

17.12.1991 dem Landratsamt Erlangen-Höchstädt mit Schreiben vom angezeigt.

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde, wurde innerhalb von drei Monaten nicht geltend gemacht bzw. es wurde vom Landratsamt Erlangen-Höchstädt vor Ablauf der Frist erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Herzogenaurach, 6. 04 1992

Stadt Herzogenaurach

[Handwritten signature]
Lang
1. Bürgermeister



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 6 „Höchstädter Weg“- 4. Änderungsplan wurde im Amtsblatt Nr. 14 vom 2. 04 1992 der Stadt Herzogenaurach gemäß § 12 BauGB öffentlich bekanntgegeben.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Herzogenaurach, 6. 04 1992

Stadt Herzogenaurach

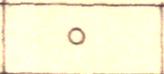
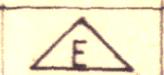
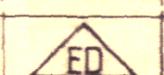
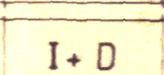
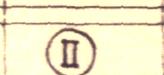
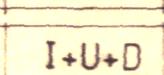
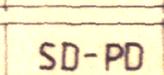
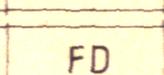
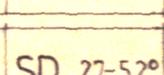
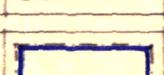
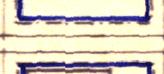
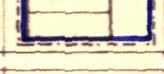
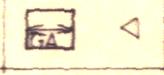
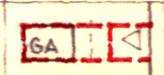
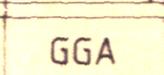
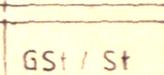
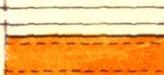
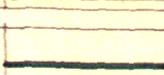
[Handwritten signature]
Lang
1. Bürgermeister

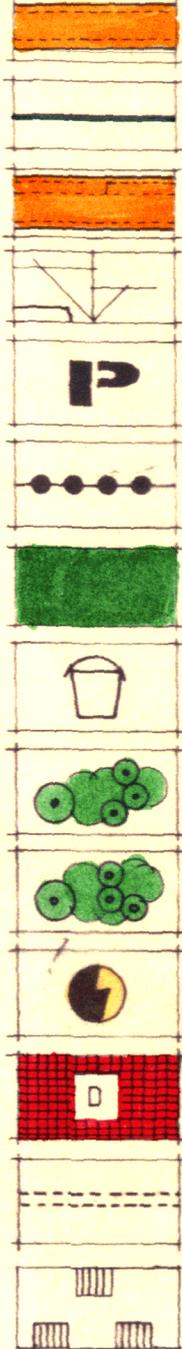


Bebauungsplan Nr. 6 „Höchstädter Weg“ - 4. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach

Planfertigervermerk	Datum	Name
aufgestellt laut Beschluß des Stadtrates vom	18. 12. 1985	
bearbeitet	5. 02 1988	
gezeichnet	25. 04. 1988	Zenkel
Änderungen :	12. 10. 1989	Zenkel
	19. 05. 1991	<i>[Handwritten signature]</i>

Zeichenerklärung für Festsetzungen:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes												
<table border="1" data-bbox="150 251 314 358"> <tr> <td>WA</td> <td>I + D</td> </tr> <tr> <td>ED</td> <td>SD</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">27°-38°</td> </tr> </table>	WA	I + D	ED	SD	27°-38°		<table border="1" data-bbox="443 229 1074 358"> <tr> <td>Art der Nutzung</td> <td>zulässige Geschößzahl</td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td>Dachform</td> </tr> <tr> <td></td> <td>zulässige Dachneigung</td> </tr> </table>	Art der Nutzung	zulässige Geschößzahl	Bauweise	Dachform		zulässige Dachneigung
WA	I + D												
ED	SD												
27°-38°													
Art der Nutzung	zulässige Geschößzahl												
Bauweise	Dachform												
	zulässige Dachneigung												
	allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO												
	offene Bauweise												
	nur Hausgruppen zulässig												
	nur Einzelhäuser zulässig												
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig												
	Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß als Vollgeschoß möglich												
	Zahl der Vollgeschosse zwingend												
	Erdgeschoß mit Dachgeschoß als Vollgeschoß und talseitig ausgebautes Untergeschoß												
	Satteldach und Pultdach												
	Flachdach												
	Satteldach und Dachneigung												
	Baugrenze												
	vorgeschriebene Firstrichtung												
	vorgeschriebene Firstrichtung für Garagen, aus architektonischen Gründen können Abweichungen zugelassen werden												
	ebenerdige Garage mit Zufahrt												
	Gemeinschaftsgaragen												
	Gemeinschaftsstellplätze / Stellplätze												
	öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Gehsteig												
	Straßenbegrenzungslinie												
	öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Gehweg und Parkstreifen												
	Sichtdreieck - siehe textliche Festsetzungen Punkt 13												



öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Gehsteig

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Gehweg
und Parkstreifen

Sichtdreieck - siehe textliche Festsetzungen Punkt 13

öffentliche Parkplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

öffentliche Grünfläche

privater Kinderspielplatz nach Art. 8 BayBO

zu erhaltende Bäume und Sträucher
(siehe textliche Festsetzungen 11)

zu pflanzende Bäume und Sträucher
(siehe textliche Festsetzungen 12)

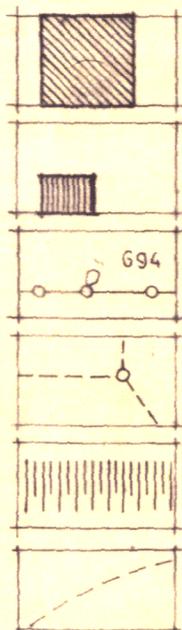
Umspannstation

Kulturdenkmal, das dem Denkmalschutz unterliegt

Leitungsrecht für Kanal

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten
im Sinne des Naturschutzrechts / Landschaftsschutzgebiet /

Zeichenerklärung für Hinweise:



bestehende Wohngebäude

bestehende sonstige Gebäude

vorhandene Grundstücksgrenzen, Flurstücksnummern

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Stützmauer, Böschung
(siehe textliche Festsetzungen Punkt 9)

Höhenschichtlinie

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Höchstadter Weg“ - 4. Änderungsplan, entsprechend der im Planblatt festgesetzten Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet § 4 (BauNVO) festgesetzt, sofern das Planblatt keine andere Festsetzung enthält.

2. 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.

3. Bauweise

Im Planteil 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. Insoweit wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt. Die Zusammenfassung einzelner Wohngebäude mit Garagen und Nebengebäuden an den Grundstücksgrenzen ist entsprechend den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4. Abstandsflächen

Soweit sich bei der Nutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen sowie zwischen gegenüberliegenden Wänden geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 3 u. 4 BayBO ergeben, werden diese festgesetzt. Geringere Abstandsflächen können ausnahmsweise, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, mit Zustimmung des Landratsamtes zugelassen werden.

5. 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 unterordnet (z.B. niedrige Höhe oder geringere Länge).

Die jeweils zulässige Dachneigung ist im nebenstehenden Planblatt angegeben. Doppelhäuser, geschlossene Bebauungen sind in einheitlicher 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. 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 Bebauungen sind in einheitlicher 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 Dacheinschnitten

Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach, über die Gestaltungsmerkmale für die Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten vom 11.05.1990.

Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 6 „Höchstadter Weg“ - 4. Änderungsplan.

5.4 Dacheindeckung

Als Bedachungsmaterial für Satteldächer sind rote, rotbraune oder mittelbraune Ziegel zulässig.

5.5 Material und Farbgebung der Fassade

Die Außenwände sind, soweit sie nicht aus Sand oder Naturstein bestehen, mit den ortsüblichen Putzarten zu versehen. Stark gemusterte Putzarten sind unzulässig. Verkleidungen sind nur dann zulässig, wenn sie das Stadtbild nicht beeinträchtigen. Sie bedürfen der Zustimmung des Stadtplanungsamtes.

5.6 Kellerdecke

Die Oberkante der Kellerdecke und der Haussockel dürfen bei Gebäuden nicht mehr als 40 cm über Gehsteigoberkante bzw. über dem Gelände liegen. Maßgebend ist der Mittelwert zwischen den bergseitig liegenden Gebäudeecken.

6. Garagen

5.6 Kellerdecke

Die Oberkante der Kellerdecke und der Haussockel dürfen bei Gebäuden nicht mehr als 40 cm über Gehsteigoberkante bzw. über dem Gelände liegen. Maßgebend ist der Mittelwert zwischen den bergseitig liegenden Gebäudeecken.

6. 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 in 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. 5 BayBO.

7. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 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.

8. Einfriedungen und Garogeneinfahrten

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 Gartentüren 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 Gehwegabsenkungen für Garagen die in bisherigen Bebauungsplan Nr. 6 "Höchstatter Weg" nicht festgesetzt waren, haben die Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn auf eigene Kosten vorzunehmen.

Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen beträgt die max. Höhe der Einfriedung 1,20 m, einschließlich max. 20 cm Sockel.

Zugelassen sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern und

Stacheldraht. Im Einzelfall können, wenn es gestalterisch und vom Stadtbild vertretbar ist, entlang der Ringstraße höhere Zaunarten zugelassen werden.

9. 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.

10. Abgrabungen und Aufschüttungen

Art. 66 Abs. 2 Nr. 1 BayBO wird außer Kraft gesetzt.

Grundstücksauffüllungen sind nicht zulässig. Es können Ausnahmen gestattet werden, wenn dadurch das Ortsbild oder andere Belange nicht beeinträchtigt werden.

11. Pflanzbindung

Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten und dürfen nur nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde abgeholzt werden. Pflanzbindung gemäß Art. 9 Abs. 1, Ziff. 25 b BauGB.

12. Pflanzgebot

Pflanzgebot für Einzelbäume, Baumgruppen und Buschwerke, gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB. Es dürfen nur einheimische Laubgehölze

12. Pflanzgebot

Pflanzgebot für Einzelbäume, Baumgruppen und Buschwerke, gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB. Es dürfen nur einheimische Laubgehölze angepflanzt werden. Auf Baugrundstücken die den Ortsrand bilden, sind im Baueingabeplan Angaben über eine ausreichende Stadtrandeingrünung zu machen.

13. 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.

14. 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 wasserdurchlässiger Bauart errichtet werden.
- b) Die Grundstücke dürfen mit einem Maschendrahtzaun, ohne gemauerte Pfeiler, eingefriedet werden.
- c) Die vorhandenen Hecken auf dem Grundstück Fl.Nr. 371, Gemarkung Herzogenaurach, müssen erhalten werden.
- d) Die Wohnhäuser, einschließlich Garagen, dürfen nur in erdgeschossiger Bauweise errichtet werden.
- e) Für die im Landschaftsschutzgebiet liegenden Bauflächen, für welche ein "Eingriff" im Sinne des Art. 6 BayNatSchG vorbereitet wird sind vom Verursacher, auf einem zu bestimmenden Grundstück (Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Maßnahmen zu ergreifen, die die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes oder Werte des Landschaftsbildes in dem vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum gleichartig gewährleisten.

SATZUNG

für den Bebauungsplan Nr. 6 „Höchstatter Weg - 4. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach

Die Stadt Herzogenaurach erläßt gemäß §§ 2, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 89 Abs. 1 Ziff. 10, Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) folgende Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Höchstatter Weg“ - 4. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach vom 18.12.1985 wird beschlossen.

§ 2

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

§ 3

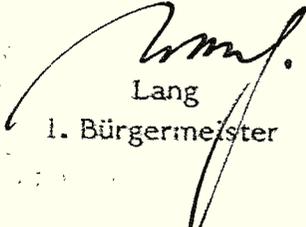
Der Bebauungsplan - einschließlich der auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften - wird mit der Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen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

§ 4

Mit Geldbuße 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



Verfahrenshinweise:

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte

vom 18.7.88 bis 29.7.88. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6

Verfahrenshinweise:

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte

vom 18.7.88 bis 29.7.88. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6

„Höchstadter Weg“ - 4. Änderungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.07.91 bis 30.08.91 öffentlich ausgelegt.

Herzogenaurach, 18.12.91

Stadt Herzogenaurach


Lang
1. Bürgermeister

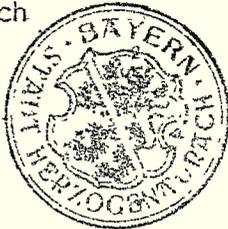


Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluß des Stadtrats vom 25.09.91 den Bebauungsplan Nr. 6 „Höchstadter Weg“ - 4. Änderungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Herzogenaurach, 18.12.91

Stadt Herzogenaurach


Lang
1. Bürgermeister



Der Bebauungsplan Nr. 6 „Höchstadter Weg“ - 4. Änderungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (BGBl. I S. 2253) und § 2 Abs. 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch (ZustVBauGB) vom 07.07.1987, Nr. 2130-3-1, dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt mit Schreiben vom 17.12.1991 angezeigt.

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde, wurde innerhalb von drei Monaten nicht geltend gemacht bzw. es wurde vom Landratsamt Erlangen-Höchstadt 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 „Höchstadter Weg“ - 4. Änderungsplan wurde im Amtsblatt Nr. 14 vom 2.04.1992 der Stadt Herzogenaurach gemäß § 12 BauGB öffentlich bekanntgegeben.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.