



## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

(Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Vorgeschriebene Firstrichtung
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen Gehweg
- Flächen für Garagen und deren Zufahrten
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Erdgeschoss, Untergeschoss und ausgebauter Dachstuhl
- Erdgeschoss und ausgebauter Dachstuhl
- Satteldach mit vorgeschriebener Dachneigung
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Offene Bauweise
- Flächen für Aufschüttungen
- Sichtflächen - von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen (Art. 29, Abs. 2 Bayer. Straßen- und Wegegesetz)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. **Art der baulichen Nutzung:**  
Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 a "Hauptendorf-Föhrenberg" als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
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 Planfall ist die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO festgesetzt. Abweichend hiervon sind Garagen auf den im Plan gekennzeichneten Flächen an den Grundstücksgrenzen zulässig; insoweit wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt.
4. **Abstandsflächen:**  
Soweit sich bei der Nutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen sowie zwischen gegenüberliegenden Wänden geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 3 BayBO ergeben, werden diese festgesetzt. Geringere Abstandsflächen können ausnahmsweise, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, mit Zustimmung des Landratsamtes zugelassen werden.
5. **Nebenanlagen:**  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie nicht genehmigungspflichtige Bauten unzulässig. Garagen mit überdächtem Freisitz, Nebengebäude und Schwimmbäder sind gemäß § 3 Abs. 1 BBauG als Ausnahme zulässig, sofern sie in baulicher Verbindung zum Hauptgebäude stehen, sich architektonisch angliedern und eine überbaute Fläche von 60 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
6. **Baugestaltung**
  - 6.1. **Dachform und Dachneigung:**  
Das Satteldach ist die grundsätzliche Dachform. Die Mindestdachneigung beträgt 36°, die maximale Neigung 52°. Innerhalb eines Gebäudes dürfen keine unterschiedlichen Dachneigungen ausgeführt werden. Das gleiche gilt auch für Garagen.
  - 6.2. **Dachaufbauten:**  
Bis zu einer Dachneigung von 40° sind Dachaufbauten nicht zulässig. Über 40° sind Schiepgauben, Satteldachgauben und abgewalmte Gauben zulässig, bei Berücksichtigung folgender Auflagen:  
Stichhöhe max. 1,40 m, Breite der Dachaufbauten max. 1/3 x Firstlänge, seitlicher Abstand zum Dachrand 1,50 m, Abstand zwischen den Aufbauten mind. 1,25 m, Abstand zu Einschnitten mind. 1,25 m.
  - 6.3. **Dacheinschnitte:**  
Bis zu einer Dachneigung von 40° sind Dacheinschnitte nicht zulässig. Bei Neigungen größer als 40° sind Dacheinschnitte zulässig, jedoch unter Berücksichtigung folgender Auflagen:  
Das Dach darf auf die Hauslänge nur einen Dacheinschnitt haben, die max. Breite des Einschnittes beträgt 1/3 x Firstlänge, seitlicher Abstand zum Dachrand mind. 1,50 m. Die Gesamtlänge von Dacheinschnitten und Dachaufbauten darf 1/2 x Firstlänge nicht überschreiten.
  - 6.4. **Traufhöhe und Höhenlage der Gebäude:**  
Bei eingeschossigen Häusern darf die Traufhöhe talseits 3,25 m, bei zweigeschossigen Häusern 5,80 m talseits über natürlicher Geländeoberfläche nicht überschreiten. Die Eingangsebenen der Gebäude dürfen nicht höher als notwendig über dem natürlichen Geländeverlauf vorgesehen werden. Terrassenanböschungen von mehr als 0,50 m sind unzulässig. Das natürliche Gelände wird erst nach dem Ausbau der Straßen sichtbar. Es ist aus den Verbindungslinien der Straßenoberkanten, der die Grundstücke umgebenden Straßen und Wege, zu ermitteln. Der Höhenplan der Stadt Herzogenaurach ist einzuhalten.
  - 6.5. **Kniestock:**  
Der Kniestock ist jeweils entsprechend der Dachneigung des Wohnhauses zulässig. (z. B. Wohnhaus 36° zulässig, Kniestock max. 36 cm).
  - 6.6. **Garagen:**  
Garagen dürfen nur auf den im nebenstehenden Planblatt ausgewiesenen Flächen (Planzeichen Nr. 15.3 PlanZVO 81) errichtet werden. Garagen sind mit einem Abstand von mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Werden Garagen auf zwei verschiedenen Baugrundstücken als Grenzgaragen errichtet, so sind sie hinsichtlich Höhe, Straßenabstand und anderer Form einander anzupassen. Auf den im Plan 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.

- 6.7. **Dachdeckung:**  
Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind Ziegel im Farbton ziegelrot- bis mittelbraun zulässig.
7. **Einfriedigungen:**  
Entlang der öffentlichen Straßen sind alle Arten von Zäunen, mit Ausnahme von Mauern, Stacheldraht auch für Tore und Gartentüren zulässig. Max. Höhe der Einfriedigung 1,20 m, davon max. 20 cm Sockel. Die Höhe ist ab OK-Gehweg bzw. Straße zu messen. Die Flächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen, dürfen bis zu einer Tiefe von 5 m nicht eingezäunt oder durch ein Tor verschlossen werden. Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Zaunhöhe max. 1,20 m - hoch - anschließend max. 20 cm Sockel. Zugelassen sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern und Stacheldraht.
8. **Sichtlinien:**  
In den durch die Sichtlinien gekennzeichneten Blickbereichen dürfen keinerlei Hochbauten errichtet werden. Anpflanzungen, Bäume, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände dürfen eine Höhe von max. 1,00 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
9. **Böschungen:**  
Im Zuge des Straßen- und Wegebaus entstehen Böschungen und Stützmauern auf privaten und öffentlichen Grundstücken, welche zum Teil erst nach dem endgültigen Wegebau sichtbar werden. Diese sind von den jeweiligen Grundstücksbesitzern zu dulden und zu unterhalten. Flächen für Stützmauern sind an die Stadt Herzogenaurach abzutreten.
10. **Abgrabungen und Aufschüttungen:**  
Art. 66 Abs. 2 Nr. 1 wird außer Kraft gesetzt.
11. **Ausnahmen:**  
Ausnahmen von der Baugestaltung Punkt 6.1 bis 6.8 können mit der Zustimmung der Stadt Herzogenaurach und dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt zugestimmt werden, wenn es städtebaulich und architektonisch vertretbar ist.

### SATZUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 a "HAUPTENDORF - FÖHRENBERG"

Die Stadt Herzogenaurach erläßt gemäß §§ 2, 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256 bereit. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 I. d. F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-0), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) I. d. F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-1) folgende

- Bebauungsplan- Satzung
- § 1
- Der Bebauungsplan Nr. 17 a "Hauptendorf-Föhrenberg" vom 16. Oktober 1985 wird beschlossen.
- § 2
- Der Bebauungsplan Nr. 17a 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 auf die Genehmigung folgenden Bekanntmachung gemäß § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.
- § 4
- Mit Geldbuße bis zu 100.000,- DM kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Herzogenaurach, den 20.06.1986 ..... 1986  
 Stadt Herzogenaurach  
 .....  
 1. Bürgermeister

Herzogenaurach, den 20.06.1986 ..... 1986  
 Stadt Herzogenaurach  
 .....  
 1. Bürgermeister

Herzogenaurach, den 20.06.1986 ..... 1986  
 Stadt Herzogenaurach  
 .....  
 1. Bürgermeister

Herzogenaurach, den 20.06.1986 ..... 1986  
 Stadt Herzogenaurach  
 .....  
 1. Bürgermeister

Herzogenaurach, den 2.09.86 ..... 1986  
 Stadt Herzogenaurach  
 .....  
 1. Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN NR.17A

## „HAUPTENDORF - FÖHRENBERG“

### der Stadt Herzogenaurach

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2a Abs. 2 BBauG erfolgte am 21.10.85 bis 4.11.85.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 a "Hauptendorf-Föhrenberg" wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 24.03.86 bis 25.04.86 öffentlich ausgelegt.  
 Herzogenaurach, den 20.06.1986 ..... 1986  
 Stadt Herzogenaurach  
 .....  
 1. Bürgermeister

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluß des Stadtrates vom 05.06.1986 den Bebauungsplan Nr. 17 a gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.  
 Herzogenaurach, den 20.06.1986 ..... 1986  
 Stadt Herzogenaurach  
 .....  
 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Erlangen-Höchstadt hat den Bebauungsplan Nr. 17 a mit Schreiben vom 07.02.86 (Nr. 11.040/86) gemäß § 11 Satz 1 BBauG i. V. m. § 2 Abs. 1 S. 1 der Verordnung über die Zuständigkeiten des BBauG und StBauFG (Zuständigkeitsverordnung z. BBauG und StBauFG - vom 06.07.1982 - GVBl. Seite 450), genehmigt.  
 Höchstadt, den 09.02.86 .....  
 .....  
 Dreimal

Die Stadt Herzogenaurach hat die Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 17 a gemäß § 12 BBauG im Amtsblatt Nr. 34 vom 21.08.86 öffentlich bekanntgegeben. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Planfertigungsvermerke	Datum	Name
Aufgestellt lt. Beschluß des Stadtrates vom 26.09.1985	26.09.1985	
Bearbeitet:	16.10.1985	W. Klementz
Geändert:	12.03.1986	W. Klementz