

herzo



STADT
HERZOGENAURACH

Endfassung: 11. September 2020
Satzungsbeschluss des Planungs- und Umweltausschusses
am 22. September 2020

Bebauungsplan Nr. 69 "Erweiterung Hammerbach Nord - Wohngebiet", nach § 13b BauGB

Planfertigervermerk	Datum	
aufgestellt lt. Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom	16. Oktober 2018	
bearbeitet	Mai 2020	Hr. Geier Fr. Strater
gezeichnet	Mai 2020	Hr. Geier
redaktionelle Ergänzungen	September 2020	Fr. Geinzer Fr. Strater

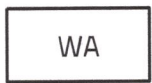
Zeichenerklärung für Festsetzungen



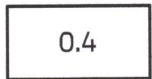
Geltungsbereich

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Dachform	Dachneigung

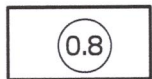
Füllschema der Nutzungsschablone



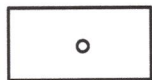
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Grundflächenzahl (GRZ)



Geschossflächenzahl (GFZ)



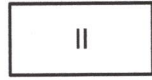
offene Bauweise



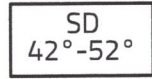
nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

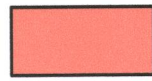


Zahl der Vollgeschosse
(Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss)



Satteldach mit 42°-52° Dachneigung

Baugebiet



Allgemeines Wohngebiet



Baugrenze

Verkehr



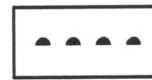
Straßenbegrenzungslinie



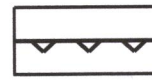
Straßenverkehrsfläche (öffentlich)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche (öffentlich)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



BVZ (Bauverbotszone): 15,0 m bzw. 10,0 m (siehe textl. Festsetzungen Nr. 9)



BBZ (Baubeschränkungszone): 30,0 m bzw. 25,0 m (siehe textl. Festsetzungen Nr. 9)



Sichtdreiecke (siehe textl. Festsetzungen Nr. 9)

Grünflächen



öffentliche Grünflächen

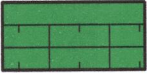


Stichtareckungsfläche (siehe Festsetzungen Nr. 10.5)

Grünflächen



Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün



Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Offener Graben



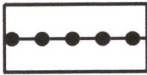
Öffentliche Grünfläche:
Zweckbestimmung: Regenrückhaltung von Oberflächenwasser (RRB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ohne Standortbindung (Auswahl gemäß "Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach") (siehe textl. Festsetzungen Nr. 11.5)

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung



Siehe textl. Festsetzungen Nr. 5



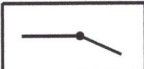


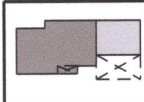

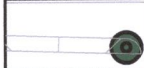
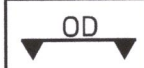
Siehe textl. Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 5

Allgemeiner Hinweis zu dem Bauleitplanverfahren / zu den Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 "Erweiterung Hammerbach Nord - Wohngebiet", nach § 13b BauGB überlagert in Teilflächen den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 18 "Hammerbach".

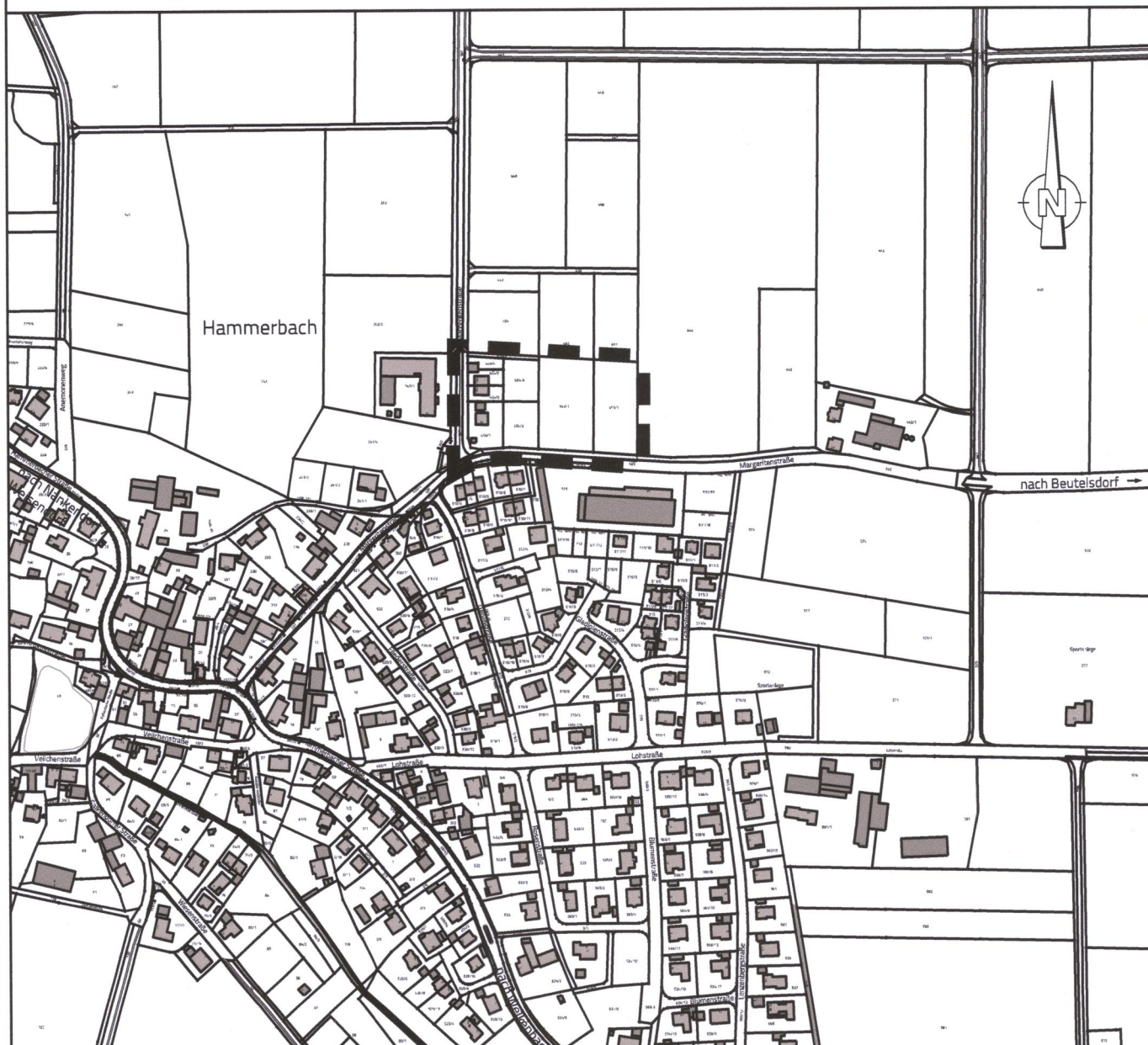
Die bestehenden Festsetzungen treten in diesen Teilbereichen außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 69 "Erweiterung Hammerbach Nord - Wohngebiet", nach § 13b BauGB ersetzt.

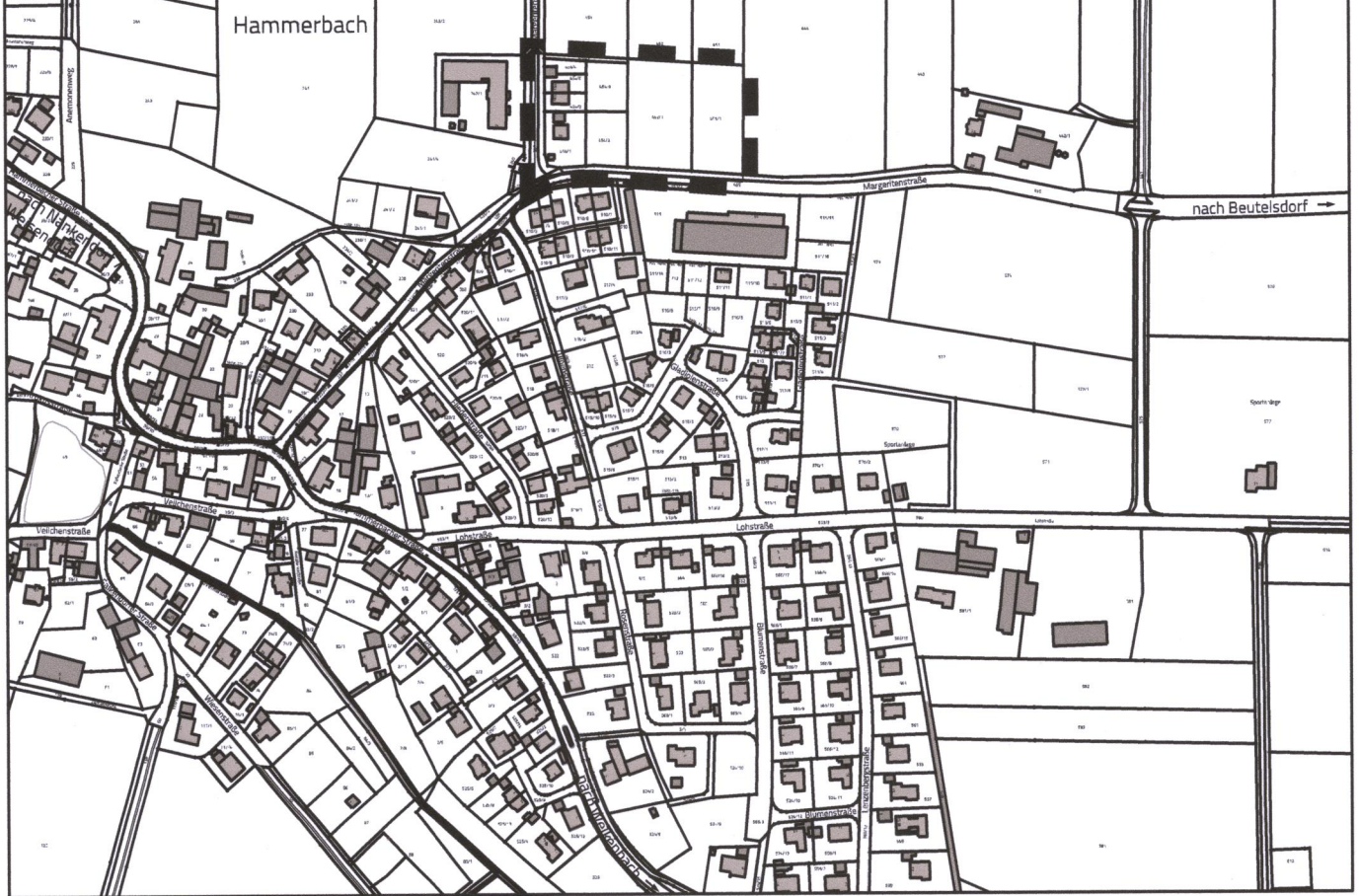
Zeichenerklärung für Hinweise zum Bebauungsplan

-  bestehende Grundstücksgrenze
-  mögliche Grundstücksgrenze
-  Flurstücksnummer
-  Bestehende Bebauung / Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Anlagen, z. B. Carport, Terrassenüberdachung
-  Höhenlinien (m ü. NN)
-  Vorgeschlagene Straßenraumgestaltung
-  Ortsdurchfahrtsgrenze

Übersichtslageplan

M 1:5.000





Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

Das Baugebiet wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 "Erweiterung Hammerbach Nord - Wohngebiet", nach § 13b BauGB der Stadt Herzogenaurach als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

Es gelten die im Plan festgesetzten höchstzulässigen Maße für Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Angaben der jeweils höchstzulässigen Vollgeschosse.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO und Art. 6, 7 BayBO)

Es ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Es ist ausschließlich die Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern (siehe Planeintrag) zulässig.

4. Höhenlage Fertigfußboden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FF OK EG) darf max. 0,30 m über dem Niveau der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, sofern keine entwässerungstechnischen Gründe dagegen sprechen.

Planeintrag **(2)**:

Ausschließlich bei der Errichtung eines Doppelhauses in West-Ost-Richtung darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FF OK EG) max. 0,30 m über der festgesetzten Höhe von 327,05 m ü NN liegen.

Bei einer hiervon abweichenden Bebauung (Einzelhaus oder Doppelhaus in Nord-Süd-Richtung) darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FF OK EG) max. 0,30 m über dem gemittelten Niveau der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, sofern keine entwässerungstechnischen Gründe dagegen sprechen.

5. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. Art. 6 BayBO) / Bezugshöhe

Die Abstandsflächen nach Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

abweichende Festsetzungen gelten bei einer Doppelhausbebauung im gesamten Geltungsbereich:

- zwischen den Doppelhäusern ist die Errichtung von Terrassenüberdachungen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig.

Die zulässigen Größen nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 g) BayBO sind zu beachten.

- eine versetzte Bauweise der Doppelhäuser um max. 1,0 m ist ohne zusätzliche Abstandsflächen zulässig.

Für die gesondert gekennzeichneten Flächen werden folgende weitere Abweichungen festgesetzt:

Planeintrag ①:

Bemessung der Abstandsflächentiefe nicht nach der natürlichen Geländehöhe sondern nach dem gemittelten Straßenniveau am Baugrundstück. Eine Auffüllung des natürlichen Geländes auf diese Höhe ist zulässig.

Planeintrag ②:

Ausschließlich bei der Errichtung eines Doppelhauses in West-Ost-Richtung erfolgt die Bemessung der Abstandsflächentiefe nicht über die natürliche Geländehöhe sondern über die festgesetzte Höhe von 327,05 m ü NN. Eine Auffüllung des natürlichen Geländes auf diese Höhe ist zulässig.

In Falle einer Einzelhaus oder Doppelhausbebauung in Nord-Südrichtung ergibt sich die Bezugshöhe über das gemittelte Straßenniveau.

6. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO, Art. 6 und Art. 81 BayBO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) sind nur

- Garagen, Carports und Stellplätze mit den entsprechenden Zufahrten,
- Fahrrad- und Müllunterstände,
- Garten und Gerätehäuschen (Holzausführung) bis zu einer Größe von 7,0 m² sowie
- Einfriedungen

unter Beachtung des Art. 6 BayBO zulässig.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Herzogenaurach (in der Fassung vom 03.04.2009) ist zu beachten.

Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist mit baulichen Anlagen grundsätzlich ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind offene Stellplätze.

7. Baugestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO, Art. 6 und Art. 81 BayBO)

Bei Eingabe einer Baugenehmigung/Genehmigungsfreistellung ist im Grundrissplan des Erdgeschosses der geplante Baukörper mit den anschließenden Erschließungsflächen darzustellen und mit Höhenangaben zu kennzeichnen.

Doppelhäuser sind mit gleicher Trauf- und Firsthöhe, gleicher Dachfarbe sowie gleichem Dachneigungswinkel zu errichten.

Doppelhäuser müssen sich hinsichtlich der Fensteranordnungen, Proportionen von Wandöffnungen, Fassadenfarbe usw. gestalterisch angleichen.

7.1 Dachform, Dachneigung

Als grundsätzliche Dachform der Hauptgebäude wird das Satteldach mit einer Dachneigung von 42° - 52° festgesetzt.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern sind zulässig. Sie sind parallel zur Dachfläche auszuführen.

7.2 Traufhöhe

Die zulässige Traufhöhe wird auf max. 3,50 m über Oberkante des Fertigfußboden im Erdgeschoss (FF OK EG) festgesetzt. (siehe Skizze 7.4).

7.3 Firsthöhe

Erdgeschoss (FF OK EG) festgesetzt. (siehe Skizze 7.4).

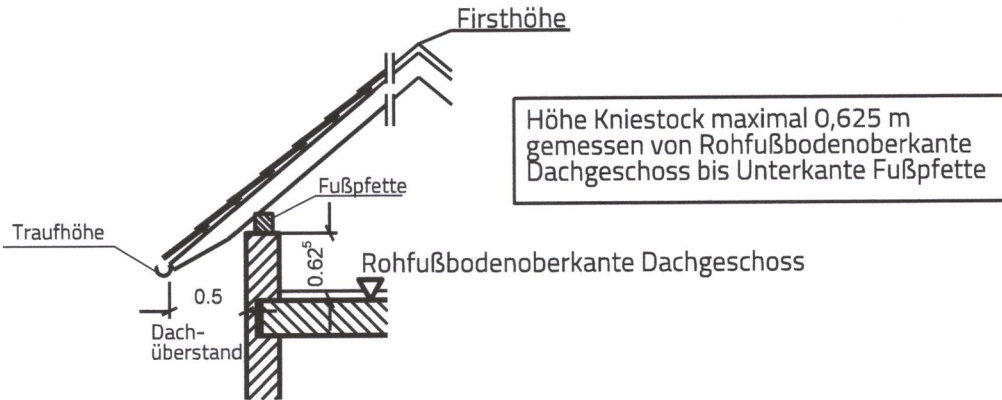
7.3 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe wird bei der Satteldachbebauung auf 10,0 m über Oberkante des Fertigfußboden im Erdgeschoss (FF OK EG) festgesetzt. (siehe Skizze 7.4).

7.4 Kniestock

Die Höhe des Kniestocks wird auf 0,625 m begrenzt (siehe Skizze).

Skizze Kniestock / Traufhöhe / Dachüberstand / Firsthöhe



7.5 Dachdeckung

Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind Ziegel im Farbton ziegelrot bis mittelbraun und anthrazit zulässig. Hochglänzende bzw. reflektierende Ziegel sind unzulässig.

7.6 Dachüberstand

Der max. zulässige Dachüberstand ist auf 0,50 m begrenzt (siehe Skizze 7.4).

7.7. Garagen

Stehen Garagen nebeneinander auf der Grenze, sind sie in gleicher Gebäudehöhe, mit gleicher Dachneigung sowie gleichem Gesimsdetail zu errichten.

Als Dachform ist neben dem Satteldach (42° - 52°) auch die Ausführung eines vollständig extensiv begrünten Flachdachs zulässig.

Auf Garagen, deren Höhe die Oberkante des Fertigfußbodens Obergeschoss nicht überschreitet, sind Dachterrassen zulässig. Die Nutzung einer Dachterrasse muss einen Grenzabstand von 3,0 m einhalten. Wird die Garage als Dachterrasse genutzt, sind mindestens die Dachflächen der erforderlichen Abstandsflächen extensiv zu begrünen.

Umwehrungen und Brüstungen der Dachterrassen sind bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig. Eine blickdichte Ausführung von Brüstungen und Umwehrungen ist unzulässig. Eine Überdachung der Dachterrasse ist ausgeschlossen.

7.8 Carport

Die Errichtung von Carports ist nur als Holz-, Holz/Metall- oder Metallkonstruktion mit Flachdach zulässig. Als Dacheindeckung ist Edelstahlblech, transparente Stegplatte (keine Wellenoptik) oder eine extensive Dachbegrünung zulässig.

Mit den Carports muss von der Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mind. 1,0 m eingehalten werden. Um ordnungsgemäße Sichtverhältnisse zu gewährleisten und aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ist eine seitliche Verschalung erst nach 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

8. Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind alle Arten von Zäunen (keine blickdichte Ausführung) mit Ausnahme von Mauern und Stacheldraht - mit einer max. Höhe von 1,20 m (davon 0,20 m Sockel) zulässig.

Zusammenhängende Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie in Material, Höhe und Farbe aufeinander abgestimmt sind. Maschendrahtzaun ist nur in entsprechender Ein- und

Straßenbegrenzungslinie zulässig.

8. Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind alle Arten von Zäunen (keine blickdichte Ausführung) mit Ausnahme von Mauern und Stacheldraht - mit einer max. Höhe von 1,20 m (davon 0,20 m Sockel) zulässig.

Zusammenhängende Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie in Material, Höhe und Farbe aufeinander abgestimmt sind. Maschendrahtzaun ist nur in entsprechender Ein- und Hinterpflanzung aus Sträuchern „Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach“ zulässig.

Alternativ kann auch eine Einfriedung mit Hecken erfolgen.

9. Bauverbotszone / Baubeschränkungszone / Sichtdreiecke

Außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrten gelten gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen an Kreisstraßen bis 15 m (hier in Abstimmung mit dem zuständigen Baulastträger auf z. T. 10 m verringert) vom äußeren Fahrbahnrand ein Bauverbot und bis 30 m (hier in Abstimmung mit dem zuständigen Baulastträger auf z. T. 25 m verringert) eine Baubeschränkung gemäß Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG.

Der Bereich der Bauverbotszone ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

Die durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Blickbereiche sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Dies gilt auch für verkehrsfreie bauliche Anlagen, wenn diese Höhe überschritten wird.

10. Stützmauern und Geländemodellierung

Sind Stützmauern zur Hangabsicherung erforderlich, so sind diese auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

Stützmauern sind nicht höher als 0,80 m zulässig.

Notwendige Stützmauern sind ausschließlich als Gabionen oder Natursteinmauern auf max. 0,30 m Betonsockel (aus L-Steinen) zu errichten.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

11.1 Bodenversiegelung

Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten.

Zufahrten, Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Privatwege sind aus ökologischen Gründen in versickerungsfähiger Bauweise (z.B. offenporiges Pflaster, Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen in Verbindung mit einem entsprechenden Unterbau) zu erstellen.

Sämtliches auf befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist zu sammeln und ordnungsgemäß zu beseitigen. Die Beseitigung kann entweder über eine oberflächige Versickerung (gemäß TRENGW) oder durch Einleitung in die Grundstücksentwässerungsanlage erfolgen. Die Ableitung von Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke oder auf öffentlichen Grund ist nicht zulässig.

11.2 Schutz des Oberbodens

Der Oberboden ist so zu schützen, dass er jederzeit zur Anlage von Vegetationsflächen verwendet werden kann. Der Oberboden der Baugrundstücke ist vor Baubeginn abzuschleppen und zur Wiederverwendung separat zu lagern.

11.3 Niederschlagswasser

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken darf nicht direkt in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern muss durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Zisternen, zurückgehalten werden. Das Fassungsvermögen dieser Einrichtungen sollte min. 40 l pro m² projizierte Dachfläche betragen.

11.4 Drainwasser und Drainagen

Drainwasser darf nicht in den Kanal eingeleitet werden. Es muss mit geeigneten Maßnahmen (z.B. mit Sickerschächten) in den Untergrund zurückgeführt werden.

Werden bei der Bebauung Drainagen zerstört, so sind diese wieder ordnungsgemäß herzustellen.

11.5 Pflanzgebot siehe „Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach“

Die Pflanzenauswahl soll sich an der potentiell natürlichen Vegetation orientieren. Es sind, unter Berücksichtigung der jeweils spezifischen Standortbedingungen, Arten zu verwenden, welche sich für eine naturnahe Pflanzung eignen. Deshalb ist eine Pflanzenauswahl gemäß Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach verbindlich. Je 300 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens 1 einheimischer Laub- bzw. Obstbaum gemäß der Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach zu pflanzen, artentsprechend zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen. Für das festgesetzte Pflanzgebot (Ortsrandeingrünung) sind Pflanzungen gemäß der Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach auszuführen. Es sind Pflanzen gemäß Punkt 2 „Laubbäume für den Gartenbereich“, Punkt 4 „Obstbäume“ sowie Punkt 6 „Sträucher für Landschaftspflege / Ausgleichsflächen / Ortseingrünung“ zu verwenden. Hecken sind mindestens 2-reihig anzulegen.

11.6 Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Terrassen, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen, d.h. mit Rasen- oder Wiesenvegetation anzusäen oder mit Gräsern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Flächenhafte Kies-/Schotter-/Splittschüttungen oder ähnliche Beläge und Bodenabdeckungen sind auf Vegetationsflächen unzulässig.

11.7 Wandbegrünung

Sofern architektonische Belange nicht entgegen stehen, sind fensterlose Gebäudeteile mit einer Breite von mehr als 3,50 m, insbesondere auch Garagenwände, mit einer Wandbegrünung zu versehen. Die vegetationstechnischen Erfordernisse an Lebensraum und Kletterhilfen sind zu berücksichtigen.

12. Luftreinhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen, Klär- und Industriegasen gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1-3a, 5, 6-9 und 11-12 der 1. BImSchV (Steinkohle, Braunkohlenbriketts, Torfbriketts, Heizöl EL, Koksofengas u.a.) zum Betrieb von Feuerungsanlagen ausgeschlossen.

Stückiges naturbelassenes Holz gem. Nr. 4, Presslinge aus naturbelassenem Holz gem. Nr. 5a und Gase der öffentlichen Gasversorgung gem. Nr. 10 sowie sonstige nachwachsende Rohstoffe gem. Nr. 13 (1. BImSchV), soweit diese die Anforderungen nach Abs. 5 der 1. BImSchV einhalten, sind als Brennstoff zulässig.

Hinweise

1. Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten

Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Gestaltungsmerkmale für die Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten vom 11. Mai 1990.

Hinweise

1. Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten

Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Gestaltungsmerkmale für die Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten vom 11. Mai 1990.

2. Ermittlung der Kfz-Stellplätze und Errichtung von Garagen und Carports

Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen sowie deren Ein- und Ausfahrten (Stellplatzsatzung- StS) vom 30. März 2009.

3. Sicherheitseinrichtungen

Sicherheitseinrichtungen wie z. B. Ausleuchtung des Grundstücks, Kriminalprävention usw. sind so zu installieren, dass für die Allgemeinheit keine Gefahren oder Belästigungen ausgehen.

Beleuchtungen sind so anzuordnen, dass für die umliegenden Bereiche keine Blendgefahr besteht. Dies gilt auch für die Blendung von Fahrzeuglenkern.

4. Energieversorgung / Klimaschutz

Regenerative Energienutzung und die Nutzung von Niederschlagswasser wird empfohlen. Der Energiestandard der neu zu errichtenden Gebäude für die bisher unbebauten Grundstücke entsprechend KfW40-Anforderung wird im Rahmen der Grundstücksverkäufe durch die Stadt verpflichtend geregelt.

Für neu zu errichtende Gebäude im Bereich der Fl.Nr. 454/1, 454/3, 454/4 und 454/6, Gem. Hammerbach wird ein geringerer Energiebedarf über gesetzliche Standards / Vorschriften hinausgehend empfohlen.

Die Nutzung der Dach- und Fassadenflächen zur Strom- und Wärmeenergie aus Sonnenenergie (zur Warmwasser- und Eigenstromversorgung mit Speicher) mithilfe von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen wird im Rahmen der Grundstücksverkäufe durch die Stadt für die Neubebauung verpflichtend geregelt, für die Bestandsbebauung erfolgt dies als Empfehlung. Sofern im Zusammenhang eines Bauvorhabens Kfz- und Fahrrad-Stellplätze errichtet werden, wird empfohlen, eine angemessene Anzahl derart zu gestalten, dass sie den Anforderungen für E-Mobilität genügen.

Nach Angabe des Wasserwirtschaftsamt Nürnberg sind Erdwärmesonden am Standort grundsätzlich möglich, die maximale Bohrtiefe liegt je nach Höhenlage des Bohransatzpunktes bis zu 60,0 m (s. auch www.lfu.bayern.de). Die Estherienschichten im tieferen Untergrund dürfen 10,0 m tief angebohrt, aber nicht durchgebohrt werden.

Es wird auf die Anzeige- und ggf. Erlaubnispflicht bei der Ausführung von Anlagen zur Nutzung von Erdwärme (wie z. B. Erdwärmekollektoren, Erdsonden oder Grundwasserwärmepumpen) beim Landratsamt Erlangen-Höchstadt hingewiesen.

5. Wasserwirtschaft / Altlasten

Sollten bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen werden, so sind die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, so ist dies der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Bauarbeiten sind bodenschonend vorzunehmen. Die Vorgaben zum besonderen Schutz des Mutterbodens und zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV sind dabei zu beachten.

Sollte im Rahmen von Erdarbeiten unerwarteter Weise Boden gefunden werden, der durch

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Bauarbeiten sind bodenschonend vorzunehmen. Die Vorgaben zum besonderen Schutz des Mutterbodens und zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV sind dabei zu beachten.

Sollte im Rahmen von Erdarbeiten unerwarteter Weise Boden gefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o.ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind. Die zuständigen Stellen am Landratsamt Erlangen-Höchststadt und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg sind in diesem Fall umgehend zu verständigen.

Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

6. Immissionsschutz

Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im Allgemeinen Wohngebiet:

tags (6.00 – 22.00 Uhr) 55 dB(A); nachts (22.00 – 6.00 Uhr) 40 dB(A)

Immissionsort im Dorfgebiet / Mischgebiet:

tags (6.00 – 22.00 Uhr) 60 dB(A); nachts (22.00 – 6.00 Uhr) 45 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.

Auf die bauliche Gestaltung von haustechnischen Anlagen und den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft und auf den Leitfaden „Tiefrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen – Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“ vom Bayerischen Landesamt für Umwelt 2011 wird hingewiesen.

7. Bodendenkmäler / Bodenfunde

Archäologische Bodenfunde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Steingeräte, Scherben, Knochen), welche während der Bauarbeiten aufgefunden werden, sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

8. Leitungsrecht für Versorgungsleitungen und Schutzabstände

Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerke sind bei Neupflanzungen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungsanlagen zu beachten. Bei Gehölzpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der FGSV zu beachten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete Trassen mit einer Breite von 0,30 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen.

9. Fluglärm

Mit Beeinträchtigungen durch den regulären Flugbetrieb auf dem Verkehrslandeplatz Herzogenaurach ist zu rechnen.

10. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzungen

Auf mögliche Beeinträchtigungen (Lärm, Staub, Geruch) durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen in räumlicher Nähe wird hingewiesen.

Satzung

für den Bebauungsplan

Nr. 69 "Erweiterung Hammerbach Nord - Wohngebiet",

nach §13b BauGB der Stadt Herzogenaurach

Die Stadt Herzogenaurach erlässt aufgrund

- §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381) geändert worden ist
- Art. 23 Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist
- 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 - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

für den Bebauungsplan Nr. 69 „Erweiterung Hammerbach Nord - Wohngebiet“, nach §13b BauGB in der Fassung vom 11. September 2020 folgende Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 69 „Erweiterung Hammerbach Nord - Wohngebiet“ nach §13b BauGB wird beschlossen.

§ 2

Der Bebauungsplan Nr. 69 „Erweiterung Hammerbach Nord - Wohngebiet“, nach §13b 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 (§ 13b BauGB)

Die Aufstellung gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 69 „Erweiterung Hammerbach Nord - Wohngebiet“, nach §13b BauGB wurde in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom 16. Oktober 2018 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 8. November 2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Unterrichtung der Öffentlichkeit zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Die Unterlagen, aus denen sich die Öffentlichkeit zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann, lagen vom 9. November 2018 bis einschließlich 23. November gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht aus.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 1. Juli 2020 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V m. § 3 Abs. 2 PlanSiG

Umweltausschusses vom 16. Oktober 2018 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 8. November 2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Unterrichtung der Öffentlichkeit zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Die Unterlagen, aus denen sich die Öffentlichkeit zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann, lagen vom 9. November 2018 bis einschließlich 23. November gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht aus.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 1. Juli 2020 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V m. § 3 Abs. 2 PlanSiG wurde vom 24. Juli 2020 bis einschließlich 28. August 2020 durchgeführt.

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 16. Juli 2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20. Juli 2020 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

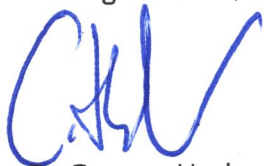
Mit Schreiben vom 20. Juli 2020 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 22. September 2020 den Bebauungsplan Nr. 69 „Erweiterung Hammerbach Nord - Wohngebiet“, nach §13b BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Herzogenaurach, den 30. September 2020


Dr. German Hacker
Erster Bürgermeister

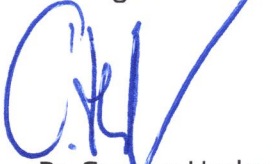


Rechtswirksam (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 69 „Erweiterung Hammerbach Nord - Wohngebiet“, nach §13b BauGB wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 41 vom 08.10.2020 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 Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und § 214 Abs. 2 a BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den 09.10.2020


Dr. German Hacker
Erster Bürgermeister

