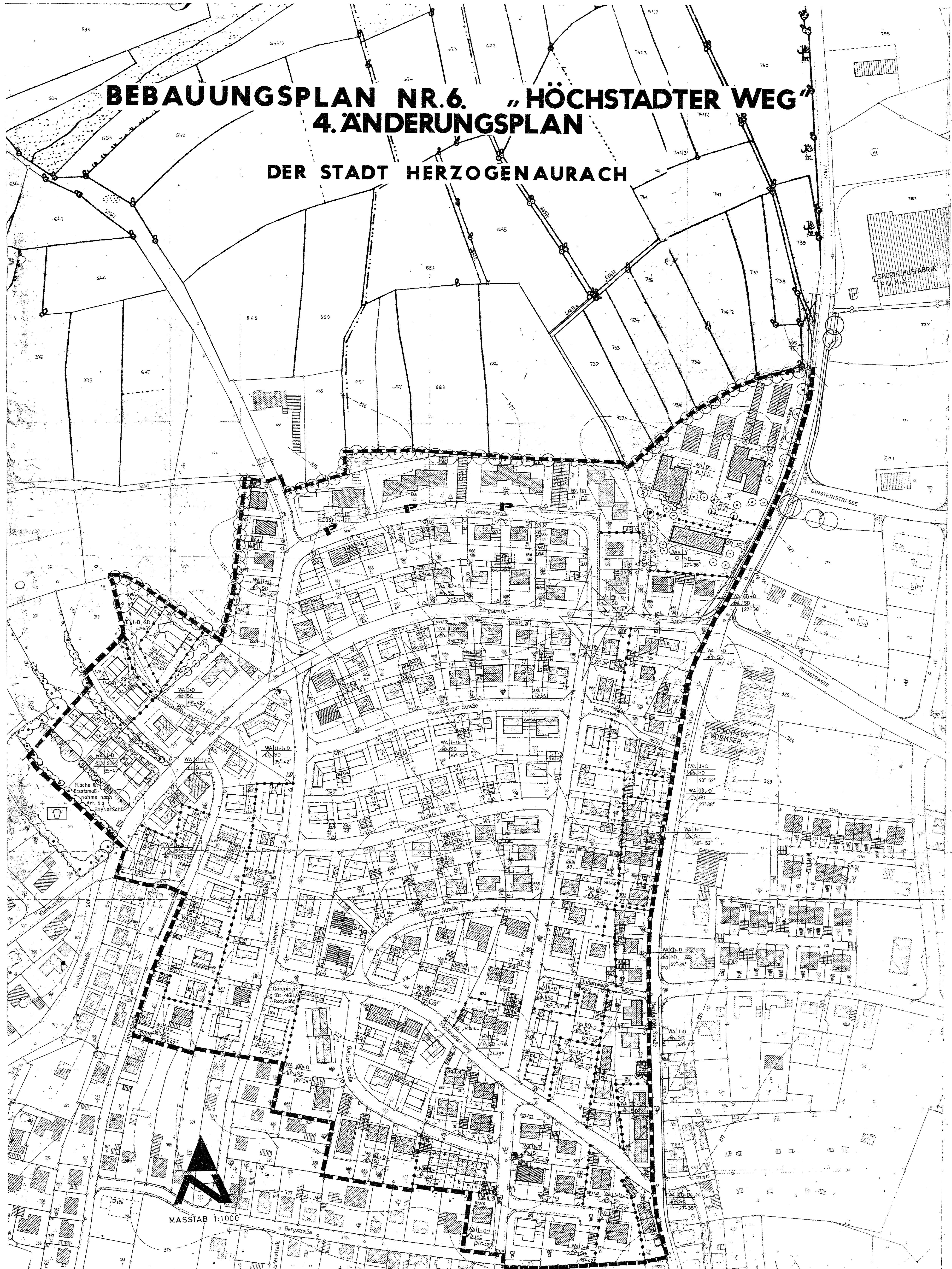


BEBAUUNGSPLAN NR. 6 „HÖCHSTADTER WEG“ 4. ÄNDERUNGSPLAN

DER STADT HERZOGENAUACH



Zeichenerklärung für Festsetzungen:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Art der Nutzung
	Bauweise
	allgemeines Vorzeichen § 4 BauNVO
	offene Bauweise
	nur Reihengruppen zulässig
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Erdgeschoss mit ausgesetztem Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig
	Zahl der Vollgeschosse zulässig
	Erdgeschoss mit Dachgeschoss als Vollgeschoss und teilweise ausgesetztes Erdgeschoss
	Satteldach und Dachterrace
	Flachdach
	Satteldach und Dachterrace
	Baugrenze
	vorgeschriebene Flächennutzung
	vorgeschriebene Färbung für Regen-, aus architektonischer Sicht können Abweichungen zugelassen werden
	obererage Garage mit Lift
	Gewerkeunterlagen
	Gewerkeunterlagen
	öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Gehweg
	öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Gehweg und Radweg
	Straßenverkehrsfläche
	öffentliche Verkehrsfläche
	Abgrenzung unerschlossener Nutzung
	öffentliche Verkehrsfläche
	privater Kleinanfahrtsplatz nach Art. 6 BayBO
	zu errichtende Säule und Stütze (siehe textliche Festsetzungen 13)
	zu pflanzende Bäume und Sträucher (siehe textliche Festsetzungen 13)
	Kampennutzung
	Kulturdenkmal, das dem Denkmalschutz unterliegt
	Leistungsweg für Kanal
	Umgebung von Schulgebäuden und Sportanlagen im Sinne des Naturschutzrechts / Landschaftsschutzgebiet

Zeichenerklärung für Hinweise:

	bestehende Wohngebäude
	bestehende sonstige Gebäude
	vorhandene Grundstücksgrenzen, Flurstücksnummern
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	Schrauber, Böschung (siehe textliche Festsetzungen Punkt 9)
	Höhensichtlinie

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Hochstädter Weg“ - 4. Änderungsplan, entsprechend der im Planblatt festgesetzten Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO festgesetzt, sofern das Planblatt keine andere Festsetzung enthält.
- Maß der baulichen Nutzung**
Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der überbaubaren Fläche in Verbindung mit der im Plan festgesetzten Zahl der Vollgeschosse. Als höchstzulässiges Maß gelten die Werte nach § 17 Abs. 1 BauNVO.
- Bauweise**
Im Plan ist die offene Bauweise, gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Abweichend hiervon sind Garagen auf den im Plan gekennzeichneten Flächen an den Grundstücksgrenzen zulässig. Insofern wird als Bauweise die Grenzabstände festgesetzt. Die Zusammenfassung einzelner Wohngebäude mit Garagen und Nebengebäuden an den Grundstücksgrenzen ist entsprechend den festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- Abstandsflächen**
Soweit sich bei der Nutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen sowie anderen gegenüberliegenden Wänden geringere Abstandsflächen als nach Art. 4 Abs. 3 a. u. b. BayBO ergeben, werden diese festgesetzt. Geringere Abstandsflächen können ausnahmsweise, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, mit Zustimmung des Landratsamtes zugelassen werden.
- Baugestaltung**
5.1 **Dachform und Dachneigung**
Das Satteldach ist die grundsätzliche Dachform für alle Gebäude, sofern keine andere Dachform festgesetzt ist. Die vorgeschriebene Firstrichtung gibt die Hauptfirstrichtung an. Abweichende Firstrichtungen sind zulässig, wenn sich diese der Hauptfirstrichtung unterordnen (z.B. niedrige Höhe oder geringere Länge). Die jeweils zulässige Dachneigung ist im nebenstehenden Planblatt angegeben. Doppelhäuser, geschlossene Bauweisen und einheitsvoller Dachneigung auszuführen. Innerhalb des Gebäudes dürfen keine unterschiedlichen Dachneigungen ausgeführt werden. Bei Garagen muß die Dachneigung und die Dachform jeweils der des Wohnhauses angepaßt werden, jedoch höchstens 30° betragen.
5.2 **Kniestock**
Der Kniestock ist jeweils entsprechend der Dachneigung des Wohnhauses zulässig (z.B. Wohnhausdachneigung 38°, Kniestock max. 40 cm).
5.3 **Errichtung von Dachgauben und Dacherschneitten**
Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach, über die Gestaltungsmuster für die Errichtung von Dachgauben und Dacherschneitten vom 11.2.1995. Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 6 „Hochstädter Weg“ - 4. Änderungsplan.
5.4 **Dachdeckung**
Als Dachdeckungsmaterial für Satteldächer sind rote, rotbraune oder mittelbraune Tegel zulässig.
5.5 **Material und Farbgebung der Fassade**
Die Außenwände sind, soweit sie nicht aus Sand- oder Naturstein bestehen, mit den ursprünglichen Putzarten zu versehen. Stark gemauerte Putzarten sind unzulässig. Verkleidungen sind nur dann zulässig, wenn sie das Stadtbild nicht beeinträchtigen. Sie bedürfen der Zustimmung des Stadtplanungsausschusses.
- Kellerdecke**
Die Oberkante der Kellerdecke und der Haussohle dürfen bei Gebäuden nicht mehr als 40 cm über Gehsteigoberkante bzw. über dem Gelände liegen. Maßgebend ist der Mittelwert zwischen den bergseitig liegenden Gebäudekanten.
- Garagen**
Garagen dürfen nur auf den im nebenstehenden Planblatt ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Garagen sind mit einem Abstand von mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Grenzgaragen sind in der Bauflucht, Bauhöhe und Baugestaltung aufeinander abzustimmen. Die max. Traufhöhe darf, von der Zufahrtsseite gemessen, 2,75 m nicht überschreiten.
Auf den im Planblatt festgesetzten Flächen für Garagen 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 ausgewiesenen Bauflächen gelten in Verbindung mit Art. 7 Abs. 3 BayBO.

- Nebenanlagen**
Nebenanlagen im Sinne der § 14 BauNVO sind auf Grundstücken, die nur zu Wohnzwecken bebaut werden, nicht zulässig. Dies gilt ebenso für nicht genehmigungspflichtige Anlagen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn das Ortsbild oder andere Belange nicht beeinträchtigt werden.
- Einfriedigungen und Garageneinfahrten**
Entlang der öffentlichen Straßen sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern, Stachel- und Maschendraht mit einer max. Höhe von 1,20 m (davon max. 20 cm Sockel) zulässig. Pfeiler werden nur für Tore und Garteneinfriedigungen zugelassen. Die Höhe ist ab OK-Gehweg bzw. OK-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.
Eventuelle Gehwegablenkungen für Garagen die in bisherigen Bebauungsplan Nr. 6 „Hochstädter Weg“ nicht festgesetzt waren, haben die Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn auf eigene Kosten vorzunehmen.
Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen beträgt die max. Höhe der Einfriedigung 1,20 m, einschließlich max. 20 cm Sockel. Zugelassen sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern und Stachel- und Maschendraht. In Einzelfällen können, wenn es gestalterisch und von Stadtbild her vertretbar ist, entlang der Ringstraße höhere Zäunen zugelassen werden.
- Böschungen**
Sind für die Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und anderer Anlagen Böschungen erforderlich, so sind diese auf dem Gelände des jeweiligen Grundstückseigentümers zu dulden und von diesem zu unterhalten. Flächen für Stützmauern sind an die Stadt abzutreten.
- Abgrabungen und Aufschüttungen**
Art. 66 Abs. 2 Nr. 1 BayBO wird außer Kraft gesetzt. Grundstücksauflagen sind nicht zulässig. Es können Ausnahmen gestattet werden, wenn dadurch das Ortsbild oder andere Belange nicht beeinträchtigt werden.
- Pflanzenbindung**
Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten und dürfen nur nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde abgeholzt werden. Pflanzenbindung gemäß Art. 9 Abs. 1, Ziff. 23 a BayBO.
- Pflanzgebot**
Pflanzgebot für Einzelbäume, Baumgruppen und Buschwerke, gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 23 a BayBO. Es dürfen nur einheimische Laubbäume angepflanzt werden. Auf Baugrundstücken die den Ortsrand bilden, sind im Baueingriffplan Angaben über eine ausreichende Stadtrandpflanzung zu machen.
- Sichtdreiecke**
Innerhalb des Sichtdreieckes dürfen auf dem Baugrundstück keinerlei Hochbauten errichtet oder Anpflanzungen aller Art, sowie Zäune, Stapel, Haufen oder sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1,00 m über der Fahrbahn erreichen.
- Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet auf den Grundstücken Fl.Nr. 370 und 371, Gemarkung Herzogenaurach**
Folgende Bedingungen und Auflagen sind zu beachten:
a) Die privaten Zufahrtsstraßen und die Kfz-Stellplätze dürfen nur in wasserundurchlässiger Bauart errichtet werden.
b) Die Grundstücke dürfen mit einem Maschendrahtzaun, eingemauerte Pfeiler, eingefriedet werden.
c) Die vorhandenen Hecken auf dem Grundstück Fl.Nr. 371, Gemarkung Herzogenaurach, müssen erhalten werden.
d) Die Mauerhäuser, einschließlich Gärten, dürfen nur in erdgeschossiger Bauweise errichtet werden.
e) Für die in Landschaftsschutzgebiet liegenden Bauflächen, für welche ein „Eingriff“ im Sinne des Art. 6 BayBO vorbereitet wird sind vom Verruscher, auf einem zu bestimmenden Grundstück (Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBO), Maßnahmen zu ergreifen, die die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes oder Werte des Landschaftsbildes in dem von Eingriff betroffenen Landschaftsraum gleichartig gewährleisten.

SATZUNG für den Bebauungsplan Nr. 6 „Hochstädter Weg“ - 4. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach

Die Stadt Herzogenaurach erläßt gemäß § 2, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2233), Art. 89 Abs. 1 Ziff. 10, Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) l.d.F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) l.d.F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) folgende Satzung:

§ 1
Der Bebauungsplan Nr. 6 „Hochstädter Weg“ - 4. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach vom 18.12.1983 wird beschlossen.

§ 2
Der Bebauungsplan Nr. 6 „Hochstädter Weg“ - 4. Änderungsplan besteht aus dem Planblatt, einem Textteil mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung.

§ 3
Der Bebauungsplan - einschließlich der auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften - wird mit der Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

§ 4
Mit Geldebuße bis zu 100.000,- DM kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Herzogenaurach, 18.12.91
Stadt Herzogenaurach
Lang
1. Bürgermeister

Verfahrensbekanntmachung
Die Beteiligung der Bürger an der Bauplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 18.2.88 bis 29.7.88. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Hochstädter Weg“ - 4. Änderungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.07.91 bis 20.09.91 öffentlich ausgestellt.

Herzogenaurach, 18.12.91
Stadt Herzogenaurach
Lang
1. Bürgermeister

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluß des Stadtrats vom 25.09.91 den Bebauungsplan Nr. 6 „Hochstädter Weg“ - 4. Änderungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Herzogenaurach, 18.12.91
Stadt Herzogenaurach
Lang
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Hochstädter Weg“ - 4. Änderungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (BGBl. I S. 2233) und § 2 Abs. 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch (ZustVBauGB) vom 07.07.1982 (BayRS 2132-1-I) dem „Landratsamt“ - Erlangen-Hochstadt - mit Schreiben vom 17.12.1991 angezeigt.
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Verengung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde, wurde innerhalb von drei Monaten nicht geltend gemacht bzw. es wurde vom Landratsamt Erlangen-Hochstadt vor Ablauf der Frist erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Herzogenaurach, 6.04.1992
Stadt Herzogenaurach
Lang
1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 6 „Hochstädter Weg“ - 4. Änderungsplan wurde im Amtsblatt Nr. 1 vom 7.04.1992 - der Stadt Herzogenaurach gemäß § 12 BauGB öffentlich bekanntgegeben.
Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Herzogenaurach, 6.04.1992
Stadt Herzogenaurach
Lang
1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 6 „Hochstädter Weg“ - 4. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach

Planfestsetzungsvermerk	Datum	Name
ausgegeben	18.12.1983	
begehrdet	5.02.1983	
gezeichnet	25.04.1983	Zenkel
entworfen	12.10.1987	Zenkel
	08.1991	