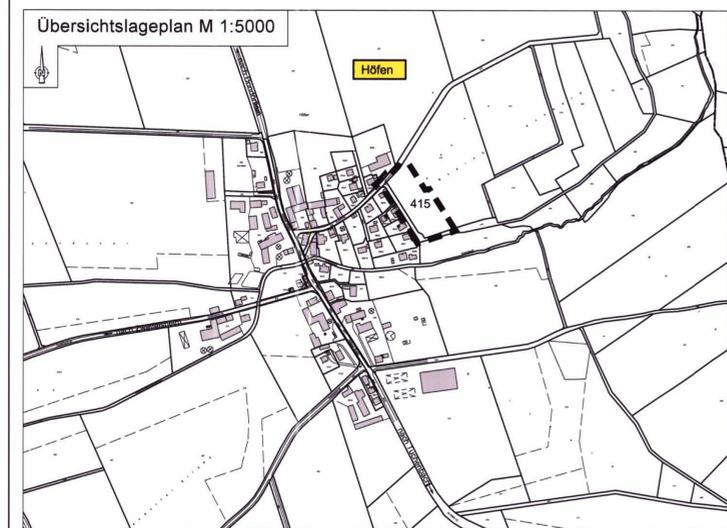


# Bebauungsplan Nr. 71 "Höfen - Brunnenweg Ost"



## Zeichenerklärung für Festsetzungen

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- II** Zwei Vollgeschosse (oberstes Vollgeschoss = Dachgeschoss)
- 0,3** Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,5** Geschossflächenzahl (GFZ)
- △** Nur Einzelhäuser zulässig (max. Gebäudelänge = 20 m)
- △** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (max. Gebäudelänge = 20 m)
- SD** Satteldach
- 35° - 45°** Dachneigung
- BH = 344,65m** Bezugshöhe (BH) siehe auch textliche Festsetzungen zu Höhenlage Fertigfußboden (4.), Traufhöhe (7.2) und Firsthöhe (7.3)

--- Geltungsbereich

Baugebiet

- Wohnbaufläche
- Baugrenze
- Firststrichlinie
- Umgrenzung von Flächen für erdgeschossige Garagen, Carports und Nebenanlagen

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Umlaufgraben zum Schutz vor Oberflächenwasser aus der Flur

Naturschutz, Landschaftsbild, Naturhaushalt

- Anpflanzung: Sträucher / Bäume
- Erhaltung: Bäume
- Schutz-, Pflege-, Entwicklungsmaßnahme

Ver- und Entsorgung

- Regenrückhaltung

Verkehr

- Einfahrt
- Strassenbegrenzungslinie
- Strassenverkehrsfläche
- Privatweg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche

Sonstige

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## Zeichenerklärung für Hinweise zum Bebauungsplan

- Grundform
- Grundform mit Satteldach
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- bestehende Bebauung
- Höhenlinien (m ü. NN)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
Das Baugebiet wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 "Höfen - Brunnenweg Ost" der Stadt Herzogenaurach als allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO festgesetzt. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffer 3-5 aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
Es gelten die im Plan festgesetzten Maße für Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Angaben der jeweils zulässigen Vollgeschosse.
- 3. Bauweise**  
Im Plan ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Die Länge der Baukörper wird auf max. 20 m begrenzt.
- 4. Höhenlage Fertigfußboden**  
Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß des Gebäude darf nicht höher als 40 cm über der angegebenen Bezugshöhe liegen, sofern keine entwässerungstechnischen Gründen dagegen sprechen.
- 5. Abstandsflächen**  
Es sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO anzuwenden.
- 6. Nebenanlagen**  
Garagen, Carports und Nebenanlagen sind, soweit im Plan festgesetzt, als Grenzbebauung zugelassen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garten- und Gerätehäuser auf Grundstücken bis zu max. 7 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig, wenn  
- es sich um Holzgebäude handelt  
- und der Standort städtebaulich vertretbar ist.
- 7. Baugestaltung**  
Auffüllungen und Abgrabungen sind auf das absolut erforderliche Maß zu beschränken. Gleiches gilt für die Errichtung evtl. erforderlicher Stützmauern.  
Bei Eingabe einer Baugenehmigung ist im Lageplan und im Grundrissplan Erdgeschoss der geplante Baukörper mit den anschließenden Erschließungsflächen darzustellen und mit Höhenangaben zu kennzeichnen. Ferner sind in Geländeschnitten evtl. erforderliche Abgrabungen / Auffüllungen auf dem Baugrundstück darzustellen.
  - 7.1. Dachform, Dachneigung**  
Das Satteldach ist die grundsätzliche Dachform. Die zulässige Dachneigung ist aus dem nebenstehenden Planblatt zu ersehen. Dies gilt auch für Garagen. Ersatzweise darf das Garagendach als externer begrüntes Flachdach ausgebildet werden.
  - 7.2. Traufhöhe**  
Die Traufhöhe ist auf max. 4,0 m über Bezugshöhe Gelände beschränkt. (siehe Skizze)
  - 7.3. Firsthöhe**  
Die Firsthöhe ist auf max. 10,5 m über Bezugshöhe beschränkt.
  - 7.4. Kniestock**  
Die max. zulässige Kniestockhöhe ist auf 0,62 m begrenzt. Die Höhe des Kniestocks wird von der Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Fußplatte gemessen. (siehe Skizze)  
Skizze Kniestock / Traufhöhe / Dachüberstand  
Höhe Kniestock maximal 0,625 m gemessen von Rohfußbodenoberkante Dachgeschoss bis Unterkante Fußplatte
  - 7.5. Dachdeckung**  
Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind Ziegel im Farbton ziegelrot bis mittelbraun und anhrantz zulässig. Lasierte und glänzende Ziegel sind unzulässig.
  - 7.6. Dachüberstand**  
Der max. zulässige Dachüberstand ist auf 0,5 m festgesetzt. (siehe Skizze)
  - 7.7. Garagen**  
Die Errichtung von Garagen ist gemäß BayBO nur mit einer mittleren Wandhöhe von maximal 3,0 m zulässig. Garagen sind mit einem Abstand von mind. 5,0 m (Stauraum) von der Straßenbegrenzungslinie / Privatweg zu errichten, diese Flächen dürfen nicht eingezäunt oder durch ein Tor verschlossen werden.
  - 7.8. Carport**  
Die Errichtung von Carports ist nur als Holz-, Holz/Metall- oder Metallkonstruktion mit Flachdach zulässig. Als Dachdeckung ist Edelstahlblech, transparente Stegplatten (keine Wellplatten), eine Ziegeldeckung entsprechend Wohnhaus oder eine extensive Dachbegrünung möglich. Mit den Carports muss von der Straßenbegrenzungslinie / Privatweg ein Abstand von mind. 1,0 m eingehalten werden. Um ordnungsgemäße Sichtverhältnisse zu gewährleisten und aus Gründen des Orts- und Straßenbildes, ist eine seitliche Verschalung erst nach 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie / Privatweg zulässig.
- 8. Einfriedungen**  
Als Einfriedung sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern und Stacheldraht, mit einer max. Höhe von 1,2 m (davon 0,2 m Sockel) zulässig. Maschendrahtzaun ist nur mit entsprechender Ein- und Hinterpflanzung aus Sträuchern gem. Anhang I "Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach" zulässig. Pfeiler sind nur für Tore und Gartentüren zulässig.
- 9. Leitungsverlegungen**  
Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gem. DVGW-Regelwerk zu den festgesetzten und vorhandenen Baumstandorten einzuhalten. Dies gilt analog für Neupflanzungen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Aus städtebaulichen Gründen, zur Wahrung des Ortsbildes und Einbindung des Baugebietes in die Landschaft, sind Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen und Masten sind nicht zulässig.
- 10. 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 sollte mindestens 40 l pro qm projizierte Dachfläche betragen. Drainwasser darf nicht in den Kanal eingeleitet werden. Es muss mit geeigneten Maßnahmen (z. B. mit Sickerschichten) in den Untergrund zurückgeführt werden.

## 11. Drainagen

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

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNDORDNUNG

- 1. Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf von ca. 803 m<sup>2</sup> wird auf der im Plangebiet eingetragenen Fläche durchgeführt. Die Fläche wird als Weide intensiv genutzt und ist gemäß dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" eingestuft in die Kategorie I oberer Wert (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).  
Sie erfährt durch folgende Maßnahmen eine Aufwertung um eine Stufe:  
- Anpflanzung von 8 standortgerechten, heimischen Obstbäumen mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm (gemäß Liste empfehlenswerter Obstsorten für Mittelfranken des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken) mit Erziehungs- und Erhaltungsschnitt. Pflanzabstand mind. 8 m.  
- Zur Strukturaneicherung Anlage von 3 Einzelgruppen (je 15 m<sup>2</sup>) aus standortgerechten heimischen domigen Sträuchern (mind. 70 % Prunus spinosa), Verwendung von autochthonem Material  
- Den Obstbäumen nach Westen und Osten vorgelagert, Abschieben eines jeweils ca. 2 bis 3 m breiten Straßens Müllerboden und Einsatz einer blütenreichen Samenmischung "Blühende Landschaft". Mahd der Bienenweide 1 x jährlich im Frühjahr vor dem Neuaustrieb.  
- Anlage von 3 Lesesteinhaufen, bevorzugt den Strauchgruppen im Süden vorgelagert  
- Keine Düngung und kein Pestizidinsatz  
Entwicklungsziel: Artreicher Streuobstbestand mit Bienenweide  
Das Entwicklungsziel Streuobst ist erreicht, wenn eine kulturbiozogene Nutzung der Obstbäume erfolgen kann. Entwicklungszeitraum: 15 bis 20 Jahre.  
Die Fläche ist im Besitz der Stadt Herzogenaurach. Die Verfügbarkeit wird durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB sichergestellt.
  - 2. Bodenversiegelung**  
Auf geringst mögliche Befestigung ist zu achten. Zufahrten, Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Privatwege sind in versickerungsfähiger Bauweise zu erstellen (z.B. offenporiges Pflaster, Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen in Verbindung mit einem entsprechenden Unterbau). Flächen ohne besondere Nutzungsansprüche sind extensiv zu begrünen und möglichst der natürlichen Sukzession zu überlassen.
  - 3. Pflanzgebot s. Anhang I, "Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach"**  
Die Pflanzenauswahl soll sich an der potentiell natürlichen Vegetation orientieren. Unter Berücksichtigung der jeweils spezifischen Standortbedingungen sind Arten zu verwenden, die sich für eine naturnahe Pflanzung eignen. Deshalb ist eine Pflanzenauswahl gemäß Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach verbindlich.  
Je 300 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist mindestens 1 einheimischer Laub- bzw. Obstbaum gemäß Anhang I "Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach" zu pflanzen, artenspezifisch zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.  
Bei Eingabe einer Baugenehmigung ist ein detaillierter Freilichgestaltungsplan mit Angaben zu Material, Bepflanzung usw. vorzulegen.  
Öffentliche Grünflächen im nördlichen Planbereich  
Anlage einer 5-reihigen Hecke gemäß der Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach, Punkt 6" mit einem Pflanzabstand von 1 x 1 m als Schutz vor Emissionen aus dem landwirtschaftlich genutzten Grundstück FIN. 363/2, Gmk. Zweifelsheim. Anpflanzung von 5 Obstbäumen gemäß Liste empfehlenswerter Obstsorten für Mittelfranken des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken) mit Erziehungs- und Erhaltungsschnitt. Die Pflanzungen sind artenspezifisch zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.
  - 4. 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 vegetations-technischen Erfordernisse an Lebensraum und Kletterhilfen sind zu berücksichtigen.
  - 5. Schutz des Oberbodens**  
Der Oberboden ist so zu schützen, dass er jederzeit zur Anlage von Vegetationsflächen verwendet werden kann. Gegebenenfalls ist er in seiner Gesamtstärke abzuheben und in Mieten mit max. 3,00 m Basisbreite und 1,50 m Höhe zu lagern. Bei längerer Lagerung sind die Oberflächen der Mieten mit Gründungsmischungen anzubesen.
- ## 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 11.05.1990. Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 71 "Höfen - Brunnenweg Ost" der Stadt Herzogenaurach.
  - 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 Fahrradstellplätzen sowie deren Ein- und Ausfahrten (Stellplatzsatzung-SIS) vom 30.03.2009. Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 71 "Höfen - Brunnenweg Ost" der Stadt Herzogenaurach.
  - 3. Sicherheitseinrichtungen**  
Diese sind so zu installieren, dass für die Allgemeinheit keine Gefahren oder Belästigungen ausgehen. Lampen sind so anzuordnen, dass für die umliegenden Bereiche keine Blendgefahr besteht. Dies gilt auch für die Blendung von Fahrzeuglenkern.
  - 4. Energie**  
Technische Einrichtungen (zusätzlich zu Öl-, Gas-, Strom- oder Feststoffheizung) zur Energiegewinnung sind zugelassen. Wenn sie nicht im Inneren des Gebäudes errichtet werden können, müssen sie sich der Architektur bzw. der Umgebung anpassen. Regenenergieerzeugung wird empfohlen.
  - 5. Schmutz- und Oberflächenwasser**  
Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
  - 6. Grundwasser**  
Sollten bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen werden, so sind die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.
  - 7. Landwirtschaft**  
Auf mögliche Immissionen durch den land- und forstwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb auf der Fl. Nr. 363/2, Gemarkung Zweifelsheim, wird hingewiesen.
  - 8. Immissionsschutz**  
Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Kaminöfen, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:  
- Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet:  
tags (06.00-22.00): 55 dB(A),  
nachts (22.00-06.00): 40 dB(A),  
- Immissionsorte im Dorf- oder Mischgebiet:  
tags (06.00-22.00): 60 dB(A),  
nachts (22.00-06.00): 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.

Satzung  
für den Bebauungsplan Nr. 71 "Höfen - Brunnenweg Ost"  
der Stadt Herzogenaurach

vom 24.11.2011

Die Stadt Herzogenaurach erlässt gemäß §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit Art. 81 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

Der Bebauungsplan Nr. 71 "Höfen - Brunnenweg Ost" wird beschlossen.	§1
Der Bebauungsplan Nr. 71 "Höfen - Brunnenweg Ost" besteht aus dem Planblatt mit einem Textteil und örtlichen Bauvorschriften.	§2
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.	§3
Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.	§4

## Verfahrenshinweise

**Aufstellung**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 "Höfen - Brunnenweg Ost" wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 31.03.2011 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB)**  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit öffentlicher Datierung und Anhörung wurde in der Zeit vom 15.04.2011 bis einschließlich 18.05.2011 durchgeführt.

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§4 Abs. 1 BauGB)**  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.04.2011 gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bis 18.05.2011 beteiligt.

**Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)**  
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 19.07.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen.  
Die öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 05.08.2011 bis einschließlich 06.09.2011 durchgeführt.  
Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 28.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.07.2011 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

**Beteiligung der Behörden (§4 Abs. 2 BauGB)**  
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 19.07.2011 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt.

**Satzungsbeschluss (§10 Abs. 1 BauGB)**  
Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.11.2011 den Bebauungsplan Nr. 71 "Höfen - Brunnenweg Ost" als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:  
Herzogenaurach, den 04.12.2011  
Dr. German Hacker  
Erster Bürgermeister

**Rechtskraft (§10 Abs. 3 BauGB)**  
Der Bebauungsplan Nr. 71 "Höfen - Brunnenweg Ost" wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 3 vom 03.04.2012 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 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Ausgefertigt:  
Herzogenaurach, den 02.11.2011  
Dr. German Hacker  
Erster Bürgermeister

## Bebauungsplan Nr. 71 "Höfen - Brunnenweg Ost" der Stadt Herzogenaurach

Planfertigervermerk	Datum
aufgestellt lt. Beschluss des Stadtrates vom	31.03.2011
bearbeitet	01.03.2011 Hr. Geier
gezeichnet	01.03.2011 Hr. Geier
Änderungen: Stellplätze: Einzel-Doppelhaus Bezugshöhen; Graben und RRB ergänzt	28.06.2011 Hr. Geier
Änderungen: Immissionsschutz, Anpassung Planzeichnung und Textteil	02.11.2011 Hr. Geier