

zur Stellungnahme bis zum 22. Februar 2019 gegeben.

Parallel wurde den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 6. Februar 2019 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 22. Februar 2019 gegeben.

#### Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 18. März 2019 den Bebauungsplan Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base – 2. und 3. Bauabschnitt“ – 2. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

Herzogenaurach, den 26. März 2019



Dr. German Hacker  
Erster Bürgermeister



#### Rechtswirksamkeit (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base – 2. und 3. Bauabschnitt“ – 2. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB wurde mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 13 vom 28.03.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrensvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und § 214 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den 29.03.2019



Dr. German Hacker  
Erster Bürgermeister



STADT  
HERZOGENAURACH

Endfassung: 2. Januar 2019

## Bebauungsplan Nr. 55 "Wohngebiet Herzo Base - 2. und 3. Bauabschnitt" - 2. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB der Stadt Herzogenaurach

Planfertigervermerk	Datum	
aufgestellt lt. Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom	23. Januar 2019	
bearbeitet	Januar 2019	Hr. Geier Fr. Schüßler
gezeichnet	Januar 2019	Hr. Geier
Änderungen:		
Änderungen:		

# Rechtliche Grundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Bayerischen Wassergesetzes vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66)

Die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400)

## Zeichnerische Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO



Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl (§ 16 (2) BauNVO)
0,8	Geschossflächenzahl (§ 16 (2) BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 (3) BauNVO)
III - IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 (3) BauNVO)
IV+S	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, mit der Möglichkeit der Errichtung eines zusätzlichen Obergeschosses als Staffelgeschoss (§ 1 (7) BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse als zwingende Vorgabe

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 9 Abs. 4 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Nur Einzelhäuser zulässig



Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

o

offene Bauweise

a, a1

Abweichende Bauweise a, a1

a2

Abweichende Bauweise a2

o/a2

offene bzw abweichende Bauweise a2



Baugrenze



Baulinie

### 5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11)



Verkehrsfläche

5. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11)



Verkehrsfläche



Verkehrsfläche mit besonderer Zwecksbestimmung: Mischverkehrsfläche



öffentliche Fuß- und Radwege



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

6. Flächen für Versorgungsanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12)



Flächen für Versorgungsanlagen



Flächen für Versorgungsanlagen: Elektrizität, Fernwärme, Glasfaser

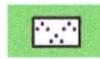


Flächen für Versorgungsanlagen: Abfallentsorgung

7. Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche



öffentliche Grünfläche Parkanlage



Spielplatz



Bolzplatz

8. Wasserflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16)



Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

9. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25)



Flächen für Wald



zur Pflanzung vorgesehene Bäume



am Standort zu erhaltender Baum

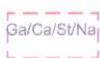


Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

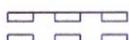


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht



Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen



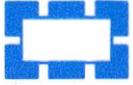
Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen



Fassaden mit Festsetzungen für passiven Lärmschutz (Lärmpegelbereiche II/III)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 55 "Wohngebiet Herzo Base - 2. und 3. Bauabschnitt" - 2. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB gemäß § 9 Abs. 7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Zahl der Vollgeschosse



Gebäudestellung, Hauptfirstrichtung

1	
2	3
4	5

Nutzungsschablone:  
 1 Art der baulichen Nutzung  
 2 Grundflächenzahl GRZ  
 3 Geschossflächenzahl GFZ  
 4 Bauweise  
 5 Dachform

## Zeichnerische Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze



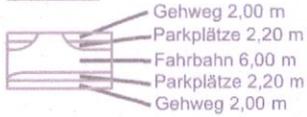
geplante Grundstücksgrenze

z. B. 6840

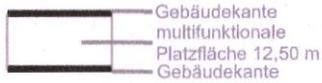
bestehende Flurnummern



Bestehende Gebäude



Geplante Straßenaufteilung Planstraße a, c



Geplante Straßenaufteilung Planstraße b



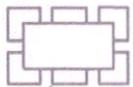
Geplante Straßenaufteilung Planstraße d, e, f, g



Geplante Fuß- und Radwege



zum Erhalt empfohlener Baum



Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne



Bestehende und geplante Höhenlinien in m ü. NN

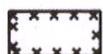
## Nachrichtliche Übernahme



Biotop laut amtl. Biotopkartierung



Ökologische Ausgleichsfläche gemäß Festsetzungen aus den benachbarten Bebauungsplänen Nrn. 50 und 53



Altlastenverdachtsflächen F32a und F49 (Gutachten GeoCon vom 28.06.2007)

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

### 1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1.1 bis WA 4.6

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 1.6, WA 2.1 bis WA 2.6, WA 3.1 bis WA 3.6 und WA 4.1 bis WA 4.6 sind Vorhaben nach § 4 BauNVO zulässig.

- Abweichend hiervon sind
1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig;
  2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

### 1.2 Allgemeine Wohngebiete WA 5 und WA 6

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 sind Anlagen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 3, 4 und 5 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 und § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)

Gemäß § 19 (4) 3 und § 21a (5) BauNVO wird festgesetzt, dass in den Baugebieten WA 5 und WA 6 die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden kann.

### 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 und § 16 Abs.2 Nr.2, § 17 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Bei der Ermittlung der GFZ werden gem. § 21a die Flächen für Tiefgaragen nicht angerechnet.

### 2.3 Dachgeschosse und Staffelgeschosse

#### 1. Staffelgeschoss "S"

In den mit "S" gekennzeichneten Baugebieten ist die Errichtung eines zusätzlichen Obergeschosses möglich. Dieses muss als Staffelgeschoss ausgebildet werden. Das Staffelgeschoss muss umlaufend mindestens 3 m zurückspringen und darf eine Größe von 60% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.

#### 2. Dachgeschosse

- In den Baugebieten WA 1.2, WA 2.2, WA 3.2 und WA 4.2 ist das II. Geschoss als Dachgeschoss auszubilden.
- In den Baugebieten WA 1.3, WA 2.3, WA 3.3 und WA 4.3 ist das oberste Geschoss als Dachgeschoss auszubilden.
- In den Baugebieten WA 1.4, WA 2.4, WA 3.4, WA 4.4 darf das III. Geschoss eine Größe von 60% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.

### 2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB.)

Für die Baugebiete WA 1.1 bis WA 1.4, WA 2.1 bis WA 2.4, WA 3.1 bis WA 3.4 und WA 4.1 bis WA 4.4 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (bei Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern) auf zwei Wohneinheiten (2 WE) begrenzt.

### 2.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

In den folgenden Baugebieten dürfen die genannten maximalen Gebäudehöhen / Firsthöhen im Bezug auf die FFOK EG, nicht überschritten werden:

- Im WA 1.1; 2.1; 3.1 und 4.1 beträgt die maximale Gebäudehöhe 7,0 m.
- Im WA 1.2; 2.2; 3.2 und 4.2 beträgt die maximale Firsthöhe 10,5 m.
- Im WA 1.3; 2.3; 3.3 und 4.3 beträgt die maximale Firsthöhe 13,5 m.
- Im WA 1.4; 2.4; 3.4 und 4.4 beträgt die maximale Gebäudehöhe 10,0 m.
- Im WA 1.5 (innerhalb des Erschließungsringes der Planstraße d); 3.5 und 4.5 beträgt die maximale Gebäudehöhe 13,2 m.
- Im WA 1.5 (nördlich der Planstraße d); WA 2.5 beträgt die maximale Gebäudehöhe 10,0 m.
- Im WA 1.6; 2.6; 3.6; 4.6 beträgt die maximale Gebäudehöhe für das Baufeld mit III Vollgeschossen 10,0 m und für das Baufeld IV+S 16,3 m.
- Im WA 5 und WA 6 darf das Erdgeschoss ein lichte Geschosshöhe von 4,0 m nicht überschreiten.
- Im WA 5 darf die maximale Gebäudehöhe 21,0 m nicht überschreiten.
- Im WA 6 dürfen bei III Vollgeschossen maximale Gebäudehöhen von 10,0 m und bei IV Vollgeschossen maximale Gebäudehöhen von 13,2 m nicht überschritten werden.

Im gesamten Baugebiet darf die Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss FFOK EG maximal 0,40 m vom Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße bzw. des privaten Wohnweges, die der Erschließung dienen, abweichen.

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, § 22 BauNVO)

### 3.1 Bauweise

Im Baugebiet WA 5 wird eine abweichende Bauweise "a" festgesetzt. In diesem Baugebiet ist ein Einzelhaus zulässig, welches an die vorderen Grundstücksgrenzen - zu den Planstraße b und c - und an die hintere Grundstücksgrenze zum öffentlichen Grünzug herangebaut werden darf.

In den Baugebieten WA 1.6, WA 2.6, WA 3.6 und WA 4.6 wird eine abweichende Bauweise "a1" festgesetzt. In diesen Baugebieten sind Mehrfamilienhäuser zulässig, die an die hinteren Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Grünraum herangebaut werden dürfen.

In den Baugebieten WA 1.5; 2.5; 3.5; 4.5 und 6 wird eine abweichende Bauweise „a2“ festgesetzt. In diesen Baugebieten, dürfen innerhalb der überbaubaren Flächen die Gebäudekörper eine Gebäudelänge von 50 m überschreiten.

In den Baugebieten 1.3; 1.4, 2.3; 2.4, 3.3; 3.4, 4.3, 4.4 sind sowohl die offene Bauweise als auch die unter „a2“ definierte abweichende Bauweise zulässig o/a2

### 3.2 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. Art. 6 BayBO)

In den Baugebieten WA 5 und WA 6 können die Abstandsflächen so weit unterschritten werden, dass innerhalb der mit Baugrenzen und Baulinien definierten Baufelder eine vollständige Überbauung möglich ist. Beim WA 6 gilt zusätzlich, dass zur nördlichen Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten werden muss.

**Abweichend von Art. 6 BayBO ist die Nutzung von Grenzgaragen als Dachterrasse zulässig, vorausgesetzt die Nutzung hält mindestens 3,0 m Abstand zur Nachbargrenze ein.**

In den Baugebieten WA 1.3, WA 1.4, WA 2.3, WA 2.4, WA 3.3, WA 3.4, WA 4.3 und WA 4.4 kann die Abstandsfläche zur nördlichen, östlichen und südlichen Grundstücksgrenze bis zu einem Abstand von 3,0 m unterschritten werden.

In den Baugebieten WA 1.3, WA 1.4, WA 2.3, WA 2.4, WA 3.3, WA 3.4, WA 4.3 und WA 4.4 kann die Abstandsfläche zur nördlichen, östlichen und südlichen Grundstücksgrenze bis zu einem Abstand von 3,0 m unterschritten werden.

#### 4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

##### 4.1 Stellplätze, Garagen, Carports

Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen oder in den festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze mit einer Höhe von maximal 3,0 m zulässig, wenn im Weiteren nichts anderes geregelt ist.

In folgenden Baugebieten sind oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports in nördlicher Verlängerung des Baufensters zulässig:

WA 1.1                      WA 1.2                      WA 2.1                      WA 2.2

In folgenden Baugebieten sind oberirdische Stellplätze, **ausgenommen Stellplätze für Besucher- und Kundenverkehr**, nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports sind unzulässig:

WA 1.5 (südlich der Planstraße d)      WA 2.5                      WA 3.5                      WA 4.5  
WA 1.6                      WA 2.6                      WA 3.6                      WA 4.6                      WA 5      WA 6

##### 4.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind innerhalb der Grundstücksflächen, auch über die Baugrenzen hinaus, generell zulässig.

Grundsätzlich gilt bei der Errichtung von Tiefgaragen, dass diese nicht mehr als 1,20 m über die Geländeoberkante herausragen und der Mindestabstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche 1,50 m beträgt.

##### 4.3 sonstige Nebenanlagen (§14 BauNVO)

Sonstige Nebenanlagen sind bis zu einer Grundfläche von 7 m<sup>2</sup> und einer Höhe von maximal 3,0 m zulässig. Außer in den gesondert dafür ausgewiesenen Bereichen dürfen sie auch mit einem maximalen Abstand von 0,6 m zur hinteren Grundstücksgrenze, der Fläche mit Erschließungsfunktion abgewandten Bereichen, errichtet werden. Sie dürfen an die Verkehrsflächen nicht näher heranrücken als das zugeordnete Hauptgebäude.

Nebenanlagen sind in folgenden Baugebieten ausgeschlossen:

~~WA 1.5                      WA 2.5                      WA 3.5                      WA 4.5~~  
~~WA 1.6                      WA 2.6                      WA 3.6                      WA 4.6~~

**Nebenanlagen wie Fahrradabstellanlagen, Mülleinhausungen und Gerätehäuser sind im WA 3.5, WA 3.6, WA 4.5 und WA 4.6 auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Nebenanlagen sind mit mindestens 1,0 m Abstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu errichten.**

#### 5. Grünordnung innerhalb der Bauflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Im Wohngebiet ist auf Baugrundstücken, deren nicht überbaute Grundstücksfläche mehr als 75 m<sup>2</sup> beträgt, mindestens ein Laubbaum / Obstbaum gemäß der in der Begründung enthaltenen Pflanzliste, Teil A, zu pflanzen. Auf Baugrundstücken, deren nicht überbaubare Grundstücksfläche mehr als 300 m<sup>2</sup> beträgt, ist je 300 m<sup>2</sup> jeweils ein zusätzlicher Laubbaum / Obstbaum zu pflanzen. Auf privaten oberirdischen Stellplatzanlagen ist mindestens je 7 Stellplätzen 1 Laubbaum gemäß Pflanzliste, Teil A, zu pflanzen.

#### 6. Grünordnung innerhalb der Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind Baumreihen zu pflanzen. Soweit es für Grundstückszufahrten und –zugänge, die Führung von Leitungen o.ä. erforderlich ist, kann die Lage der im Planteil dargestellten Bäume ortsnah verschoben werden.

Es sind Arten gemäß der in der Begründung enthaltenen Pflanzliste, Teil B, zu verwenden:

Mindestpflanzqualität: viermal verpflanzt, Stammumfang 20 – 25 cm.

#### 7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Für Gehölzpflanzungen sind standortheimische Arten gemäß der in der Begründung enthaltenen Pflanzliste, Teil C, zu verwenden.

In den öffentlichen Grünflächen ist die Errichtung von Flächen zum Rückhalten von Niederschlagswasser zulässig, soweit eine wasserrechtliche Erlaubnis hierfür vorliegt.

#### 8. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Die im Planteil als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzten Flächen werden als Ausgleichsflächen gemäß § 1a BauGB festgesetzt und dem Eingriff des Planungsgebiets zugeordnet.

Die Flächen sind gemäß den in der Begründung formulierten Entwicklungszielen naturnah anzulegen und dauerhaft extensiv zu gestalten. Für Gehölzpflanzungen sind standortheimische Arten gemäß der in der Begründung enthaltenen Pflanzliste, Teil C, zu verwenden.

Davon abweichend sind die Flächen mit den Zusätzen „AFBBP 50“ und „AFBBP 53“ in den Bebauungsplänen Nr. 50 bzw. Nr. 53 der Stadt Herzogenaurach als Ausgleichsflächen festgesetzt und den Eingriffen der dortigen Planungsgebiete zugeordnet.

In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Einrichtungen zur Regenrückhaltung zulässig, soweit eine wasserrechtliche Erlaubnis hierfür vorliegt. Diese Einrichtungen sind naturnah zu gestalten.

#### 9. Ökologische Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Ausgleich der durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriffe erfolgt teilweise durch die im Plangebiet festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Darüber hinaus werden gemäß § 1 a (3) BauGB folgende Flächen zum Ausgleich festgesetzt:

Flur-Nr. 415 Gmkg. Hammerbach, Größe 10.310 m<sup>2</sup>, Entwicklungsziel: Magerwiese mit Gehölzstrukturen,

Flur-Nr. 813, Gmkg. Niederndorf, Größe 2.630 m<sup>2</sup>, Entwicklungsziel: Streuobstwiese,

Flur-Nr. 814, Gmkg. Niederndorf, Größe 2.080 m<sup>2</sup>, Entwicklungsziel: Heckenstrukturen,

Flur-Nr. 415, Gmkg. Zweifelsheim, Größe 2.826 m<sup>2</sup>, Entwicklungsziel: naturnaher Flattergras-Buchenwald,

Flur-Nr. 492, Gmkg. Zweifelsheim, Größe 36.728 m<sup>2</sup>, Entwicklungsziel Extensivwiese mit Hecke und Streuobstpflanzung, Insektenlebensraum

#### 10. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24), Passiver Lärmschutz

##### 10.1 Aktiver Lärmschutz

Entlang der Straße Hans – Ort – Ring ist zum Schutz vor straßenbedingten Lärmemissionen ein Lärmschutzwall bzw. eine Geländemodellierung anzulegen, deren Mindesthöhe über Fahrbahnoberkante (FOK) gemäß Planeintrag 8,0 m bzw. 10,0 m beträgt.

##### 10.2 Passiver Lärmschutz

Bei den in der Plandarstellung gekennzeichneten " Fassaden mit Festsetzungen für passiven Lärmschutz (Lärmpegelbereiche II und III)" sind für Gebäudesseiten bzw. Fassadenabschnitte passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei ergeben sich die Schalldämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109. Die Berechnung und Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 4109.

#### 11. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

##### 11.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im WA 5

Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. Diese Fläche ist zugunsten der Allgemeinheit

## 11. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

### 11.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im WA 5

Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. Diese Fläche ist zugunsten der Allgemeinheit und der Stadt Herzogenaurach zu belasten.

### 11.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in den WA 1.1 bis WA 1.4, WA 2.1 bis WA 2.4, WA 3.1 bis WA 3.4 und WA 4.1 bis WA 4.4

Die gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der Allgemeinheit und der Stadt Herzogenaurach zu belasten.

## 12. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

In den Baugebieten WA 1.1 bis WA 1.4, WA 2.1 bis WA 2.4, WA 3.1 bis WA 3.4 und WA 4.1 bis WA 4.4 dient die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen der Festsetzung unterschiedlicher Dachformern.

Zwischen den Baugebieten WA 1.3 und WA 1.5, WA 2.3 und WA 2.5 sowie WA 4.3 und WA 4.5 dient die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen der Festsetzung unterschiedlicher Dachformern, unterschiedlicher Zahlen der Vollgeschosse sowie unterschiedlicher Bauweisen.

In den Baugebieten WA 1.6., WA 2.6., WA 3.6., und WA 4.6 dient die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen ausschließlich der Festsetzung unterschiedlicher Zahlen der Vollgeschosse.

## 13. Außerkrafttreten von Teilflächen angrenzender Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 55 "Wohngebiet Herzo Base - 2. und 3. Bauabschnitt" überlagert zum Teil die bestehenden Bebauungspläne Nr. 50 „Wohngebiet Herzo-Base - 1. Bauabschnitt - Fortschreibung“, beschlossen vom Stadtrat Herzogenaurach am 29.09.2005, und Nr. 53 "Herzo Base - Sondergebiet Süd", rechtsverbindlich seit 23.01.2003. Gleiches gilt für einen Überlagerungsbereich im Süden des Geltungsbereiches mit dem Bebauungsplan Nr. 58 „Ausbau der städtischen Entlastungsstraße Nord – BA II mit Teilausbau der Kreisstraße ERH 3“. Dieser wurde mit Beschluss des Stadtrats vom 02.06.2005 rechtswirksam.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 55 "Wohngebiet Herzo Base - 2. und 3. Bauabschnitt" treten die diesbezüglichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 50 „Wohngebiet Herzo-Base - 1. Bauabschnitt - Fortschreibung“, Nr. 53 "Herzo Base - Sondergebiet Süd" und Bebauungsplan Nr. 58 „Ausbau der städtischen Entlastungsstraße Nord – BA II mit Teilausbau der Kreisstraße ERH 3“ im Überlagerungsbereich außer Kraft. Der verbleibende Teil der Bebauungspläne Nr. 50 „Wohngebiet Herzo-Base - 1. Bauabschnitt - Fortschreibung“, Nr. 53 "Herzo Base - Sondergebiet Süd" und Bebauungsplan Nr. 58 „Ausbau der städtischen Entlastungsstraße Nord – BA II mit Teilausbau der Kreisstraße ERH 3“ der Stadt Herzogenaurach ist für sich selbst weiter funktionsfähig und gültig.

# Örtliche Bauvorschriften

## 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr.1 BayBO)

Die Gebäude innerhalb der einzelnen Baufelder müssen in Bezug auf Architektur, Fassade und Dacheindeckung als gestalterische Einheit wahrnehmbar sein.

**Doppel- und Reihenhäuser sind mit gleicher Trauf- und Firsthöhe, gleicher Dachfarbe sowie gleichem Dachneigungswinkel zu errichten. Hinsichtlich der Fassadengestaltung (z.B. Fensteröffnung, Materialwahl) hat eine Angleichung zu erfolgen, so dass Hausgruppen und Doppelhäuser als gestalterische Einheit wahrnehmbar sind.**

### 1.1 Gebäudestellung, Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 4 i.V.m. Art 81 BayBO)

Soweit in den zeichnerischen Darstellungen eine Gebäudestellung/Hauptfirstrichtung festgesetzt ist, sind die Gebäude hierzu parallel auszurichten.

### 1.2 Dachform und -aufbau (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

**Satteldach** Die Satteldächer der Hauptgebäude sind als symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 - 45 Grad auszuführen. Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel und Dachsteine in roten, braunen und grauen Farbtönen zulässig. Der Dachüberstand darf maximal 30 cm betragen, gemessen senkrecht zur Gebäudeaußenwand.  
Die maximale Kniestockhöhe ist auf 0,625 m begrenzt. Die Höhe des Kniestocks wird von der Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Fußpfette gemessen.

**Flachdach** Flachdächer von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Solaranlagen und für Belichtungsflächen.

Nebenanlagen Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit einem Flachdach auszubilden.

Die Dachflächen von Garagen sind extensiv zu begrünen, **insofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden.**

### Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Dachgauben sind nicht zulässig. Dacheinschnitte sind ausnahmsweise zulässig. Im Hinblick auf Anordnung und Ausgestaltung von Dacheinschnitten wird auf die Satzung der Stadt Herzogenaurach über Gestaltungsmerkmale für die Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten (Dachgaubensatzung) verwiesen. Im Übrigen findet die Dachgaubensatzung keine Anwendung.

### 1.3 Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Für die äußere Gestaltung der Gebäude sind die Materialien Putz, Naturstein und Holz zulässig. Unzulässig sind auffallende, grelle Fassadenfarben (ungebrochenes Weiß oder sehr helle Farbtöne (Remissionswerte von 80 - 100), reines Schwarz oder sehr dunkle Farbtöne (Remissionswerte 0 - 15)). Die Fassade eines Baukörpers soll farblich gleich gestaltet werden. Farbliche Akzente im Bereich von Fassadenöffnungen (Loggien, Fenstern, usw.) oder für einzelne Geschossebenen sind zulässig.

### 1.4 Solaranlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Aufgeständerte Solarkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind ausschließlich auf Flachdächern zulässig. Diese sind so anzuordnen, dass sie vom angrenzenden öffentlichen Straßenraum nicht wahrnehmbar sind.

Im Bereich der geneigten Dächer sind Solarkollektoren und Fotovoltaikanlagen in Neigung und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Auf eine gestalterische Einheit ist zu achten. Aufständereien sind nicht zulässig.

Solarkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind architektonisch in die Fassadengestaltung zu integrieren.

### 1.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Die Nebenanlagen (Garten - und Gerätehäuschen) sind in Holz **oder Metall** auszuführen. Farbige Anstriche sind nicht gestattet. **Gartenhäuser aus Metall sind in dunklen, gedeckten Farbtönen (z.B. anthrazit) zu errichten.**

# Örtliche Bauvorschriften

## 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr.1 BayBO)

Die Gebäude innerhalb der einzelnen Baufelder müssen in Bezug auf Architektur, Fassade und Dacheindeckung als gestalterische Einheit wahrnehmbar sein.

**Doppel- und Reihenhäuser sind mit gleicher Trauf- und Firsthöhe, gleicher Dachfarbe sowie gleichem Dachneigungswinkel zu errichten. Hinsichtlich der Fassadengestaltung (z.B. Fensteröffnung, Materialwahl) hat eine Angleichung zu erfolgen, so dass Hausgruppen und Doppelhäuser als gestalterische Einheit wahrnehmbar sind.**

### 1.1 Gebäudestellung, Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 4 i.V.m. Art 81 BayBO)

Soweit in den zeichnerischen Darstellungen eine Gebäudestellung/Hauptfirstrichtung festgesetzt ist, sind die Gebäude hierzu parallel auszurichten.

### 1.2 Dachform und -aufbau (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

**Satteldach** Die Satteldächer der Hauptgebäude sind als symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 - 45 Grad auszuführen. Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel und Dachsteine in roten, braunen und grauen Farbtönen zulässig. Der Dachüberstand darf maximal 30 cm betragen, gemessen senkrecht zur Gebäudeaußenwand. Die maximale Kniestockhöhe ist auf 0,625 m begrenzt. Die Höhe des Kniestocks wird von der Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Fußpfette gemessen.

**Flachdach** Flachdächer von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Solaranlagen und für Belichtungsflächen.

Nebenanlagen Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit einem Flachdach auszubilden.

Die Dachflächen von Garagen sind extensiv zu begrünen, **insofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden.**

### Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Dachgauben sind nicht zulässig. Dacheinschnitte sind ausnahmsweise zulässig. Im Hinblick auf Anordnung und Ausgestaltung von Dacheinschnitten wird auf die Satzung der Stadt Herzogenaurach über Gestaltungsmerkmale für die Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten (Dachgaubensatzung) verwiesen. Im Übrigen findet die Dachgaubensatzung keine Anwendung.

### 1.3 Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Für die äußere Gestaltung der Gebäude sind die Materialien Putz, Naturstein und Holz zulässig. Unzulässig sind auffallende, grelle Fassadenfarben (ungebrochenes Weiß oder sehr helle Farbtöne (Remissionswerte von 80 - 100), reines Schwarz oder sehr dunkle Farbtöne (Remissionswerte 0 - 15)). Die Fassade eines Baukörpers soll farblich gleich gestaltet werden. Farbliche Akzente im Bereich von Fassadenöffnungen (Loggien, Fenstern, usw.) oder für einzelne Geschossebenen sind zulässig.

### 1.4 Solaranlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Aufgeständerte Solarkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind ausschließlich auf Flachdächern zulässig. Diese sind so anzuordnen, dass sie vom angrenzenden öffentlichen Straßenraum nicht wahrnehmbar sind.

Im Bereich der geneigten Dächer sind Solarkollektoren und Fotovoltaikanlagen in Neigung und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Auf eine gestalterische Einheit ist zu achten. Aufständierungen sind nicht zulässig.

Solarkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind architektonisch in die Fassadengestaltung zu integrieren.

### 1.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Die Nebenanlagen (Garten - und Gerätehäuschen) sind in Holz **oder Metall** auszuführen. Farbige Anstriche sind nicht gestattet. **Gartenhäuser aus Metall sind in dunklen, gedeckten Farbtönen (z.B. anthrazit) zu errichten.**

### 1.6 Garagen und Carports (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art . 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Gruppen von Garagen und Carports bzw. nebeneinanderstehende Garagen und Carports sind in Materialität und Gestaltung aufeinander abzustimmen.

## 2. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO) **siehe unten stehende neue Festsetzung**

~~Einzelhäuser / Hausgruppen Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Diese sind als Hecken (mit Gehölzen gemäß Pflanzliste Teil A der Begründung) oder Zäune mit konkreter Lattung auszubilden. Mauern und Stacheldraht sind nicht zulässig.~~

Mehrfamilienhäuser

Zur Eingrünung der Grundstücke sind Hecken (mit Gehölzen gemäß Pflanzliste Teil A der Begründung) **und Sträucher gemäß der Liste im Anhang zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base - 2. und 3. Bauabschnitt - 2. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB** bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Eine Durchgängigkeit von den Erschließungsstraßen zum zentralen Grünzug muss gewährleistet werden. Sonstige Einfriedungen sind unzulässig.

## 3. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von max. 1,00 m<sup>2</sup> zulässig. Ihre Gestaltung ist auf die Fassadengestaltung abzustimmen.

## 4. Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 4)

Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der privaten Grundstücksflächen sind bis zu maximal 50cm gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

# Textliche Hinweise

## Satzung über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen sowie deren Ein- und Ausfahrten (Stellplatzsatzung-StS) vom 30.03.2009 der Stadt Herzogenaurach

Für die Herstellung von Stellplätzen und Carports gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach, soweit in diesem Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen getroffen werden.

## Gestaltungshandbuch

Für die Gebietsentwicklung wird ein Gestaltungshandbuch zu berücksichtigen sein.

## Passiver Lärmschutz

Bezüglich des passiven Schallschutzes ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Bei den Nachweisen sind schallgedämmte Lüftungen zu berücksichtigen.

Soweit im Zuge der Errichtung oder wesentlicher Änderungen die Vorlage schalltechnischer Nachweise erforderlich ist, ergibt sich dies aus §1 Abs.1 BauVorIV.

Gemäß Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Ablufführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen: Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A).

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

## Luftreinhaltung

Im Geltungsbereich sollen zum Betrieb von Feuerungsanlagen als Brennstoffe stückiges naturbelassenes Holz gem. Nr. 4 (1. BImSchV), Presslinge aus naturbelassenem Holz gem. Nr. 5a (1. BImSchV) und Gase der öffentlichen Gasversorgung gem. Nr. 10 (1. BImSchV), jedoch keine festen und flüssigen Brennstoffe, wie Klär- und Industriegase gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1-3a, 5, 6-9 und 11-12 der 1. BImSchV (Steinkohle, Braunkohlenbriketts, Torfbriketts, Heizöl EL, Koksofengas u. a.) verwendet werden.

## Bodenversiegelung

Auf geringstmögliche Bodenversiegelung ist zu achten.

Zufahrten, Stauraum- und Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken sind in versickerungsfähiger Bauweise zu erstellen (z.B. offenes Pflaster, Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen in Verbindung mit einem entsprechenden Unterbau). Der Einbau eines versickerungsfähigen Pflasters entbindet nicht von der Entrichtung einer Niederschlagswassergebühr nach der städtischen Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS-EWS).

Kann durch den gewählten Belag nicht das gesamte Oberflächenwasser in das auf dem Grundstück befindliche Erdreich versickern, so ist zur Vermeidung von Ableitung auf Nachbargrundstücke (auch öffentliche Flächen) das Oberflächenwasser zu sammeln und ordnungsgemäß zu beseitigen (z.B. durch eine geordnete Zuführung in ein Rohrsystem).

## Altlasten

Nachzeitigem Kenntnisstand sind bis auf eine Ausnahme alle bisher bekannten sanierungsrelevanten Altlasten saniert worden. Die einzige Ausnahme stellt eine kleinräumige Verdachtsfläche im südwestlichen Teil des Geländes dar, die zu gegebener Zeit saniert werden kann (Fläche F32a: kleinräumige Bauschuttablagerungen).

Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ist zu informieren, wenn bei Bauarbeiten auf mögliche Altlasten gestoßen wird. Die daraus resultierenden Maßnahmen sind mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen und in einem aussagekräftigen Bericht zu dokumentieren und zu bewerten.

Bei sämtlichen Erdarbeiten im Bereich der Verdachtsflächen F32a und F49 besteht die Erfordernis der Begleitung durch einen fachkundigen Gutachter.

## Grundwasserschutz

- Keller und Tiefgaragen: Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller und Tiefgaragen als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.

- Bauwasserhaltung: Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach §9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §8 WHG iVm. Art. 70 BayWG.

## Zisternen

Zur Regenwassernutzung und Regenrückhaltung werden Zisternen empfohlen. Bei der Nutzung durch Zisternen muss eine strikte Trennung gemäß DIN 1988 von Trink- und Brauchwasser sichergestellt sein. Brauchwasserzapfstellen sind mit dem Hinweisschild "Kein Trinkwasser" oder entsprechendem Piktogramm auszustatten und kindersicher auszuführen.

## Zisternen

Zur Regenwassernutzung und Regenrückhaltung werden Zisternen empfohlen. Bei der Nutzung durch Zisternen muss eine strikte Trennung gemäß DIN 1988 von Trink- und Brauchwasser sichergestellt sein. Brauchwasserzapfstellen sind mit dem Hinweisschild "Kein Trinkwasser" oder entsprechendem Piktogramm auszustatten und kindersicher auszuführen.

## Erhaltenswerte Bäume

Erhaltenswerte Bäume und Gehölzstrukturen sollen im Plangebiet erhalten und wenn notwendig an eine geeignete Stelle umgesetzt werden.

## Bepflanzung im öffentlichen Bereich

In öffentlichen Bereichen darf die Bepflanzung nicht mit giftigen Pflanzen erfolgen.

**Allgemeiner Hinweis zu den „textlichen Festsetzungen“ und „Örtlichen Bauvorschriften“ des Bebauungsplanes Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base - 2. und 3. Bauabschnitt - 2. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB:**

Die textlichen Änderungen / Anpassungen gegenüber dem Ursprungsplan sind blau gekennzeichnet. Alle weiteren textlichen Festsetzungen / örtliche Bauvorschriften / textliche Hinweise gelten unverändert auch für den Bebauungsplan Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base - 2. und 3. Bauabschnitt - 2. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB.

## Neue Festsetzung:

### 2. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

#### Einzelhäuser / Hausgruppen:

Einfriedungszäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sie sind als Holz- oder Metallzäune mit senkrechter Lattung bzw. senkrechten Stäben auszubilden.

Zulässige Sträucher zur Anpflanzung von Hecken sind der Liste im Anhang zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base - 2. und 3. Bauabschnitt - 2. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB zu entnehmen.

## Satzung

### für den Bebauungsplan Nr. 55 "Wohngebiet Herzo Base - 2. und 3. Bauabschnitt" - 2. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB der Stadt Herzogenaurach

Die Stadt Herzogenaurach erlässt aufgrund

- §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

für den Bebauungsplan Nr. 55 "Wohngebiet Herzo Base - 2. und 3. Bauabschnitt" - 2. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB in der Fassung vom 2. Januar 2019 folgende Satzung

#### § 1

Der Bebauungsplan Nr. 55 "Wohngebiet Herzo Base - 2. und 3. Bauabschnitt" - 2. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB wird beschlossen.

#### § 2

Der Bebauungsplan Nr. 55 "Wohngebiet Herzo Base - 2. und 3. Bauabschnitt" - 2. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB besteht aus dem Planblatt mit einem Textteil und örtlichen Bauvorschriften.

#### § 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 (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBo).

## Verfahrenshinweise

### Aufstellung (§§ 2 und 13 BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base – 2. und 3. Bauabschnitt“ – 2. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB wurde in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom 23. Januar 2019 beschlossen. Die Änderung erfolgt im "Vereinfachten Verfahren" nach § 13 BauGB.

### Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3)

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit Schreiben vom 6. Februar 2019 Gelegenheit

# Verfahrenshinweise

## Aufstellung (§§ 2 und 13 BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base – 2. und 3. Bauabschnitt“ – 2. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB wurde in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom 23. Januar 2019 beschlossen. Die Änderung erfolgt im "Vereinfachten Verfahren" nach § 13 BauGB.

## Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3)

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit Schreiben vom 6. Februar 2019 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 22. Februar 2019 gegeben.

Parallel wurde den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 6. Februar 2019 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 22. Februar 2019 gegeben.

## Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 18. März 2019 den Bebauungsplan Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base – 2. und 3. Bauabschnitt“ – 2. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

Herzogenaurach, den 26. März 2019

  
Dr. German Hacker  
Erster Bürgermeister



## Rechtswirksamkeit (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base – 2. und 3. Bauabschnitt“ – 2. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB wurde mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 13 vom 28.03.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und § 214 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den 29.03.2019

  
Dr. German Hacker  
Erster Bürgermeister







STADT  
HERZOGENAURACH

Endfassung: 2. Januar 2019

# Bebauungsplan Nr. 55 "Wohngebiet Herzo Base - 2. und 3. Bauabschnitt" - 2. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB der Stadt Herzogenaurach

Planfertigervermerk	Datum	
aufgestellt lt. Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom	23. Januar 2019	
bearbeitet	Januar 2019	Hr. Geier Fr. Schüßler