

Räumlicher Geltungsbereich - nicht maßstäblich

PROJEKT:		Bebauungsplan Nr. 5 b "Wohnbaufläche auf den Grundstücken Fl. Nr. 268 und 268/6, ..." mit integrierter Umweltprüfung	
PLANINHALT:		Planblatt	
BEARBEITET:	Nadler / Bäumer	PROJEKT-NR.:	HZ02
GEZEICHNET:	Danstedt	PHASE:	Entwurf
MASSTAB:	1 : 500	STAND:	2005-02-15
AUFTRAGGEBER:		AUFTRAGNEHMER:	
Rattmann Wohnbau GmbH & Co Baubetreuungs-KG Am Stockberg 16 D-91074 Herzogenaurach		Stadt.Quartier Dipl.-Ing. Olaf Bäumer Nussbaumstraße 3 D-65187 Wiesbaden	
		nadler architekten Dipl.-Ing. Ralf Uwe Nadler Schützengraben 7 D-91074 Herzogenaurach	

ZEICHENERKLÄRUNG

Alle Zahlenwerte der Zeichenerklärung mit Ausnahme der Kennzeichnung für Pflanzmaßnahmen (P ...) sind Beispiele. Die festgesetzten Werte gehen aus dem Planblatt bzw. den Nutzungsschablonen hervor.





PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(nach BauGB und BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet
GRZ 0,3	Grundflächenzahl als Höchstmaß
GFZ 0,6	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
WH 4,5 / 6,9 m	Wandhöhe bei einem / zwei Vollgeschossen als Höchstmaß
SH 0,2 m	Sockelhöhe als Höchstmaß





Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a	Abweichende Bauweise (siehe Textliche Festsetzungen)
	Nur Einzelhäuser zulässig
	Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Stellung der baulichen Anlagen (Ausrichtung Längsachse)

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

2 Wo	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
------	----------------------------------------------------

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Öffentliche Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie
	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Straßenbegrenzungslinie
	Zweckbestimmung:
	Parkfläche
	Geh- und Radweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Grünfläche

Zweckbestimmung:

Erhalt der Hecke / Eingrünung des Straßenrands

Flächen für Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Fläche für Garagen und Carports

Zweckbestimmung:

Ga/Car

Garage / Carport

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

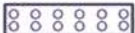
Pflanzmaßnahmen (siehe Textliche Festsetzungen):

P1



Pflanzen von Laubbäumen entlang von Verkehrsflächen

P2



Randeingrünung der Wohnbauflächen mit Sträuchern

P3

Pflanzen von Gartenbäumen (siehe Textliche Festsetzungen)

P4

Extensive Dachbegrünung

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung der Teilflächen von Baugebieten oder
Abgrenzung des Maßes der Nutzung

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (nach BayBO)

SD (I)

Satteldach - nur zulässig bei einem Vollgeschoss

ZD (II)

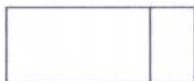
Zeltdach - nur zulässig bei zwei Vollgeschossen

40 - 45°

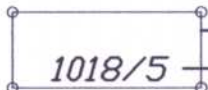
Dachneigung in Grad alter Teilung als Mindest- und Höchstmaß

DARSTELLUNGEN

DARSTELLUNGEN (nicht Bestandteil der Festsetzungen)



Bestehende bauliche Anlage laut Kataster



Bestehende Flurstücksgrenze laut Kataster

Bestehende Flurstücksnummer laut Kataster

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG (nicht Bestandteil der Festsetzungen)



Vorgeschlagene Bebauung (Hauptgebäude)



Vorgeschlagene Garage



Vorgeschlagener Carport



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Wendekreis



Sichtdreieck - von Bewuchs über 1,0 m Höhe und Bebauung freizuhalten

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(nach BauGB und BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung

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.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Nutzungsschablone. Die Abstandsflächen der BayBO bleiben unberührt.

Die festgesetzte Anzahl von zwei Wohneinheiten je Baugrundstück ist nur zulässig, sofern die erforderlichen Kfz-Stellplätze nachgewiesen werden können.

3 Höhenlage der Gebäude

Hinweis: Die Festsetzungen zur Höhenlage werden mit Systemschnitten auf dem Planblatt erläutert.

Bezugspunkt der Höhenlage ist die Oberkante der festgesetzten Verkehrsflächen an der Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen in der Mitte der hangseitigen Gebäudewand. Die zulässigen Wandhöhen und Sockelhöhen sind in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Als Wandhöhe - WH - gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenseite der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (einschließlich Brüstung oder Attika). Als Sockelhöhe - SH - gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zur Oberkante der Rohdecke im Erdgeschoss. Fällt bzw. steigt das Gelände von dem Bezugspunkt zur maßgebenden Gebäudeseite, sind die festgesetzten Höhen relativ zum Bezugspunkt um das Maß des natürlichen Gefälles zu verringern bzw. um das Maß der natürlichen Steigung zu erhöhen.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In der abweichenden Bauweise (a) werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Dabei darf die Länge der Hausformen höchstens 18 m betragen.

5 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der für Garagen und Carports festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie nicht genehmigungspflichtige Bauten unzulässig, soweit ihre Nutzfläche 5 m² übersteigt. 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 50 m² nicht überschreiten.

Für die Errichtung von Gartenhäusern gilt der Beschluss des Stadtrates vom 30.07.1987.

6 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.

7 Abgrabungen und Aufschüttungen

Art. 63 Abs. 1 Nr. 8 BayBO wird außer Kraft gesetzt.

8 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.

9 Regenwasserrückhaltung

9 Regenwasserrückhaltung

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 hat mindestens 40 l/m² projizierte Dachfläche zu betragen. Drainwasser darf nicht in den Kanal eingeleitet werden. Es muss mit geeigneten Maßnahmen (z.B. mit Sickerschächten) in den Untergrund zurückgeführt werden.

10 Bepflanzungsvorschriften

10.1 Pflanzfestsetzungen

P1 Pflanzen von Laubbäumen entlang von Verkehrsflächen

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Laubbäume der Pflanzenliste 1 zu pflanzen.

P2 Randeingrünung der Wohnbauflächen mit Sträuchern

Auf den in der Planzeichnung mit P2 gekennzeichneten Flächen sind Gehölzgruppen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern der Pflanzenliste 2 als dichte Sichtschutzpflanzung vorzusehen.

P3 Pflanzen von Gartenbäumen

Auf Baugrundstücken ab einer Grundstücksgröße von 600 m² sind je Grundstück zwei Laubbäume, auf kleineren Grundstücken ein Laubbaum zu pflanzen.

In der Planzeichnung eingetragene Baumpflanzungen gemäß P1 werden angerechnet.

Hinweis: Empfohlene Arten von Hochstämmen sind der Pflanzenliste 3 zu entnehmen.

P4 Extensive Dachbegrünung der Garagen und Carports

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad von Garagen und Carports sind mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm gemäß Pflanzenliste 4 zu begrünen.

10.2 Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen

Die Standorte von Bäumen dürfen um bis zu 5,0 m verändert werden, sofern technische oder gestalterische Erfordernisse, notwendige Grenzabstände zu Nachbargrundstücken oder sonstige zwingende Gründe dies erfordern.

Gehölze und Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

Die Bepflanzung der Grundstücke ist spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt.

Die erstellten Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht entfernt werden.

10.3 Qualitätsbestimmungen

Die Pflanzen müssen mindestens folgende Qualitätsbestimmungen einhalten:

Bäume: Hochstämmen, Stammumfang 16 - 18 cm, mit durchgehendem Leittrieb;

3 x verpflanzt mit Ballen.

Sträucher: 3 - 4 Triebe, verpflanzte Sträucher, Größe 60 - 100 cm.

Kleinsträucher: 3 - 4 Triebe, verpflanzte Sträucher, Größe 30 - 40 cm

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (nach BayBO)

1 Dachform und Dachneigung

Das Satteldach und das Zeltdach sind die grundsätzliche Dachform. Die jeweils zulässige Dachneigung ist abhängig von der Zahl der Vollgeschosse und kann dem Planblatt entnommen werden.

Innerhalb eines mit Baugrenzen umschlossenen Baufensters ist jeweils nur eine Dachform zulässig. Dies gilt auch für die Dachdeckung (s.u.).

Für Gebäude mit Satteldächern gilt: Doppelhäuser sind in einheitlicher Dachneigung auszuführen.

Innerhalb eines Gebäudes dürfen keine unterschiedlichen Dachneigungen auftreten. Das Gleiche gilt für Garagen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (nach BayBO)

1 Dachform und Dachneigung

Das Satteldach und das Zeltdach sind die grundsätzliche Dachform. Die jeweils zulässige Dachneigung ist abhängig von der Zahl der Vollgeschosse und kann dem Planblatt entnommen werden.

Innerhalb eines mit Baugrenzen umschlossenen Baufensters ist jeweils nur eine Dachform zulässig. Dies gilt auch für die Dachdeckung (s.u.).

Für Gebäude mit Satteldächern gilt: Doppelhäuser sind in einheitlicher Dachneigung auszuführen.

Innerhalb eines Gebäudes dürfen keine unterschiedlichen Dachneigungen auftreten. Das Gleiche gilt für Garagen.

2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

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

3 Dachdeckung

Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind Ziegel im Farbton ziegelrot bis anthrazit zulässig.

Doppelhäuser sind in einheitlichem Material und Farbton auszuführen.

4 Gleichartige Gestaltung innerhalb eines Baufensters

Sofern verschiedene Gebäude innerhalb eines mit Baugrenzen umschlossenen Baufensters liegen, sind diese in Bezug auf Dachform und Dachneigung sowie Dachdeckung gleichartig auszuführen. Werden die Gebäude nicht gleichzeitig errichtet, sind die Vorgaben des zuerst errichteten Gebäudes maßgebend.

5 Garagen / Carports

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenze) oder auf den im Planblatt eigens dafür ausgewiesenen Flächen (Planzeichen Nr. 15.3 PlanZV) als Grenzbauten errichtet werden. Garagen sind mit einem Abstand von mind. 5,0 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 und Carports können, soweit die dafür ausgewiesene Fläche ausreicht, in Verbindung mit den Garagen auch Nebengebäude errichtet werden, wenn dadurch ein einheitlicher Baukörper entsteht. Die im Bebauungsplan für Garagen und Carports ausgewiesenen Bauflächen gelten in Verbindung mit Art. 7 Abs. 4 BayBO. Mit den Carports muss von den Straßenbegrenzungslinien ein Abstand von mind. 1,0 m eingehalten werden. Sie dürfen seitlich nicht geschlossen werden, um ordnungsgemäße Sichtverhältnisse zu gewährleisten.

6 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Straße sind alle Arten von Zäunen, auch für Tore und Gartentüren, zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedung beträgt 1,2 m, davon höchstens 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 5,0 m nicht eingezäunt oder durch ein Tor verschlossen werden.

Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen beträgt die Höhe der Einfriedung max. 1,2 m einschließlich höchstens 20 cm Sockel. Zugelassen sind alle Arten von Zäunen.

Mauern und die Verwendung von Stacheldraht sind generell unzulässig.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

Für die Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze sind die „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE '85/95)“ zu berücksichtigen. Stellplätze und Garagen sollten unter Anwendung der „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR '91)“ ausgeführt werden.

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Bauarbeiten oder Vorgänge Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens (Altlasten) ergeben, sind die Stadt Herzogenaurach und das Landratsamt Erlangen-Höchstadt hiervon umgehend zu unterrichten.

Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

Alle baulichen Anlagen, die in das Grundwasser eingreifen können, sind entsprechend auszuführen und gegen Auftrieb zu sichern.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die „Richtlinie für die Anlage von Straßen - RAS -, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen hinsichtlich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung enthält DIN 18915.

ANHANG ■ PFLANZENLISTEN

Für die nach den Textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen sind Pflanzen der folgenden Listen zu verwenden, soweit nicht der Bebauungsplan Einzelheiten regelt oder Ausnahmen gestattet:

Pflanzenliste 1

Laubbäume innerhalb von Verkehrsflächen

<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Malus floribunda</i>	Jap. Blüten-Apfel
<i>Pyrus calleryana</i>	Chin. Birne
<i>Pyrus communis</i>	Gew. Wild-Birne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i> ‚Browers‘	Schwedische
Mehlbeere	
<i>Sorbus serotina</i>	Späte Vogelbeere

Pflanzenliste 2

Klein- und Normalsträucher (bis 3 m Höhe)

Hinweis: Die Verwendung von Arten aus dieser Pflanzenliste ist als Empfehlung zu betrachten.

<i>Amelanchier ovalis</i>	Echte Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Gew. Berberitze
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gew. Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes alpinum</i>	
Alpen-Johannisbeere	

Pflanzenliste 4

Extensive Dachbegrünung

<i>Acinos alpinus</i>	Steinquendel
<i>Acinos arvensis</i>	Feld-Steinquendel
<i>Alyssum murale</i>	Silber-Steinkraut
<i>Anthericum liliago</i>	Astlose Graslilie
<i>Briza media</i>	Gemeines Zittergras
<i>Carex montana</i>	Berg-Segge
<i>Carlina vulgaris</i>	Golddistel
<i>Cerastium tomentosum</i> ‚Silberteppich‘	Filziges Hornkraut
<i>Dianthus cruentus</i>	Blutnelke
<i>Dianthus deltoides</i> in Sorten	Heide-Nelke
<i>Echinum vulgare</i>	Natternkopf
<i>Festuca cinerea</i>	Blau-Schwingel
<i>Festuca ovina</i>	Schaf-Schwingel
<i>Geranium cantabrigiense</i> in Sorten	Storchschnabel
<i>Geranium sanguineum</i>	Blut-Storchschnabel
<i>Hypericum polyphyllum</i>	Polster-Johanniskraut
<i>Iris barbata</i> ‚Nana‘ in Sorten	Zwerg-Schwertlilie
<i>Linum perenne</i>	Stauden-Lein
<i>Origanum vulgare</i>	Gemeiner Oregano
<i>Ranunculus bulbosus</i>	Knolliger Hahnenfuß
<i>Sedum acre</i>	Mauerpfeffer
<i>Sedum album</i> ‚Coral Carpet‘	Korallen-Mauerpfeffer
<i>Sed. floriferum</i> ‚Weihenstephaner Gold‘	Gold-Sedum
<i>Sedum hybridum</i> ‚Immergrünchen‘	Mongolen-Sedum

der folgenden Listen zu verwenden, soweit nicht der Bebauungsplan Einzelheiten regelt oder Ausnahmen gestattet:

Pflanzenliste 1

Laubbäume innerhalb von Verkehrsflächen

<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Malus floribunda</i>	Jap. Blüten-Apfel
<i>Pyrus calleryana</i>	Chin. Birne
<i>Pyrus communis</i>	Gew. Wild-Birne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i> ‚Browsers‘	Schwedische
Mehlbeere	
<i>Sorbus serotina</i>	Späte Vogelbeere

Pflanzenliste 2

Klein- und Normalsträucher (bis 3 m Höhe)

Hinweis: Die Verwendung von Arten aus dieser Pflanzenliste ist als Empfehlung zu betrachten.

<i>Amelanchier ovalis</i>	Echte Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Gew. Berberitze
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gew. Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes alpinum</i>	
Alpen-Johannisbeere	
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose
<i>Rosa glauca</i>	Hecht-Rose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernell-Rose
<i>Rosa rubinifolia</i>	Wein-Rose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix rosmarinifolia</i>	Rosmarin-Weide

Pflanzenliste 3

Laubbäume in Hausgärten

<i>Cornus</i>	
in Arten u. Sorten	Hartriegel
<i>Crataegus</i>	
in Arten u. Sorten	Weißdorn
<i>Malus</i>	
in Arten u. Sorten	Apfel
<i>Prunus</i>	
in Arten u. Sorten	Kirsche
<i>Pyrus</i>	
in Arten u. Sorten	Birne
<i>Rhamnus catharticus</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Salix</i>	
in Arten u. Sorten	Weide
<i>Sorbus</i>	
in Arten u. Sorten	Mehlbeere, Eberesche

<i>Acinos alpinus</i>	Steinquendel
<i>Acinos arvensis</i>	Feld-Steinquendel
<i>Alyssum murale</i>	Silber-Steinkraut
<i>Anthericum liliago</i>	Astlose Graslilie
<i>Briza media</i>	Gemeines Zittergras
<i>Carex montana</i>	Berg-Segge
<i>Carlina vulgaris</i>	Golddistel
<i>Cerastium tomentosum</i> ‚Silberteppich‘	Filziges Hornkraut
<i>Dianthus cruentus</i>	Blutnelke
<i>Dianthus deltoides</i> in Sorten	Heide-Nelke
<i>Echinum vulgare</i>	Natternkopf
<i>Festuca cinerea</i>	Blau-Schwingel
<i>Festuca ovina</i>	Schaf-Schwingel
<i>Geranium cantabrigiense</i> in Sorten	Storchschnabel
<i>Geranium sanguineum</i>	Blut-Storchschnabel
<i>Hypericum polyphyllum</i>	Polster-Johanniskraut
<i>Iris barbata</i> ‚Nana‘ in Sorten	Zwerg-Schwertlilie
<i>Linum perenne</i>	Stauden-Lein
<i>Origanum vulgare</i>	Gemeiner Oregano
<i>Ranunculus bulbosus</i>	Knolliger Hahnenfuß
<i>Sedum acre</i>	Mauerpfeffer
<i>Sedum album</i> ‚Coral Carpet‘	Korallen-Mauerpfeffer
<i>Sed. floriferum</i> ‚Weihenstephaner Gold‘	Gold-Sedum
<i>Sedum hybridum</i> ‚Immergrünchen‘	Mongelen-Sedum
<i>Sedum spurium</i> ‚Album Superbum‘	Teppich-Sedum
<i>Sedum telephium</i> ssp. <i>telephium</i>	Purpur-Fetthenne
<i>Sedum telephium</i> ssp. <i>fabaria</i>	Berg-Fetthenne
<i>Solidago virgaurea</i>	Gemeine Goldrute
<i>Stachys byzantina</i> ‚Silver Carpet‘	Woll-Ziest
<i>Thymus serpyllum</i> in Sorten	Sand-Thymian
<i>Verbascum</i> in Arten	Königskerze

SATZUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 B „WOHNBAUFLÄCHE AUF DEN GRUNDSTÜCKEN FL.NR. 268 UND 268/6, GEMARKUNG HERZOGENAURACH" MIT INTEGRIERTER UMWELTPRÜFUNG DER STADT HERZOGENAURACH

vom 19.10.2005

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. 5 b „Wohnbaufläche auf den Grundstücken Fl.Nr. 268 und 268/6, Gemarkung Herzogenaurach" mit integrierter Umweltprüfung der Stadt Herzogenaurach wird beschlossen.

§ 2

Der Bebauungsplan Nr. 5 b „Wohnbaufläche auf den Grundstücken Fl.Nr. 268 und 268/6, Gemarkung Herzogenaurach" mit integrierter Umweltprüfung der Stadt Herzogenaurach besteht aus dem Planblatt, einem Textteil mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung.

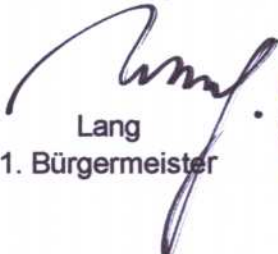
§ 3

Der Bebauungsplan - einschließlich der auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften - wird mit der Bekanntmachung 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, den 19.10.2005
Stadt Herzogenaurach


Lang
1. Bürgermeister



VERFAHRENSHINWEISE

Aufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 b „Wohnbaufläche auf den Grundstücken Fl.Nr. 268 und 268/6, Gemarkung Herzogenaurach“ mit integrierter Umweltprüfung wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 24.11.2004 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Zeit vom 06.12.2004 bis einschließlich 07.01.2005 stattgefunden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.12.2004 gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bis 07.01.2005 beteiligt.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 24.02.2005 beschlossen den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 14.03.2005 bis einschließlich 20.04.2005 durchgeführt.

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 03.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.03.2005 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Mit Schreiben vom 10.03.2005 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 02.06.2005 den Bebauungsplanes Nr. 5 b „Wohnbaufläche auf den Grundstücken Fl.Nr. 268 und 268/6, Gemarkung Herzogenaurach“ mit integrierter Umweltprüfung als Satzung beschlossen.

Herzogenaurach, den 19.10.2005

Stadt Herzogenaurach



Lang

1. Bürgermeister

Rechtskraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 5 b „Wohnbaufläche auf den Grundstücken Fl.Nr. 268 und 268/6, Gemarkung Herzogenaurach“ mit integrierter Umweltprüfung wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 42... vom 20.10.2005..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig. Auf Rechtsfolgen des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den 21.10.2005

Stadt Herzogenaurach



Lang

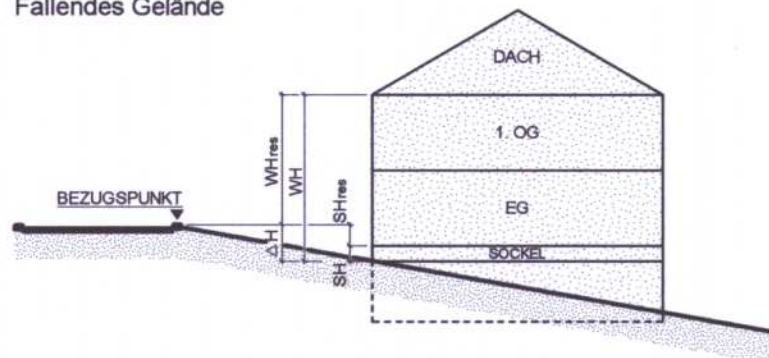
1. Bürgermeister



1021

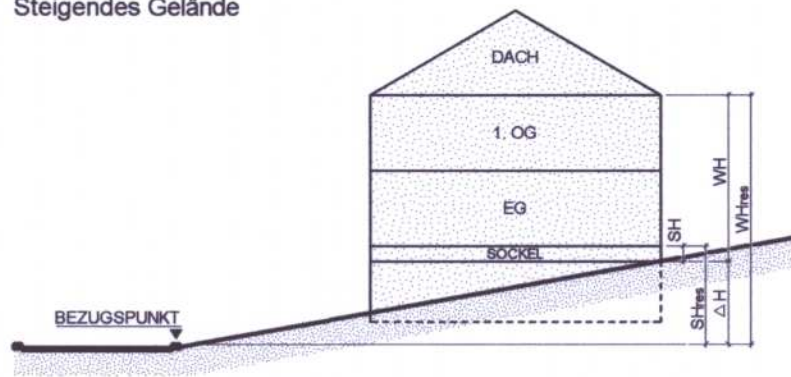
SYSTEMSKIZZE ZUR BEMESSUNG DER HÖHEN IM GENEIGTEN GELÄNDE (zur Maßentnahme nicht geeignet)

Fallendes Gelände



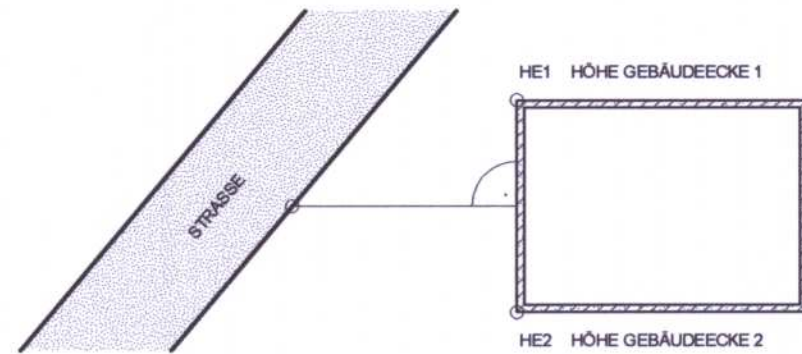
$WH_{res} = WH - \Delta H$ WH_{res} resultierende Wandhöhe relativ zum Bezugspunkt
 $SH_{res} = SH - \Delta H$ SH_{res} resultierende Sockelhöhe relativ zum Bezugspunkt
 ΔH Maß des natürlichen Gefälles

Steigendes Gelände



$WH_{res} = WH + \Delta H$ WH_{res} resultierende Wandhöhe relativ zum Bezugspunkt
 $SH_{res} = SH + \Delta H$ SH_{res} resultierende Sockelhöhe relativ zum Bezugspunkt
 ΔH Maß der natürlichen Steigung

Massgebende Gebäudeseite / Geländehöhe



$HGL = (HE1 + HE2) / 2$

HGL Höhe natürliche Geländeoberfläche