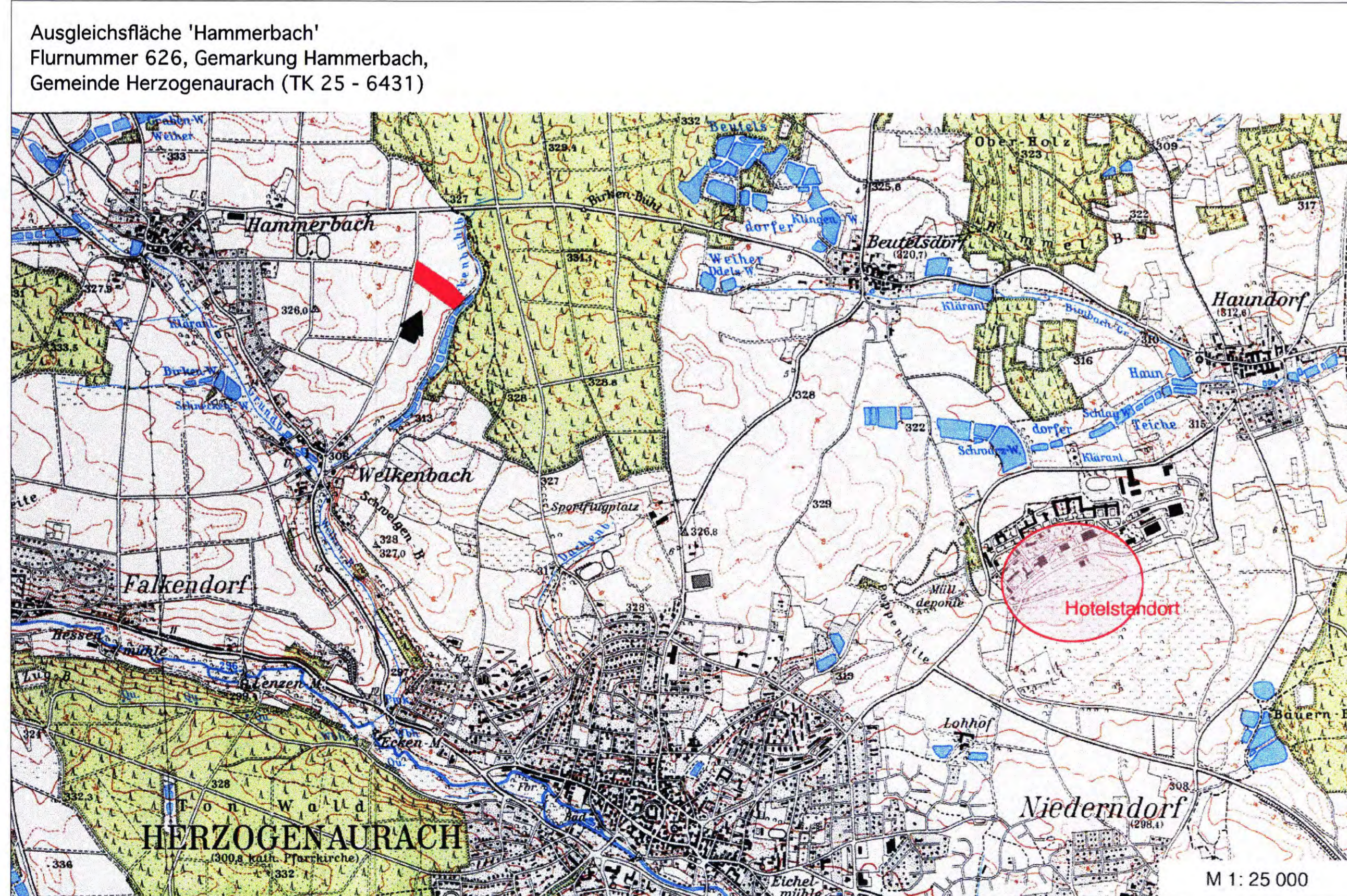




Übersichtsplan M 1:25000



Ausgleichsfläche "Hammerbach" M 1:500



I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

SO sonstige Sondergebiete "Hotel, Nahversorgung und Konferenz" (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
 GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl
 E maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
 E+II
 E+IV

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 b besondere BW: Baukörper über 50m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Straßenverkehrsflächen mit Fuß- und Radweg (F+R) und dazwischenliegenden Grünmülden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) mit dem Entwicklungsziel einer artenreichen, standortgerechten Magerwiese

6. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 FD Flachdach

8,00 Bemäßung in Metern (Beispiel)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. Nr. 6 u. Abs. Nr. 4 BauGB)
 Flächen für Aufschüttungen Lärmschutzwall; Höhe mind. 3,50m
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 Wartestelle

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14)

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken darf nicht direkt in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern muss durch geeignete Maßnahmen wie Zisternen zurückgehalten werden. Das Fassungsvermögen dieser Einrichtungen sollte mindestens 20 l pro projizierte Dachfläche betragen. Drainwasser darf nicht in den Kanal eingeleitet werden. Es muss mit geeigneten Maßnahmen (z. B. mit Sickerschichten) in den Untergrund zurückgeführt werden. Überschüssiges Wasser von den Dachflächen und aus der Drainage wird in ein Regenrückhaltebecken zu einem Vorflutort abgeleitet.

2. Flächen für Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

Stellplätze sind in versickerungsfähiger Ausführung, z.B. Schotterterrassen, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster oder Pflaster mit Rasenfuge und entsprechendem wasserdurchlässigem Unterbau herzustellen.
 Dächer sind als Flachdächer auszuführen.
 Dachaufbauten sind unzulässig.

3. Dächer (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen. Panels und Panelflächen zur solaren Nutzung sollen sich in den Baukörper integrieren

4. Fassaden (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Farb- und Materialwahl sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu bemustern und mit der Stadt abzustimmen.

5. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Einfriedungen sind nicht zulässig.

6. Stützmauern und Sockel (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

Stützmauern und Sockel zur freien Landschaft bzw. zum Nachbargrundstück sind auf privatem Grund zulässig, wenn ihre Anlage und Gestaltung in einem Freiflächen-gestaltungsplan ausreichend begründet wird und die Höhe nicht mehr als 50 cm beträgt.

7. Schallschutz

"Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen..." des Bebauungsplangebietes "Sondergebiet Hotel" sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von:

nachts	44dB (A)/m2
tags	59dB (A)/m2

nicht überschreitet."

III. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)

Festsetzungen für Ausgleichsflächen

Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 in Verb. mit Abs. 1a BauGB)

Entwicklung und dauerhafte Erhaltung eines naturnahen Grabenverlaufs mit flachen Uferböschungen, Hochstauden und Altgräberischen; Aufwertung von Kategorie I zu II. Die Maßnahme erfolgt durch Aufwertung des bestehenden Grabens und Initialpflanzung von Hochstauden und Röhrichtarten. Durch geeignete Geländemodellierung ist für einen maximalen Anteil feuchter Bereiche zu sorgen. Die Hochstaudenbereiche sind alle 3-4 Jahre zu mähen.

Pflanzgut für Hochstammobstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, lokale Sorten). Extensive Pflege bzw. Bewirtschaftung ohne Düngung oder Pflanzenschutz; Mahd der Fläche maximal 2x pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts; Baumscheibenmischung zulässig; Aufwertung von Kategorie I zu II

Entwicklung und dauerhafte Erhaltung einer artenreichen Magerwiese über Initialsaat einer artenreichen Wiesensamenmischung (Kräuterteil mind. 50%, Verwendung von autochthonem Saatgut, Ansaatstärke max. 4 g/m2, max. Saatgutanteil der Gräser von 3% Gewichtsanteil); keine Düngung zulässig; Mahd der Fläche maximal 2 x pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts oder alternativ Beweidung mit Schafen (keine Koppelhaltung zulässig). Die erste Mahd erfolgt nach dem 20.06. jeden Jahres. Die Einsaat erfolgt im ersten Pflegejahr. Aufwertung von Kategorie I zu II.

Pflanzgut für wärme- und trockenheitsliebende Gebühe und Bäume aus standortheimischem Laubgehölzen gem. Pflanzliste 2 (vgl. Begründung). Dabei ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Keine Düngung zulässig. Aufwertung von Kategorie I zu Kategorie II

1. Externer Ausgleich

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft sind Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 BauGB auf der Flurnummer 626, Gemarkung Hammersbach, Stadt Herzogenaurach auf einer Teilfläche von 0,87 ha festgesetzt. Die Verfügbarkeit der Fläche ist durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Maßnahmen sind im Einzelnen:

- Entwicklung einer mageren, feuchten Hochstaudenflur entlang eines renaturierten Grabens
- Entwicklung einer artenreichen Magerwiese
- Anpflanzung von Hochstammobstbäumen
- Anpflanzung standortheimischer Laubgehölze (Bäume und Sträucher)

Festsetzungen für Geltungsbereich

Pflanzgut für eine Lindenallee, Pflanzqualität mindestens STU 35-40 cm (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzgut für mittel- bis großkronige, standortheimische Laubbäume, Pflanzqualität mindestens STU 30-35 cm (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzgut für standortheimische Sträucher gem. Pflanzliste 1 (vgl. Begründung); Anteil an Domsträuchern der Arten Hundrose, Brombeere, Kreuzdorn, Weißdorn mind. 30% (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Erhaltung vorhandener Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Fläche mit Pflanzgut (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist pro 160m2 Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind in unbelastigter Baumscheiben von ca. 8 m2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für ausreichenden Wurzelraum nach aktuellem Stand der Technik ggf. auch überfahrbar) ist zu sorgen. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter und Anfahrerschutz vorzusehen.

1. Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens (Bauantrag, Genehmigungsverfahren) ist den erforderlichen Unterlagen ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen. Darin enthalten sein müssen Aussagen zur beabsichtigten Erschließung, zur Stellplatzanordnung, zur Lage und zum Umfang der begrünter Grundstücksflächen, zu Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze, Aufbau und Höhe evtl. beabsichtigter Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (z.B. mindestens ein Längs- und ein Querprofil).

2. Leitungsschutzabstände

Bei der Pflanzung von Bäumen ist der jeweilige Regelabstand zu den unterschiedlichen Medien einzuhalten. (gilt ab dem Tage des Inkrafttretens des Bebauungsplans)
 Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.
 Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist zu vorhandenen und geplanten Bäumen der jeweilige Regelabstand der unterschiedlichen Medien einzuhalten. Sollte dieser unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.

3. Private Grundstücksflächen

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu pflegen und zu erhalten.

4. Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind, soweit nicht von einem Pflanzgut betroffen, als artenreiche, standortgerechte Magerwiese zu erhalten und zu pflegen. Für die anzupflanzenden Sträucher ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Einsatz von Pestiziden und Düngung ist nicht zulässig.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Stadtumlandbahn

Freihaltefläche für die Stadtumlandbahn (Breite ca. 10m)

V. HINWEISE

1. Flurstücksgrenzen

bestehende Flurstücksgrenzen
 Flurnummern

2. Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden.

Alle Beobachtungen und Funde (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steinreste, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

3. Drainagen

Werden bei der Bebauung Drainagen zerstört, so sind diese wieder ordnungsgemäß herzustellen.

4. Grundwasser

Sollten bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen werden, so sind die Keller als wasserdicht auszubilden.

5. 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 Gründungsmischungen anzulösen.

6. Sicherheitseinrichtungen

Diese sind so zu installieren, dass für die Allgemeinheit keine Gefahren oder Belästigungen ausgehen. Lampen sind so anzuordnen, dass für die umliegenden Bereiche keine Blendgefahr besteht. Dies gilt auch für die Blendung von Fahrzeuglenkern.

VERFAHRENSHINWEISE

Aufstellung Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Herzo Base - SO Gebiet Hotel" wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 03.02.2005 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.02.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Zeit vom 14.02.2005 bis einschließlich 25.02.2005 stattgefunden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.02.2005 gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bis 07.03.2005 beteiligt.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 17.03.2005 beschlossen den Entwurf des Bebauungsplans und seine Begründung öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 01.04.2005 bis einschließlich 02.05.2005 durchgeführt. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 23.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.03.2005 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) Mit Schreiben vom 23.03.2005 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 02.06.2005 den Bebauungsplan Nr. 52 "Herzo Base - Sondergebiet Hotel" als Satzung beschlossen.

Rechtskraft (§ 10 Abs. 3 BauGB) Der Bebauungsplan Nr. 52 "Herzo Base - Sondergebiet Hotel" wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 25 vom 23.06.2005 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig. Auf Rechtsfolgen des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den 24.06.2005

Lang 1. Bürgermeister

Satzung für den Bebauungsplan Nr. 52 "Herzo Base - Sondergebiet Hotel" der Stadt Herzogenaurach vom 02.06.2005

Die Stadt Herzogenaurach erlässt gemäß §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit Art. 89 und 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der derzeit gültigen Fassung, Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der derzeit gültigen Fassung, des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der derzeit gültigen Fassung sowie des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der derzeit gültigen Fassung folgende Satzung:

§ 1 Der Bebauungsplan Nr. 52 "Herzo Base - Sondergebiet Hotel" wird beschlossen.

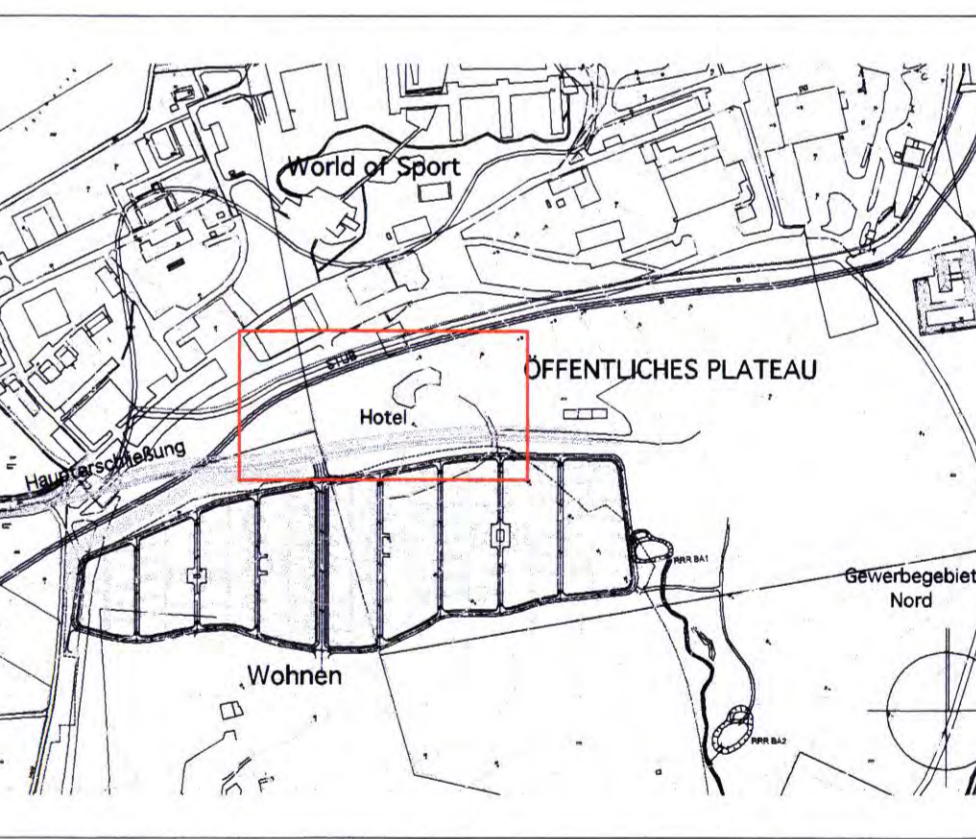
§ 2 Der Bebauungsplan Nr. 52 "Herzo Base - Sondergebiet Hotel" besteht aus dem Planblatt, einem Textteil mit örtlichen Bauvorschriften, der Begründung und dem Umweltbericht.

§ 3 Der Bebauungsplan — einschließlich der auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften — wird mit der Bekanntmachung 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 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Herzogenaurach, 16.06.2005
 Stadt Herzogenaurach

Lang 1. Bürgermeister



Architekten
 HUBERT KRIES, RUDOLF JOHANNES RAHNER, STRASSBURGER, MICHAEL BÄTTLER
 BEAUBAUNGSPLANUNG UND VERFAHRENSHINWEISE FÜR BEBAUUNGSPLÄNE UND VERFAHRENSHINWEISE
 ANIMA Landschaftsplanung GbR
 Altmühlstr. 10, 91074 Herzogenaurach
 Tel.: 09174 402-0, Fax: 09174 402-100
 E-Mail: info@anima.de, anima@anima.de
 Internet: www.anima.de

Auftraggeber:
 GEV Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG
 Ad-Daalen-Str. 1-2
 91074 Herzogenaurach
 Ort, Datum
 Unterschrift

PROJEKTNUMMER/PROJECT NUMBER	PROJEKTITEL/PROJECT TITLE
ALFABETISCH	Bebauungsplan 52
PLANNINGBEREICH/CLASSIFICATION	BENENNUNG/TITLE
LEISTUNGSPHASE/PHASE	ZEICHNET/DRAWN
MASSSTAB/SCALE	GEPRÜFT/CHECKED
1 : 1000	GEBILDET/APPROVED
ALLE RECHTS RESERVIERT FÜR THIS DRAWING	Z.NR. DER ZEICHNUNG/NUMBER OF DRAWING
Zeichnungsnummer / Drawing Number	1