinien ein Abstand von mind. 1,00 m eingehalten werden. Sie dürfen seitlich nicht geschlossen werden, um ordnungsgemäße Sichtverhältnisse zu gewährleisten.

6. Einfriedung

Entlang der öffentlichen Straße sind alle Arten von Zäunen, mit Ausnahme von Mauern und Stacheldraht, auch für Tore und Gartentüren, zulässig.
Maximale Höhe der Einfriedung 1,20 m, davon 20 cm Sockel. Die Höhe ist ab Oberkante-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. 1,20 m einschließlich 20 cm Sockel. Zugelassen sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern und Stacheldraht.

7. Sichtlinie

In den, durch die Sichtlinie gekennzeichneten Blickbereichen 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.

8. Höhenlage der Gebäude

Die Eingangsebenen der Gebäude dürfen bei I+D nicht höher als 0,50 m und bei II+D nicht höher als 0,80 m sein. Terrassenböschungen von mehr als 0,50 m sind bei ebenen Gelände unzulässig.

9. Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Zur Abwehr evtl. auftretender erhöhter Lärmimmissionen im Bereich der Erlanger Straße, sind an den geplanten Gebäuden mit Wohn- oder Aufenthaltsraumnutzung Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern der Klasse 3 mit erhöhter Luftschalldämmung vorzunehmen so daß die Innenpegel nach Tafel 5 der VDI-Vorschrift - 2719 eingehalten werden.
Aufenthaltsräume höherer Qualität wie Wohnzimmer, Schlaf- und Kinderzimmer sind der lärmabgewandten Seite im Gebäude unterzubringen.

10. Böschungen

Die im Zuge des Straßen- und Wegebaues entstandenen Böschungen und Stützmauern auf privaten Grundstücken sind von den jeweiligen Grundstücksbesitzern zu dulden und zu unterhalten. Flächen für Stützmauern sind an die Stadt Herzogenaurach abzutreten.

11. Abgrabungen und Aufschüttungen

Art. 69 Abs. 2 Nr. 1 BayBO wird außer Kraft gesetzt.

12. Bodenversiegelung

Zusätzlich zu den überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur noch max. 20 % der Grundstücksfläche befestigt werden. Grundstücksein- und ausfahrten dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauart errichtet werden.

13. Friedhof

Innerhalb der Friedhofanlage sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig.

Satzung
für den Bebauungsplan Nr. 5
„zwischen Eichelmühlgasse und Flughafenstraße"
- 4. Änderungsplan
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 18.08.1994 (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. 5 „zwischen Eichelmühlgasse und Flughafenstraße - 4. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach vom 30.06.1993 wird beschlossen.

§ 2

Der Bebauungsplan Nr. 5 „zwischen Eichelmühlgasse und Flughafenstraße - 4. Änderungsplan 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, 7. 03. 1996
Stadt Herzogenaurach
Lang
1. Bürgermeister

VERFAHRENSHINWEISE

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 30. 07. 1995 bis 31. 07. 1995. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „Zwischen Eichelmühlgasse und Flughafenstraße - 4. Änderungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.12.1995 bis 19. 01. 1996 öffentlich ausgelegt.

Herzogenaurach, 7. 03. 1996
Stadt Herzogenaurach
Lang
1. Bürgermeister

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluß des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan Nr. 5 „Zwischen Eichelmühlgasse und Flughafenstraße - 4. Änderungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Herzogenaurach, 7. 03. 1996
Stadt Herzogenaurach
Lang
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 5 „zwischen Eichelmühlgasse und Flughafenstraße - 4. Änderungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (BGBl. I S. 2253) und § 2 Abs. 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch (ZustVBauGB) vom 07.07.1987, Nr. 2130-3-1, dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt mit Schreiben vom 3. 03. 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-Höchstadt vor Ablauf der Frist erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Herzogenaurach, 8. 07. 1996
Stadt Herzogenaurach
Lang
1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 5 „Zwischen Eichelmühlgasse und Flughafenstraße - 4. Änderungsplan wurde im Amtsblatt Nr. 23 vom 5. 08. 1995 der Stadt Herzogenaurach gemäß § 12 BauGB öffentlich bekanntgegeben.
Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Herzogenaurach, 8. 07. 1996
Stadt Herzogenaurach
Lang
1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 5 „Zwischen Eichelmühlgasse und Flughafenstraße - 4. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach

Planfertigervermerk	Datum	Bearbeiter
aufgestellt lt. Beschluß des Stadtrates vom	30.06.1993	
bearbeitet:		D. Kolberg
gezeichnet:		
Änderungen:	10.11.1995	D. Kolberg
" "	25.01.1996	