

Bebauungsplan Nr. 50 "Wohngebiet Herzo Base - 1. Bauabschnitt" - Fortschreibung - Vereinfachte Änderung, Antwerpenstraße Ost mit integriertem Grünordnungsplan



Nutzungsschablone (WA) 7

Baugebiet, Art der baulichen Nutzung	WA	II	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ, Grundflächenzahl	0,35	0,6	GFZ, Geschossflächenzahl
Bauweise	o	FHmax	Höhe der baulichen Anlage
Bauweise	△	THmax	Höhe der baulichen Anlage
Dachform	WD/ZD	15-22°	Dachneigung

I Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)**
 (WA) allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 ● maximal 2 Wohneinheiten pro Haus möglich (siehe Pkt. 1.2 der textlichen Festsetzungen)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)**
 GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl
 GFZ maximal zulässige Geschossflächenzahl
 II zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse
 THmax maximale Traufhöhe
 FHmax maximale Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**
 o offene Bauweise
 △ nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze
 Hauptfirstrichtung, zwingend
- Verkehrsfäche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 — Straßenbegrenzungslinie
 F Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung hier: öffentlicher Fußweg durch das Baugebiet

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 ● Anpflanzen von Bäumen im öffentlichen Straßenraum und Fußwegbereich, mit Standortbindung
 ● Anpflanzen von Bäumen auf den Grundstücken, Standort variiert nach örtlicher Gegebenheit
- Sonstige Planzeichen**
 - - - - - Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 SVGa Stellplatz (bzw. Carport) / Garage
 NA Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuschen)
 WD/ZD Walmdach / Zeltdach
 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der vereinfachten Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Hinweise durch Planzeichen**
 953 Flurstücknummern (Vermessung Stand März 2005)
 - - - - - Höhenlinie
 — bestehende Grundstücksgrenze (Vermessung Stand März 2005)
 - - - - - vorgeschlagene Grundstücksgrenze

III. Textliche Festsetzungen

- 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 sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 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 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.
 2.2 Die straßenseitige Bauflucht der Wohngebäude darf max. 2,00 m hinter die nord-süd-orientierte straßenseitige Baugrenze zurückspringen.
 2.3 Die Baugrenzen berücksichtigen grundsätzlich keine Abstandsflächenregelungen. Die gem. Art. 6 BayBO notwendigen Abstandsflächen sind grundsätzlich einzuhalten, es sei denn, die Satzung ordnet etwas anderes an – z.B. Grenzbebauung. Der Stadt Herzogenaurach bleibt es vorbehalten, Abweichungen gem. Art. 6 BayBO zuzulassen.
- 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.
- 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 vom 30.03.2009.
 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 Errichtung von Carports ist nur als kombinierte Stahl-Holzkonstruktion mit Flachdach zulässig. Als Dacheindeckung ist Edelstahlblech, transparente Stegplatten (keine Wellplatten), rötlicher oder bräunlicher Ziegel oder eine extensive Dachbegrünung möglich. Für eine Blechrampe an der Traufe sind max. 0,10 m Höhe zulässig.
 4.9 Die Errichtung von Garagen ist an der nördlichen Grundstücksgrenze bis zur hinteren Flucht des zugehörigen Wohngebäudes zulässig.

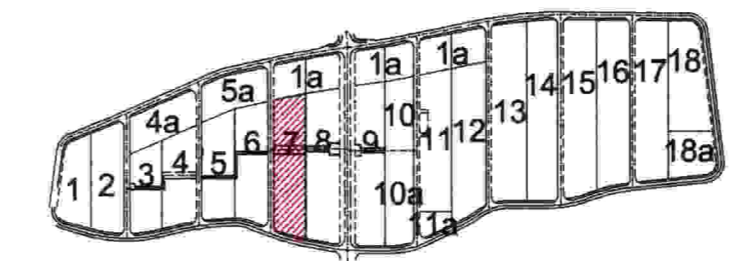
- Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
 5.1 Alle Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereichs sind unterirdisch zu verlegen.
- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)**
 6.1 Luftreinhaltung
 Innerhalb des Geltungsbereichs dürfen Feuerungsanlagen nicht mit schwerem Heizöl und festen Brennstoffen nach § 33 Abs. 1 Nr. 1 - 8 der 1. BImSchV (z.B. Holz, Steinkohle, Braunkohlebriketts u.ä.) betrieben werden. Die Beheizung zusätzlicher Kleinfeuerungsanlagen wie Kachelöfen und Kamine mit Holz oder Pellets ist möglich. Bei Passivhäusern oder energetisch vergleichbaren Gebäuden können Ausnahmen zugelassen werden.
- Grünordnung (§ 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 Laubb Baum (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 Befestigungen von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindemde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Der Abflussbeiwert muss zwischen 0,0 und 0,7 liegen.
 7.1.5 Mit der Gestaltung der Außenanlagen auf den Grundstücken muss spätestens mit Bezug der Wohngebäude begonnen werden. Sie ist innerhalb eines Jahres fertig zu stellen.

- Gestaltung der Gebäude / Dächer (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**
 8.1 Die Dächer der Nebenanlagen (Gartenhäuschen) sind als Flach- oder flachgeneigtes Pultdach mit einer Dachneigung von max. 22° zu errichten.
 8.2 Dacheindeckung
 Als Dacheindeckung sind – mit Ausnahme der Flachdächer – ausschließlich unglasierte rötliche oder braune Ziegel zulässig. Die Dacheindeckung der untergeordneten Hausanbauten sind der Dacheindeckung des Hauptgebäudes anzugleichen. Für Vordächer und Wintergärten sind auch Glasdeckungen zulässig.
 8.3 Dachüberstände sind bis zu einer Tiefe von max. 0,50 m zulässig.
 8.4 Dachaufbauten
 Die Dachgaubensatzung der Stadt Herzogenaurach ist zu berücksichtigen. Sonnenkollektoren und Solarzellen sind der Neigung des Daches anzugleichen.
- Einfriedigungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**
 9.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden Einfriedigungen von Hecken aus standort gerechten heimischen Laubgehölzen (siehe Pflanzliste in der Begründung) mit einer Höhe von 1,40 m - 1,50 m festgesetzt. Ausgenommen sind die für die Grundstücke erforderlichen Zuwege bis 2,00 m Breite, Zufahrten zu Stellplätzen / Carports und Garagen sowie Zufahrten / -wegen für die Feuerwehr. Die Hecken können grundstücksseitig durch einen Zaun mit einer Höhe von max. 1,20 m ergänzt werden.
 9.2 Für die Einfriedigungen der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Hecken aus standortgerechten 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

- Grünordnung**
 1.1 Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens (Bauantrag, Genehmigstellung) 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 begrünteren Grundstücksflächen, zu Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze sowie ein Geländeschnitt durch das Grundstück mit Angabe evtl. geplanter Erdbewegungen.
- Geruchsentwicklungen**
 2.1 Innerhalb des Geltungsbereichs können gelegentlich geringfügige Geruchsentwicklungen durch die nahegelegene Hausmülldeponie nicht ausgeschlossen werden.
- Farb- und Materialkonzept**
 3.1 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.

Übersicht Baufelder / Geltungsbereich



Satzung für den Bebauungsplan Nr. 50 "Wohngebiet Herzo Base - 1. Bauabschnitt" - Fortschreibung - Vereinfachte Änderung, Antwerpenstraße Ost der Stadt Herzogenaurach

Die Stadt Herzogenaurach erlässt gemäß §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der derzeit gültigen Fassung, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der derzeit gültigen Fassung, des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der derzeit gültigen Fassung sowie des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der derzeit gültigen Fassung folgende Satzung:

§ 1
Der Bebauungsplan Nr. 50 "Wohngebiet Herzo Base - 1. Bauabschnitt" - Fortschreibung - Vereinfachte Änderung, Antwerpenstraße Ost wird beschlossen.

§ 2
Der Bebauungsplan Nr. 50 "Wohngebiet Herzo Base - 1. Bauabschnitt" - Fortschreibung - Vereinfachte Änderung, Antwerpenstraße Ost 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.

Herzogenaurach, den

Verfahrenshinweise

Aufstellung
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Wohngebiet Herzo Base - 1. Bauabschnitt" - Fortschreibung - Vereinfachte Änderung, Antwerpenstraße Ost nach § 13 BauGB wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 29.10.2009 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.11.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 29.10.2009 beschlossen den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 13.11.2009 bis einschließlich 14.12.2009 durchgeführt. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 05.11.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.11.2009 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Mit Schreiben vom 05.11.2009 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.01.2010 den Bebauungsplan Nr. 50 "Wohngebiet Herzo Base - 1. Bauabschnitt" - Fortschreibung - Vereinfachte Änderung, Antwerpenstraße Ost als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt: Herzogenaurach, den 02.02.2010


 Dr. German Hacker
 Erster Bürgermeister



Rechtskraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Bebauungsplan Nr. 50 "Wohngebiet Herzo Base - 1. Bauabschnitt" - Fortschreibung - Vereinfachte Änderung, Antwerpenstraße Ost wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 5 vom 05.02.2010 gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (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 Schadensansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den 09.02.2010


 Dr. German Hacker
 Erster Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 50 "Wohngebiet Herzo Base - 1. Bauabschnitt" - Fortschreibung - Vereinfachte Änderung, Antwerpenstraße Ost mit integriertem Grünordnungsplan

Stadt Herzogenaurach	Landkreis Erlangen-Höchstadt
Im Auftrag der  GEMEINSCHAFTLICHE GRÜNDUNGSBEHÖRDE HERZOGENAURACH	Glockenhofstr. 28 90478 Nürnberg Tel 0911 / 3669701 Fax 0911 / 3669702  VOGELSSANG Raumplanung - Stadtplanung Gem. 3 94089 Neurenchenau Tel 08583 / 962790 Fax 08583 / 2336 nuernberg@vogelsang-plan.de www.vogelsang-plan.de
Satzung gez. / Datum Grünordnung gez. / Datum	KV - 27.01.2010 Maßstab 1 : 1000 Plan-Nr. 01 Plan-Pfad

