

ZEICHENERKLÄRUNG

Alle Zahlenwerte der Zeichenerklärung mit Ausnahme der Kennzeichnung von 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:
- 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 aller Teilung als Mindest- und Höchstmaß

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 Systemschritten 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 Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum obersten 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 angleichen 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 Wegebaus 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. Grundstückein- und -ausfahrten dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauart errichtet werden.
- 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 der Einrichtungen hat mindestens 40 l/m² projektierte 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 Laubbäum 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: Hochstämme, Stammumfang 18 - 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

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 '85/85') zu berücksichtigen. Stellplätze und Garagen sollen unter Anwendung der Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR '91') ausgeführt werden. Sollten sich bei Tieferarbeiten oder im Rahmen sonstiger Bauarbeiten oder Vorgänge Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens (Altlasten) ergeben, sind die Stadt Herzogenaaurach und das Landratsamt Erlangen-Hochstadt hiervon umgehend zu unterrichten.
Aufgrund der 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 19820 „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 Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen hinsichtlich des Bodenabtrags und der Oberbodenanreicherung enthält DIN 16915.

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**
- | | |
|-----------------------------|-------------------|
| Crataegus laevigata | Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Malus floribunda | Jap. Blüten-Apfel |
| Pyrus calleryana | Chin. Birne |
| Pyrus communis | Gew. Wild-Birne |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus intermedia Brossers' | Schwedische |
- Pflanzenliste 2 Klein- und Normalsträucher (bis 3 m Höhe)**
Hinweis: Die Verwendung von Arten aus dieser Pflanzenliste ist als Empfehlung zu betrachten.
- | | |
|----------------------|--------------------|
| Amelanchier ovalis | Echte Felsenbirne |
| Berberis vulgaris | Gew. Berberitze |
| Lonicera xylosteum | Gew. Heckerkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Ribes alpinum | |
| Alpen-Johannisbeere | |
| Rosa arvensis | Feld-Rose |
| Rosa carolina | Hunds-Rose |
| Rosa gallica | Essig-Rose |
| Rosa glauca | Hecht-Rose |
| Rosa pratincolifolia | Bibemal-Rose |
| Rosa rubiginosa | Wein-Rose |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Rubus idaeus | Himbeere |
| Salix rosmarinifolia | Rosmarin-Weide |
- Pflanzenliste 3 Laubbäume in Hausgärten**
- | | | |
|---------------------|--------------------|------------------|
| Cornus | in Arten u. Sorten | Hartriegel |
| Crataegus | in Arten u. Sorten | Weißdorn |
| Malus | in Arten u. Sorten | Apfel |
| Prunus | in Arten u. Sorten | Kirsche |
| Pyrus | in Arten u. Sorten | Birne |
| Rhamnus catharticus | in Arten u. Sorten | Echter Kreuzdorn |
| Salix | in Arten u. Sorten | Weide |
| | in Arten u. Sorten | Malve |
| | in Arten u. Sorten | Eberesche |
- Pflanzenliste 4 Extensive Dachbegrünung**
- | | |
|----------------------|------------------------------------|
| Acinos alpinus | Steingundel |
| Acinos arvensis | Feld-Steingundel |
| Alyssum murale | Silber-Steinkraut |
| Antirrhinum lilago | Antirrhinum |
| Briza media | Gemeines Zittergras |
| Carex montana | Berg-Segge |
| Cerastium vulgatum | Golddistel |
| Cerastium tomentosum | 'Sibsteppe' |
| | Filziges Hornkraut |
| | Blutnelke |
| | Dianthus crenatus |
| | Dianthus deltoides in Sorten |
| | Echium vulgare |
| | Nattalmpfl. |
| | Festuca ovina |
| | Schaf-Schwengel |
| | Geranium cantabrigiense in Sorten |
| | Storchschnabel |
| | Hypericum polyphyllum |
| | Blut-Storchschnabel |
| | Polster-Johanniskraut |
| | Zwerg-Schwertlilie |
| | Linum perenne |
| | Stauden-Lein |
| | Origanum vulgare |
| | Gemeiner Oregano |
| | Ranunculus bulbosus |
| | Knolliger Hahnenfuß |
| | Sedum acre |
| | Mauerpfeffer |
| | Sedum album 'Coral Carpet' |
| | Korallen-Mauerpfeffer |
| | Sed. floerum 'Weihenstephner Gold' |
| | Gold-Sedum |
| | Sedum hybridum 'Immergrünchen' |
| | Mongelen-Sedum |
| | Sedum spurium 'Album Superbum' |
| | Tropfstein-Sedum |
| | Sedum telephium ssp. telephium |
| | Purpur-Fetthenne |
| | Sedum telephium ssp. fabaria |
| | Berg-Fetthenne |
| | Solidago virgaurea |
| | Gemeine Goldrute |
| | Stachys byzantina 'Silver Carpet' |
| | Woll-Ziest |
| | Thymus serpyllum in Sorten |
| | Sand-Thymian |
| | Verbasum in Arten |
| | Königskecke |

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 Herzogenaaurach erlässt gemäß §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit Art. 69 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 Herzogenaaurach“ mit integrierter Umweltprüfung der Stadt Herzogenaaurach wird beschlossen.

§ 2
Der Bebauungsplan Nr. 5 b „Wohnbaufläche auf den Grundstücken Fl.Nr. 268 und 268/6, Gemarkung Herzogenaaurach“ mit integrierter Umweltprüfung der Stadt Herzogenaaurach 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.

VERFAHRENSHINWEISE

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

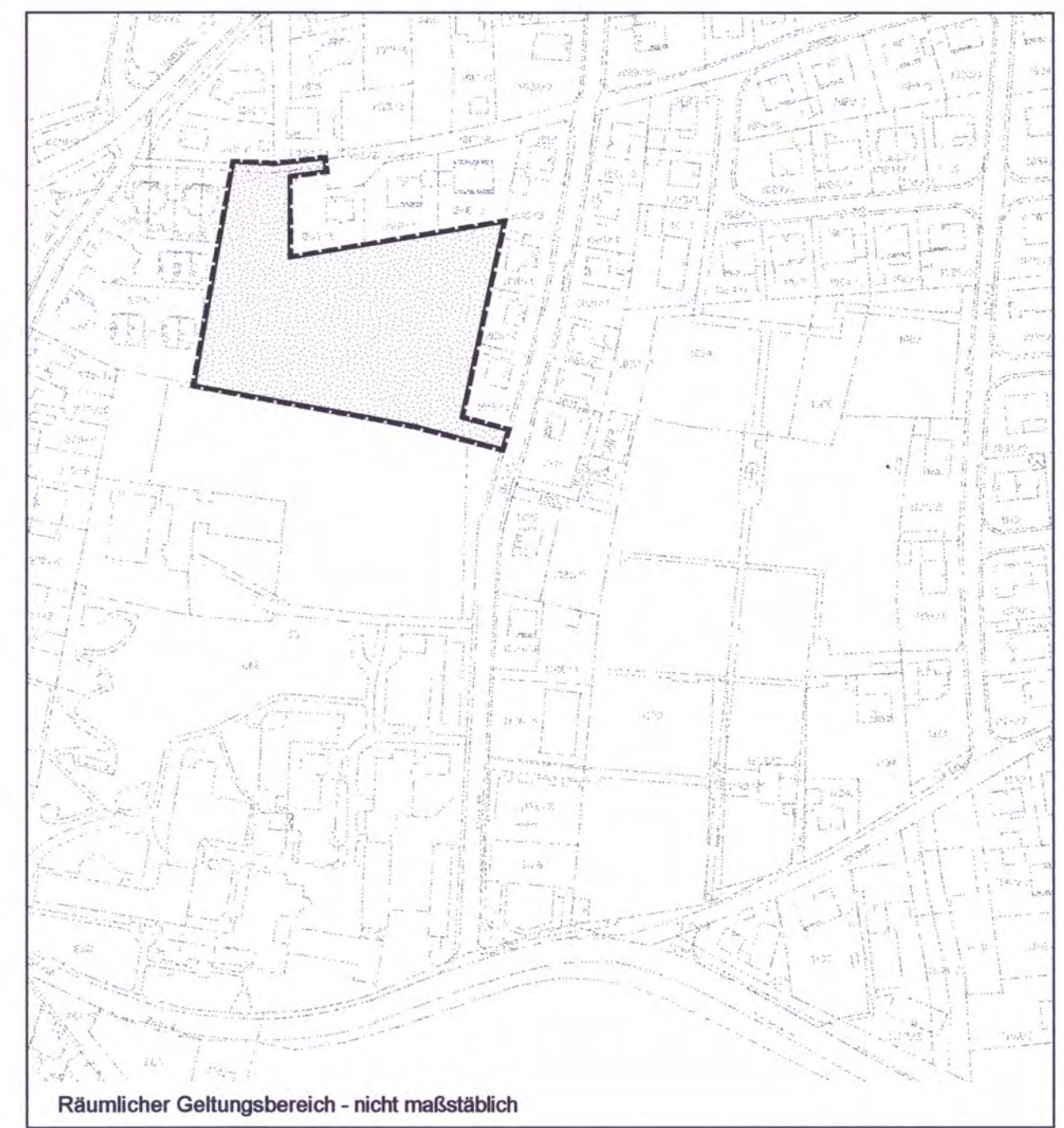
Herzogenaaurach, den 19.10.2005
Stad Herzogenaaurach

Lang
1. Bürgermeister

Rechtskraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Bebauungsplan Nr. 5 b „Wohnbaufläche auf den Grundstücken Fl.Nr. 268 und 268/6, Gemarkung Herzogenaaurach“ mit integrierter Umweltprüfung wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 41, vom 20.10.2005, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig. Auf Rechtsfolgen des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Herzogenaaurach, den 21.10.2005
Stad Herzogenaaurach

Lang
1. Bürgermeister



PROJEKT:	Bebauungsplan Nr. 5 b "Wohnbaufläche auf den Grundstücken Fl. Nr. 268 und 268/6, ..." mit integrierter Umweltprüfung		
PLANNHALT:	Planblatt	PROJEKT-NR.:	H202
BEARBEITET:	Nadler / Bäumer	PHASE:	Entwurf
GEZEICHNET:	Standst.	STAND:	2005-02-15
MASSTAB:	1 : 500	AUFTRAGNEHMER:	Rattmann Wohnbau GmbH & Co Baubetreuungs-KG Am Stockberg 16 D-91074 Herzogenaaurach
AUFTRAGGEBER:	Rattmann Wohnbau GmbH & Co Baubetreuungs-KG Am Stockberg 16 D-91074 Herzogenaaurach	AUFTRAGNEHMER:	nadler architekten Dipl.-Ing. Olaf Bäumer Schützengraben 7 D-91074 Herzogenaaurach