



STADT HERZOGENAURACH

**LANDKREIS ERLANGEN-
HÖCHSTADT**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 50
„WOHNGEBIET HERZO BASE – 1. BAUABSCHNITT“ -
FORTSCHREIBUNG**

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

STAND: 14.07.2005

Im Auftrag der



VOGELSSANG



GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT HERZOGENAURACH

Veillodterstr. 1
90409 Nürnberg
Tel.: 0911 / 36697-01
Fax: 0911 / 36697-02
nuernberg@vogelsang-plan.de
www.vogelsang-plan.de

Inhaltsverzeichnis

III.	Textliche Festsetzungen	3
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 1 – 15 BauNVO)	3
2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO und Art. 6 und 7 BayBO)	3
3	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 und Abs. 6 BauGB)	4
4	Nebenanlagen, Standorte für Hausmülltonnen, Stellplätze / Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	4
5	Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)	5
6	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)	5
7	Grünordnung und Ausgleichsflächen / -maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a und 6 BauGB)	7
8	Gestaltung der Gebäude / Dächer (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO)	9
9	Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO)	9
IV.	Textliche Hinweise	10
1	Geruchsentwicklungen	10
2	Farb- und Materialkonzept	10



III. Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 1 – 15 BauNVO)

- 1.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- 1.2 In den im Planblatt mit einem Punkt gekennzeichneten Häusern (Einzelhäuser der Baufelder WA 3, WA 4, WA 4a, WA 5a, WA 13, WA 15, WA 16, WA 17, WA 18 und WA 18a, Reiheneckhäuser im WA 8) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. In allen anderen Einzelhäusern (mit Ausnahme der Geschosswohnungsbauten), Doppelhaushälften und Reihenhäusern ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

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

- 2.1 Innerhalb eines Baufeldes sind die einzelnen Gebäude in ihrer Höhe, Anzahl und Bau der Vollgeschosse sowie ihrer Dachform gleich zu errichten. Dies gilt nicht für die Reiheneckhäuser der WA 8, WA 9 und WA 10.
- 2.2 In den Baufeldern WA 8, WA 9 und WA 10 mit maximal 3 Vollgeschossen sind die Reihenmittelhäuser mit 1 Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und einem Dachgeschoss zu errichten. Die Reiheneckhäuser sind am äußeren Rand um 1 Geschoss tiefer zu errichten als die angrenzenden Reihenmittelhäuser, mindestens jedoch mit 2 Geschossen. Dabei müssen beide Eckhäuser einer Hausgruppe gleich ausgestaltet werden.
- 2.3 Im Baufeld WA 9 und WA 10a ist entweder die Errichtung von Reihenhäusern (Nutzungsschablone 9 / 10a) oder die Errichtung von Geschosswohnungsbauten (Alternative Nutzungsschablone 9 / 10a) möglich. Eine Mischung beider Bauformen innerhalb des Baufeldes ist nicht zulässig. Beim Bau von Mehrfamilienhäusern ist die Anordnung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen möglich.
- 2.4 Die in den Baufeldern WA 6 und WA 14 festgesetzte besondere Bauweise erlaubt die Errichtung von Gartenhofhäusern / Atriumhäusern ohne seitlichen Grenzabstand bis zu einer Gesamtlänge von 60,00 m (WA 6) bzw. von 85,00 m (WA 14). Dabei ist das west-ost-gerichtete Hauptgebäude im Norden mit 2 Vollgeschossen und einem Pultdach, das nord-süd-gerichtete Gebäude mit 1 Vollgeschoss und einem Flachdach zu errichten.
- 2.5 Die Doppelhäuser der Baufelder WA 5 und WA 11 sind zwingend mit 2 Vollgeschossen - d.h. einem Erdgeschoss, einem 1. Obergeschoss und einem Dachgeschoss - zu errichten. Dabei darf das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein.
- 2.6 Die Doppelhäuser im Baufeld WA 7 sind mit einem 2-geschossigen Hauptgebäude mit Pultdach und 1-geschossigen Anbauten zu errichten. Dabei dürfen die Anbauten auf der östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Dachterrassen auf den Anbauten sind ausgeschlossen.
- 2.7 Die Einzelhäuser der Baufelder WA 3, WA 11a, WA 12 und WA 13 mit max. 2 Vollgeschossen sind mit einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss zu errichten. Das 2. Vollgeschoss darf nur das Dachgeschoss sein.



- 2.8 Die Einzelhäuser der Baufelder WA 1 und WA 2 können entweder mit Flach- oder Pultdach errichtet werden (Nutzungsschablone 1 + 2). Dabei ist jedoch pro Baufeld nur eine Dachform zulässig. Alternativ sind im WA 1 Walm-/Zeltdächer und im WA 2 Satteldächer zu errichten (Alternative Nutzungsschablonen 1 und 2).
- 2.9 Untergeordnete Hausanbauten wie Vordächer, Abstellräume, Windfänge und Wintergärten sind – ausgenommen einer straßenseitigen Anordnung – mit einer Grundfläche von max. 8,00 m² pro Grundstück und einem Pultdach mit einer Dachneigung von max. 25 ° zulässig.
- 2.10 Die straßenseitige Bauflucht der Wohngebäude darf max. 2,00 m hinter die nord-süd-ausgerichtete straßenseitige Baugrenze zurückspringen. Dies gilt nicht für die Baufelder WA 9, WA 10a und WA 1a.
- 2.11 Die Baugrenzen berücksichtigen grundsätzlich keine Abstandsflächenregelungen. Die gem. Art. 6 BayBO notwendigen Abstandsflächen sind grundsätzlich einzuhalten, es sein denn, die Satzung ordnet etwas anderes an – z.B. Grenzbebauung.
Der Stadt Herzogenaurach bleibt es vorbehalten, Abweichungen gem. Art. 7 BayBO zuzulassen.

3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 und Abs. 6 BauGB)

- 3.1 Zur Festlegung der Fertigfußböden im Erdgeschoss der Wohngebäude wird das Niveau der Erschließungsstraße in der Achse des gesamten Gebäudekörpers als bestimmendes Maß festgesetzt. Die Oberkante der Fertigfußböden des Erdgeschosses der Wohngebäude / gesamten Gebäudekörper darf das entsprechende Niveau der Erschließungsstraße nicht mehr als 0,40 m über- oder unterschreiten, sofern keine entwässerungstechnischen Gründe dagegen sprechen.
- 3.2 Für die Höhenangaben der Wohngebäude (First- und Traufhöhen) wird das Niveau der Erschließungsstraße / Wohnstraße in der Achse des gesamten Gebäudekörpers als bestimmendes Maß festgesetzt.

4 Nebenanlagen, Standorte für Hausmülltonnen, Stellplätze / Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Nebenanlagen und nicht genehmigungspflichtige Bauten, Stellplätze / Carports und Garagen sind nur in den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Carports müssen einen mind. 1,00 m Abstand zur öffentlichen Straßenfläche einhalten.
- 4.2 Für die Herstellung von Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Herzogenaurach.
Für die Herstellung von Garagen / Carports gilt die Carportsatzung der Stadt Herzogenaurach.
- 4.3 Nebenanlagen (Garten- und Gerätehäuschen) dürfen eine Grundfläche von 7,00 m² nicht überschreiten. Die Errichtung ist als Kombinierte Stahl-/ Holzkonstruktion oder als reine Holzkonstruktion mit einem Pult- bzw. Flachdach, Dachneigung von 0 – 22°, zulässig. Als Farbe für die Holzteile sind nur Naturtöne zugelassen. Ausgeschlossen sind Kunststoffkonstruktionen.
- 4.4 Die Standorte für Hausmülltonnen sind direkt angrenzend an die Stellplatzflächen, mit einer Breite von ca. 0,50 m und in mind. 1,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen. Die Umbauung muss mind. 0,20 m höher und 0,40 m breiter als die notwendigen Mülltonnen, baulich geschlossen sein und ist zu begrünen (siehe Pflanzliste in der Begründung).
- 4.5 Die Errichtung eines Carports in 1,00 m Abstand zur öffentlichen Straßenfläche anstatt eines Stellplatzes ist zulässig.



- 4.6 Vor den Garagen ist ein mind. 5,00 m tiefer Stauraum einzuhalten, der zur öffentlichen Straßenfläche nicht eingefriedet werden darf.
- 4.7 Die Errichtung von Garagen ist gem. BayBO nur mit einer Wandhöhe von max. 3,00 m und einer der zugehörigen Wohnbebauung entsprechenden Dachform, -neigung und -eindeckung zulässig. Ersatzweise darf das Garagendach als extensiv begrüntes Flachdach ausgebildet werden.
- 4.8 Die Gemeinschaftsgaragenhöfe sind zur straßenabgewandten Seite durch eine mind. 2,00 m hohe geschlossene Einrichtung (Mauer, Holzwand) zu den angrenzenden Wohnbaugrundstücken abzuschließen.
- 4.9 Die Errichtung von Carports ist nur als kombinierte Stahl-Holzkonstruktion mit Flachdach zulässig. Als Dacheindeckung ist Edelstahlblech, rötlicher oder bräunlicher Ziegel oder eine extensive Dachbegrünung möglich.
Für eine Blechkrempe an der Traufe sind max. 0,10 m Höhe zulässig.
- 4.10 In den Baufeldern WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 12, WA 13, WA 15, WA 16, WA 17, WA 18 und WA 18a ist die Errichtung von Garagen an der nördlichen Grundstücksgrenze bis zur hinteren Flucht des zugehörigen Wohngebäudes zulässig.

5 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Alle Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereichs sind unterirdisch zu verlegen.

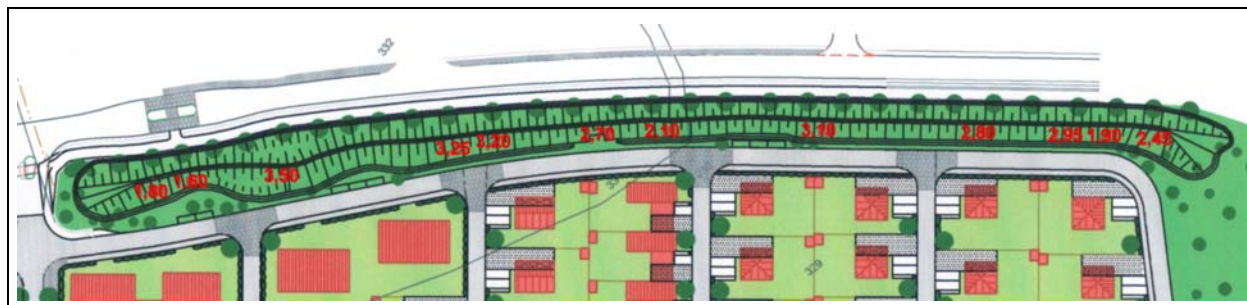
6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Lärmschutz

Die Lärmschutzgutachten Bericht Nr. 02.2320/1 vom 07.11.2002 sowie die Ergänzungen Bericht Nr. 02.2320/2 vom 16.02.2004, Aktenvermerk Nr 1 vom 29.04.2005 und Aktenvermerk Nr. 2 vom 13.05.2005 zum Bericht Nr. 05.3011/1 vom 28.01.2005, erarbeitet von der IBAS Ingenieurgesellschaft aus Bayreuth, sind Bestandteile dieses Bebauungsplanes.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen:

In den im Planblatt dafür gekennzeichneten Flächen nördlich des Wohngebietes sind aktive Lärmschutzanlagen in Form von Lärmschutzwällen mit variablen Wallhöhen gemäß der o.g. Lärmschutzgutachten bzw. der Ausführungsplanungen des Büro ANUVA Landschaftsplanung zu errichten bzw. bereits errichtet worden.



Lärmschutzwall im östlichen Bereich mit den absoluten Höhen über dem natürlichen Gelände





Lärmschutzwand im westlichen Bereich mit den absoluten Höhen über dem natürlichen Gelände

Passive Lärmschutzmaßnahmen:

An den im Planblatt gekennzeichneten Gebäudeseiten bzw. Fassaden ist in den jeweiligen Obergeschossen mit einer geringen Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu rechnen.

In diesen Gebäuden sind als passive Lärmschutzmaßnahmen die in den jeweiligen Obergeschossen liegenden Wohn- bzw. Aufenthaltsräume auf eine lärmabgewandte Seite zu legen, bzw. diese Räume müssen mindestens eine Lüftungsmöglichkeit zu einer lärmabgewandten Seite aufweisen. Ist eine solche Lüftungsmöglichkeit nicht gegeben, müssen in diesen Räumen Schallschutzfenster mindestens der Klasse 2 und zusätzlich schalldämmte Lüftungsanlagen (Schalldämmlüfter) eingebaut werden.

6.2 Luftreinhaltung

Innerhalb des Geltungsbereichs dürfen Feuerungsanlagen nicht mit schwerem Heizöl und festen Brennstoffen nach § 33 Bas. 1 Nr. 1 – 8 der 1. BImSchV (z.B. Holz, Steinkohle, Braunkohlebriketts u.ä.) betrieben werden.

Die Beheizung zusätzlicher Kleinf Feuerungsanlagen wie Pellets, Kachelöfen und Kamine mit Holz ist möglich.

Bei reinen Passivhäusern werden diesbezüglich mit der Stadt Herzogenaurach und den Herzo Werken gesonderte Vereinbarungen getroffen.



7 Grünordnung und Ausgleichsflächen / -maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a und 6 BauGB)

7.1 Private Grünflächen

- 7.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf die Dauer zu unterhalten.
- 7.1.2 Pro 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mind. 1 einheimischer Laubbaum (z.B. Obstbaum) zu pflanzen und zu unterhalten (siehe Pflanzliste in der Begründung)
- 7.1.3 Beidseitig der Erschließungs- bzw. Wohnstraßen sind auf den im Planblatt markierten Standorten Obstbäume im Vorgartenbereich mit einem Abstand von 2,00 m zum öffentlichen Straßenraum zu pflanzen (siehe Pflanzliste in der Begründung).
Der festgesetzte Standort kann im Bereich der Zufahrten und Stellplätze entsprechend angepasst werden.
Hierbei ist eine einheitliche Flucht der Baumstellung entlang der Straße einzuhalten.
- 7.1.4 Entlang der nördlichen Athen- bzw. Helsinkistraße sind auf den im Planblatt festgesetzten Standorten im Einmündungsbereich der Wohnstraßen an der nördlichen Grundstücksgrenze Laubbäume der Pflanzliste (siehe Begründung) mit einem Abstand von 2,00 m zum öffentlichen Straßenraum zu pflanzen (Baumtore), Kronenansatz mind. bei 2,20 m.
- 7.1.5 Befestigungen von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen.
Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
Der Abflussbeiwert muss zwischen 0,0 und 0,7 liegen.
- 7.1.6 Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens (Bauantrag, Genehmigungsfreistellung) ist den erforderlichen Unterlagen ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.
Darin enthalten sein müssen Aussagen zur beabsichtigten Erschließung, zur Stellplatzanordnung, zur Art der Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten, zur Lage und zum Umfang der begrünter Grundstücksflächen, zu Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze sowie ein Geländeschnitt durch das Grundstück mit Angabe evtl. geplanter Erdbewegungen.
- 7.1.7 Mit der Gestaltung der Außenanlagen auf den Grundstücken muss spätestens mit Bezug der Wohngebäude begonnen werden. Sie ist innerhalb eines Jahres fertig zu stellen.

7.2 Öffentlicher Straßenraum

- 7.2.1 Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes (H 1 / Münchener Straße) sind auf den im Planblatt markierten Standorten Obstbäume der Pflanzliste (siehe Begründung) zu pflanzen.
Pflanzqualität mind. 18-20 cm Stammumfang, 3 x verschult.
Der festgesetzte Standort kann im Bereich der Zufahrten und Stellplätze entsprechend angepasst werden.
Hierbei ist eine einheitliche Flucht der Baumstellung entlang der Straße einzuhalten.

7.3 Interne Ausgleichsflächen

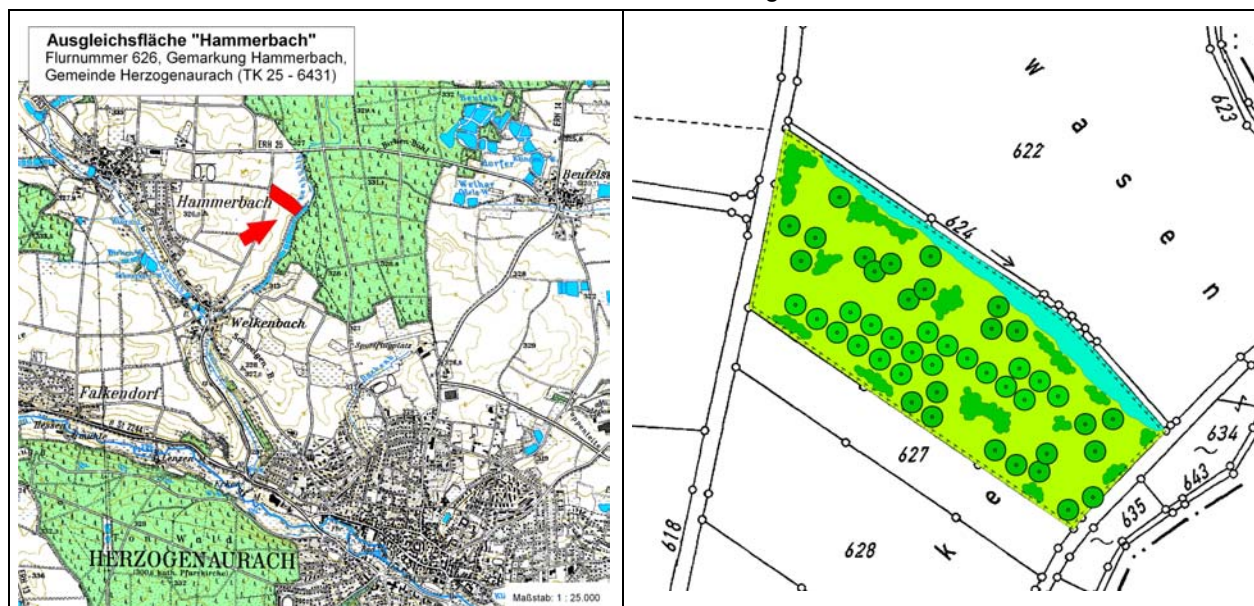
- 7.3.1 Entwicklungsziel: Parkartige Landschaft mit einzelnen, großflächigen, standortheimischen Gehölz- und Gebüschflächen, einzelnen Laub- und Hochstammobstbäumen und ausgedehnten mageren, extensiv genutzten Wiesen, Altgrasfluren sowie natürlichen Saumbereichen.



Die Maßnahmen sind im Einzelnen:

- Entwicklung von mageren, extensiv genutzten Wiesen und Altgrasflächen. Mindestens 60% der Gesamtfläche ist als extensives Grünland von Gehölzen langfristig freizuhalten.
- Anpflanzung von wärme- und trockenheitsliebenden Gebüsch aus standortheimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste (siehe Begründung). Entwicklung magerer Altgrassäume im Umfeld von mind. 5,00 m der Gehölzflächen.
- Anpflanzung standortheimischer Laubbäume und Hochstammbäume, die einzeln oder in Gruppen gepflanzt, den parkartigen Charakter der Landschaft erhalten und fördern.
- Entwicklung naturnaher Feuchtlebensräume mit flachen Uferböschungen, Schilf-, Röhricht- und Seggenzonen sowie Feuchtgehölzen im Bereich des Regenrückhaltebeckens.
- Für die Gehölzpflanzungen ist autochthones Pflanzmaterial und für die Kulturobstbäume sind lokale Sorten zu verwenden.
- Auf allen Flächen ist keine Düngung, Pflanzenschutz oder Aufbringung von humosem Oberboden zulässig.
- Mahd der Wiesen max. zwei Mal pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts oder alternativ Beweidung mit Schafen.

7.4 Externe Ausgleichsfläche (Zuordnungsfestsetzung) auf dem Grundstück mit der Flurnummer 626, Gemarkung Hammerbach



- 7.4.1 Entwicklung eines naturnahen Grabenlaufs mit flachen Uferböschungen und einer mageren, feuchten Hochstaudenflur; Aufwertung von Kategorie I zu III (blaugrüne Fläche).
- 7.4.2 Pflanzgebot für Hochstammobstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, lokaler Sorten). Extensive Pflege bzw. Bewirtschaftung ohne Düngung oder Pflanzenschutz; Mahd der Fläche maximal 2 Mal pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts; Baumscheibenmulchung zulässig; Aufwertung von Kategorie I zu II (grüner Ring hohl).
- 7.4.3 Entwicklung einer artenreichen Magerwiese über Ackerbrache mit Initialansaat einer artenreichen Wiesenblumenmischung (Kräuteranteil mind. 50 %, Verwendung von autochthonem Saatgut, Ansaatstärke max. 4 g/m²); keine Düngung zulässig; Mahd der Fläche maximal 2 Mal pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts; Aufwertung von Kategorie I zu II (gelbgrüne Fläche).



- 7.4.4 Pflanzgebot für wärme- und trockenheitsliebende Gebüsch und Bäume aus standortheimischen Laubgehölzen gem. Pflanzliste (siehe Begründung). Dabei ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Keine Düngung zulässig; Aufwertung von Kategorie I zu II (dunkelgrüne Wolken / Ringe hohl).
- 7.5 Mit Beginn der Baumaßnahmen für das Wohngebiet Herzo Base sind die geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf den dafür vorgesehenen Ausgleichsflächen zu beginnen und anteilig mit dem Baufortschritt ohne Verzug fertig zu stellen.

8 Gestaltung der Gebäude / Dächer (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO)

- 8.1 Aneinander gebaute Wohngebäude (Doppelhäuser, Atriumhäuser, Reihenmittelhäuser) müssen sich in ihrer Bauflucht, Ausrichtung, Form, Dachneigung, First- und Traufhöhe sowie in Material und Farbe der Dacheindeckung und der Fassade gleichen.
Für die Reiheneckhäuser gilt I 2.2.
- 8.2 Innerhalb eines Bauabschnittes ist auf die gleiche Gestaltung der einzelnen Gebäude zu achten.
- 8.3 Die Dächer der Nebenanlagen (Gartenhäuschen) sind als Flach- oder flachgeneigtes Pultdach mit einer Dachneigung von max. 22° zu errichten.
- 8.4 Dachneigung
Innerhalb eines Satteldaches sind keine unterschiedlichen Dachneigungen, Trauf- und Firstrichtungen zulässig.
Sattel- und Pultdächer sind nur ohne Versatz zulässig.
- 8.5 Dacheindeckung
Als Dacheindeckung sind - mit Ausnahme der I-geschossigen Bereiche der Atriumhäuser sowie der Flachdächer - ausschließlich unglasierte rötliche oder braune Ziegel zulässig. Die I-geschossigen Dächer der Atriumhäuser sind mit einem Edelstahlblech zu versehen.
Die Dacheindeckung der untergeordneten Hausanbauten sind der Dacheindeckung des Hauptgebäudes anzugleichen.
Für Vordächer und Wintergärten sind auch Glasdeckungen zulässig.
- 8.6 Dachüberstände
sind bis zu einer Tiefe von max. 0,50 m zulässig.
- 8.7 Dachaufbauten
Die Dachgaubensatzung der Stadt Herzogenaurach ist zu berücksichtigen.
Sonnenkollektoren und Solarzellen sind der Neigung des Daches anzugleichen.

9 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO)

- 9.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden Einfriedungen von Hecken aus standortfesten heimischen Laubgehölzen (siehe Pflanzliste in der Begründung) mit einer Höhe von 1,40 m – 1,60 m festgesetzt. Ausgenommen sind die für die Grundstücke erforderlichen Zuwege bis 2,00 m Breite, Zufahrten zu Stellplätzen / Carports und Garagen sowie Zufahrten / -wegungen für die Feuerwehr.
In Fällen, in denen Stellplatzflächen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, sind



die Hecken entlang der straßenabgewandten Stellplatzseite zu pflanzen (WA 8, WA 9 und WA 10). Die Hecken können grundstücksseitig durch einen Zaun mit einer Höhe von max. 1,20 m ergänzt werden.

- 9.2 Für die Einfriedungen der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Hecken aus standortfesten heimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von max. 1,80 m sowie Zäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
Als Zäune sind alle Zäune ohne Sockelmauerwerk außer Jägerzäune und Stacheldraht zulässig. Maschendraht- und Gitterzäune sind zu begrünen.
Mauern sind unzulässig.

IV. Textliche Hinweise

1 Geruchsentwicklungen

- 1.1 Innerhalb des Geltungsbereichs können gelegentlich geringfügige Geruchsentwicklungen durch die naheliegende Hausmülldeponie nicht ausgeschlossen werden.

2 Farb- und Materialkonzept

- 2.1 Das vom Büro KJS Architekten ausgearbeitete Farb- und Materialkonzept ist bei der Planung und Errichtung der einzelnen Häuser zu beachten. Das Farb- und Materialkonzept wird verbindlicher Bestandteil der einzelnen Kaufverträge.

Nürnberg, 10.10.2005
Planungsbüro Vogelsang GbR
Bearbeitet: Dipl.-Ing. Kristina Vogelsang
in Zusammenarbeit mit der Stadt Herzogenaurach und der GEV

