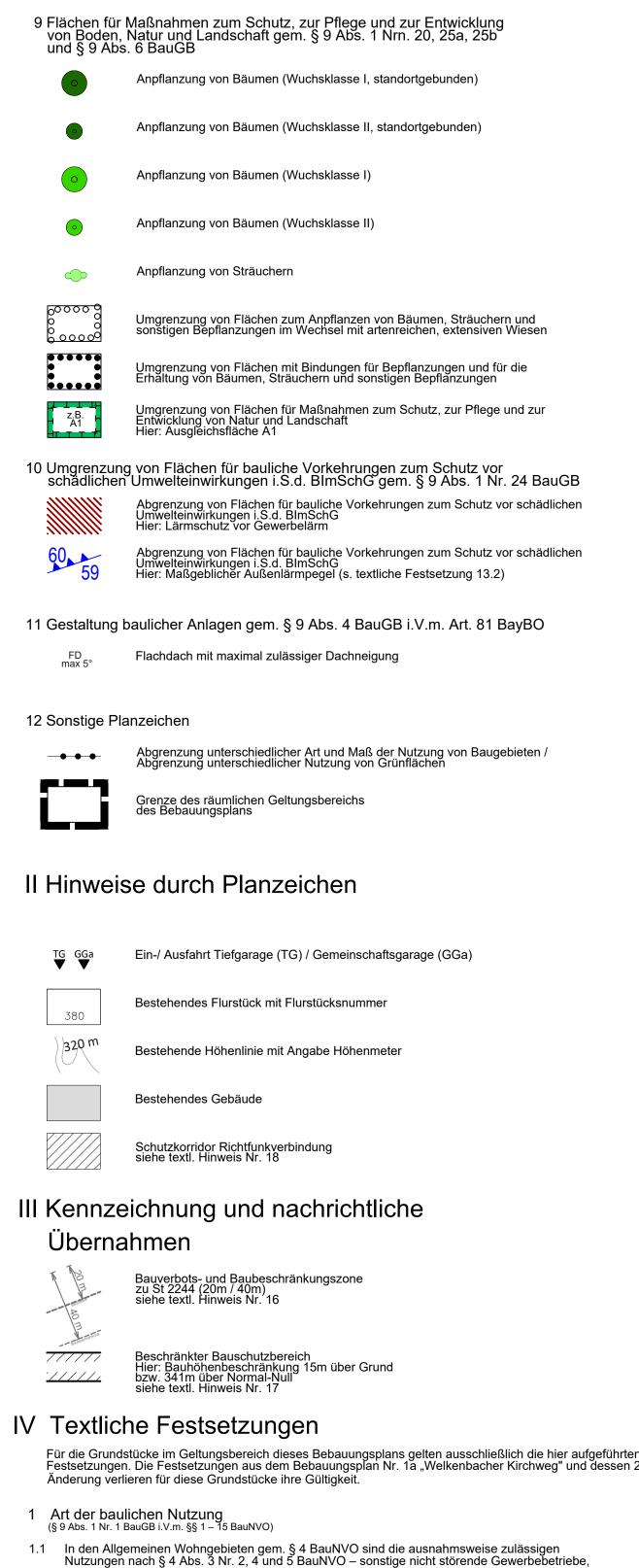


keine Zu- und Ausfahrt für Kfz

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO



Gartenbaubetriebe und Tankstellen – nicht zulässig.

1.2 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Soziale Zwecke " sind neben der Hauptnutzung auch ihr dienende Nebenanlagen zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1* sind entlang der zeichnerischen Festsetzung "Ausschließliche

hossnutzung" im Erdgeschoss ausschließlich Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in der jeweiligen Nutzungsschablone bzw. in das Baugebiet eingeschriebenen, festgesetzten Werte.

Mindestabstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche beträgt 1,5 m. 2.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten Gemeinschaftsgaragen (GGa-A, GGa-B, GGa-C) sind von der GRZ-Berechnung ausgeschlossen.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch maximale Wandhöhen (WHmax) bestimmt. Dabei gilt als oberer Punkt der Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere

Höhenbezugspunkt für die maximale Wandhöhe ist die Fertigfußbodenoberkante des

2.6 Entlang der zeichnerischen Festsetzung "Ausschließliche Erdgeschossnutzung" im Allgemeinen Wohngebiet WA 1* ist eine maximale Wandhöhe (WHmax) von 11 m zulässig. Im gesamten Plangebiet darf die Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss (FFOK EG) maximal),5 m über dem gemittelten Niveau der angrenzenden öffentlichen oder privaten rschließungsstraße / -wegs des jeweiligen Baugrundstücks (ausgebaute Fahrbahnoberkante /

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 3A, WA 3B, WA 3C und WA 4 ist das oberste ollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Für Staffelgeschosse ist eine maximale Grundfläche von 70 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 3A und WA 3B sind alle Außenwände des eschosses um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegender ollgešchosses zurückzuversetzen. Hiervon ausgenommen sind Treppenhäuser und Aŭfzüge

2.9 Die in den Flächen für Gemeinbedarf festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 1*, WA 1B, WA 2, WA 2A, WA 2B ist die abweichende Bauweise derart festgesetzt, dass Baukörper bis zu 85 m Länge zulässig sind. 3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 3A, WA 3B, WA 3C, WA 4, WA 5 ist die offene

3.3 Folgende Abweichungen von der Baulinie können zugelassen werden:
In der Erdgeschosszone ein Unterschreiten der Baulinie um bis zu 4 m. Oberhalb der Erdgeschosszone ein Unterschreiten der Baulinie um bis zu 2 m auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge für Loggien, Einschnitte etc.

3.4 In den Allgemeinen Wohngebieten ist zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit Nebenanlagen – ausgenommen sind Einfriedungen – ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Einzuhaltende Abstände von Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen sind der Stellplatzsatzung der Stadt Herzogenaurach zu entnehmen.

auptnutzung dienende Nebenanlagen mit einer maximalen Fläche von 20 m² je Anlage aucl außerhalb der Baugrenze zulässig. Von der Flächenbegrenzung ausgenommen sind Spielgeräte. 3.6 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sowie deren Varianten (A, B und C) sind Einhausungen für Müllbehälter bzw. Müllsammelstandorte auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie als Anbau an oder in unmittelbarer Nähe von Hauptgebäuden oder maximal 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt errichtet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. Art. 6 BayBO)

(Gemeinschaftsgaragen) oder Tiefgaragen beträgt 5 m.

Zweckbestimmung Extensive Gestaltung

Zweckbestimmung Rückhaltung von Oberflächenwasser

4.1 Die Baugrenzen und Baulinien beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. In den gemeinen Wohngebieten ist eine Abstandsfläche von 0,5 H bzw. mindestens jedoch 3 i anzuwenden. Die ausreichende Belichtung und Belüftung dürfen nicht beeinträchtigt, die Flächen für notwendige Nebenanlagen nicht eingeschränkt werden.

5 Flächen für Stellplätze, Carports sowie für Neben- und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4,22 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO) 5.1 Abweichend von § 4 Abs. 4 der Stellplatzsatzung der Stadt Herzogenaurach wird folgendes In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 sowie in der Fläche für Gemeinbedarf mit der

immung "Soziale Zwecke" sind innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze maximal 6 Stellplätze (sog. "zusammengefasste Stellplätze"), welche direkt an die angrenzende, Die Regelung zu Anzahl und Dimensionierung von Zufahrten je Grundstück gilt für das gesamte 5.2 Der Mindestabstand zwischen "zusammengefassten Stellplätzen" entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, gemeinsamen Zufahrten zu Stellplatzanlagen, Zufahrten zu Parkhäusern

5.3 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GGa) sind Parkhäuser/Parkdecks als Gemeinschaftsanlagen zu errichten. 5.4 Die Gemeinschaftsgaragen GGa-A, GGa-B und GGa-C dienen der Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge für die Baugebiete mit demselben Zusatz "A", "B" oder "C" (z.B GGa-A für WA 2A). Fahrradstellplätze sind gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Der Parkhaus-Anteil eines Baugebietes ergibt sich aus dessen Geschossflächen-Anteil aller an der Gemeinschaftsgarage beteiligten Baugebiete. Die Geschossfläche eines Baugebietes ergibt sich aus dessen festgesetzter maximal zulässiger Grundfläche multipliziert mit dessen festgesetzter maximaler Anzahl der Vollgeschosse.

5.5 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Tiefgaragen für die Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze auszubilden. Ein- und Ausfahrten bzw. Zufahrten sind lediglich zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche auszubilden, nicht jedoch zu den öffentlichen

5.6 Ausfahrten und Zufahrten von Tiefgaragen benötigen eine Aufstellfläche von mindestens 5 m zur Einsicht der öffentlichen Verkehrsfläche, die von Sichthindernissen freizuhalten ist. 5.7 Die Gemeinschaftsanlagen "GSt/Ca" und "GSt" dienen ausschließlich der Unterbringung nachzuweisender Besucherstellplätze. Der Gemeinschaftsbezug der einbezogenen Baugebiete ist

in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. 5.8 Der Stellplatznachweis für Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1* mit der zeichnerischen Festsetzung "Ausschließliche Erdgeschossnutzung" wird auf 50 % der erforderlichen Stellplätze gem. der Stellplatzsatzung Herzogenaurach reduziert

6 Sozialer Wohnungsbau

unmittelbaren Grundstückszufahrten zulässig.

6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1B, WA 2A, WA 2B, WA 3A und WA 3B sind nur Wohngebäude zu errichten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden

7 Ein- bzw. Ausfahrten und Ausschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen 7.1 Auf die Staatsstraße St 2244 (Hans-Ort-Ring) sowie die Straße "In der Reuth" sind keine

8.1 Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gem. DVGW-Regelwerk zu den estgesetzten und vorhandenen Baumstandorten einzuhalten. Dies gilt analog für Neupflanzungen m Bereich bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen. 8.2 Alle Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereichs sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen und Masten sind nicht zulässig.

8.3 Für die Regelung der Telekommunikationslinien gilt § 68 Abs. 3 TKG fort.

9 Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

9.1 Zufahrten, Stellplätze und Wege auf den Baugrundstücken sowie öffentliche Fuß- und Radwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Das Material für die Tragschicht unter wasserdurchlässigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung des Öberflächenwassers

9.2 Kann durch den gewählten Belag nicht das gesamte Oberflächenwasser in das auf dem Grundstück befindliche Erdreich versickern, so ist zur Vermeidung von Ableitungen auf Nachbargrundstücke (auch öffentliche Fläche) das Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück zu sammèln und ordnungsgemäß an das öffentliche Entwässerungssystem abzuleiten.

10 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

10.1 Entlang der Grundstücksgrenzen zum Straßenraum hin sind Stützmauern unzulässig. Entlang aller anderen Grundstücksgrenzen – auch zu den öffentlichen Grünflächen - dürfen Stützmauern nur mi einer Maximalhöhe von 1,0 m errichtet werden. Größere Höhenunterschiede im Gelände sind durch einen horizontalen, bepflanzten Versatz von mind. 0,5 m zwischen den Stützmauern nerzustellen. Stützmauern aus Beton, Winkelstützen und Gabionen sind mit Kletterpflanzen aus Arten gemäß Pflanzenliste in der Begründung zu begrünen.

auszuprägenden Bereiche sind als Landschaftsrasen auszubilden.

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 asen- oder Wiesenvegetation anzusäen oder mit Gräsern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzer Flächenhafte Kies-/ Schotter-/ Splitschüttungen oder ähnliche Beläge und Bodenabdeckungen sind

11.2 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Naturschutz" sind als artenreiche Extensivwiesen anzulegen und entsprechend dauerhaft zu pflegen. 11.3 In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" sind Sitzgelegenheiten und verschiedene Spielgeräte in Form eines sich durch den gesamten Grünzug ziehender Spiel-Parcours aufzustellen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten oder mit Fallschutz

11.4 Für sämtliche zeichnerisch oder textlich festgesetzten Gehölzpflanzungen sind Arten der entsprechenden Kategorien der Pflanzenliste in der Begründung zu verwenden. Für die festgesetzten Pflanzungen sind mindestens die folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

> Bäume in den öffentlichen Verkehrsflächen und in den Grünflächen entlang von Fußund/oder Radwegen: Alleebaum (Mindesthöhe Kronenansatz: 2,50 m), 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm; Obstbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm Sonstige Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm bei Vuchsklasse I. Stammumfang 18-20 cm bei Wuchsklasse II: Sträucher: Strauch 2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm. Rosen: Güteklasse A. Bund Deutscher Baumschuler

11.5 Sämtliche festgesetzten Anpflanzungen sind artentsprechend zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzenliste in der Begründung nachzupflanzen. 11.6 Die zeichnerisch festgesetzte Anzahl der Bäume in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist

11.7 Die zeichnerisch festgesetzten Bäume in den öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind standortgebunden, können jedoch für unterirdische Versorgungsleitungen geringfügig verschoben werden. Die zeichnerisch festgesetzte Anzahl ist bindend.

11.8 Die zeichnerisch mit Standortbindung festgesetzten Bäume in den Allgemeinen Wohngebieten können in Richtung der Längsachse der Straße verschoben werden. Die zeichnerisch festgesetzte 11.9 Die zeichnerisch festgesetzten 4-er Baumgruppen in den öffentlichen Grünflächen sind

grundsätzlich standortgebunden, wobei jede Gruppe als Ganzes um bis zu 10 m verschoben

11.10 Hinsichtlich der erforderlichen Baumpflanzungen und sonstigen Durchgrünungen im Bereich von Stellplatzanlagen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Herzogenaurach vom 30.03.2009. Zusätzlich dazu ist im WĂ 4 und im WA 5 auf jedem Baugrundstück mindestens ein Baum der Wuchsklasse II zu pflanzen. In den übrigen Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 750 m² nicht mit baulichen Anlagen überbauter Fläche ein Baum der Wuchsklasse I und ein Baum der Wuchsklasse zu pflanzen, davon_ausgenommen sind Grundstücke mit weniger als 300 m² nicht mit baulichen Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen nach 11.8 sind dabei nicht anrechenbar.

11.11 Bäume im öffentlichen Straßenraum sind in unbefestigten, gegen Befahren und Beparken gesicherten Baumscheiben von mind. 8 m² Flächengröße zu pflanzen. Wo dies nicht möglich ist von 12 m³ haben und gemäß der FLL-Řichtlinie: Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2, 2010 nergestellt werden. Im Bereich der Wurzelraumerweiterung ist entweder ein entsprechend dieser Richtlinie geeignetes Substrat oder eine mit Pflanzerde zu füllende geeignete technische /orrichtung zur Verhinderung von Verdichtung im Wurzelraum (Wurzelkammersy vorzusehen. Zudem sind bei Wurzelraumerweiterungen Systeme zur Bewässerung und Belüftung des Wurzelraumes gemäß der o.g. Richtlinie zu verwenden.

Staudenmischungen trockener Standorte oder mit Bodendeckern zu bepflanzen. Für die in vollversiegelten Platzflächen zu pflanzenden Bäume sind begehbare Baumscheiben (Baumroste) mit einer Mindestfläche von 4 m² vorzusehen, die farblich an den Oberflächenbelag anzupassen i 11.13 Zur Vergrößerung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens ist die bestehende Hecke in der

(also nicht vom 1. März bis 30.September) in den südwestlich davon gelegenen, als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bereich zu

11.12 Die Baumscheiben im öffentlichen Straßenraum sind entweder mit ausdauernden

11.14 Die südliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Regenrückhaltung" ist als Extensivwiese anzusäen und extensiv zu pflegen. 11.15 Die differenzierte, anteilige Zuordnung aller Ausgleichsflächen auf die unterschiedlichen Nutzungen bzw. Anlagengruppen muss gemäß der Tabelle in Kap. 5.3.10 der Begründung erfolgen.

11.16 Um die zu erwartenden Eingriffe auf den Flurstücken: Teilfläche 372, Teilfläche 377/1, 378/1 Feilfläche 572, 573, 574, 575, 576, Teilfläche 577, 578, 579, 580, 580/1, Teilfläche 581, Teilfläche 582, Teilfläche 583, Teilfläche 584, Teilfläche 585, Teilfläche 586, Teilfläche 587, Teilfläche 588 alle Gemarkung Herzogenaurach) zu kompensieren, sind folgende Ausgleichflächen innerhalb des A1 Teilflächen der Flurnummern 577, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587 und 588, Gemarkung Entwicklungsziel: magere Extensivwiese/ Magerrasen, Blühstreifen und Rohbodenfläche oder Extensivacker bzw. Wechselbrache, Strauchpflanzungen in den Randbereichen.

Flächengröße: ca. 31.385 m² (Anrechnung zu 100 %) Teilflächen der Flurnummern 379, 377/1 und 576, Gemarkung Herzogenaurach,

Artenschutz: Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

eine Strauchpflanzung aus Dornsträuchern anzulegen. Die Gesamthöhe des Walles inklusive der Sträucher ist dauerhaft durch entsprechende Schnittmaßnahmen im östlichen Teil auf maximal 4 m im übrigen Bereich auf maximal 5 m über der Oberkante des Straßenbelags zu begrenzen. Die südexponierten Böschungen des Walles sind unregelmäßig und strukturreich mit offenen odenstellen aus lockerem Substrat, kleineren Steinhaufen und Wurzelstöcken auszubilden. 11.18 Am südlichen Rand der Ausgleichsfläche A1 sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Strauchpflanzungen aus Dornsträuchern in kleinen Gruppen anzulegen.

11.17 Am nördlichen Rand der Ausgleichsfläche A1 ist auf dem Wall zum angrenzenden Hans-Ort-Ring

11.19 Zum Schutz der Feldlerche sind folgende CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 BNatSchG) auf Teilflächen der Flurnummern 582, 583, 584, 585, 586, 587 und 588 (alle Gemarkung Herzogenaurach) durchzuführen: Anlage eines ca. 2.400 m² großen Blühstreifens im Norden des Geltungsbereiches mit mindestens 60 m Entfernung zur geplanten Bebauung und mindestens 30 m Entfernung zum südlichen Fahrbahnrand des Hans-Ort-Ringes Anlage einer Rohbodenfläche oder Extensivacker bzw. Wechselbrache (Gesamtgröße .950 m²) im Anschluss an den Blühstreifen mit einem Mindestabstand von 60 m zur geplanten Bebauung sowie mindestens 40 m zu bestehenden Gehölzen, die östlich an den

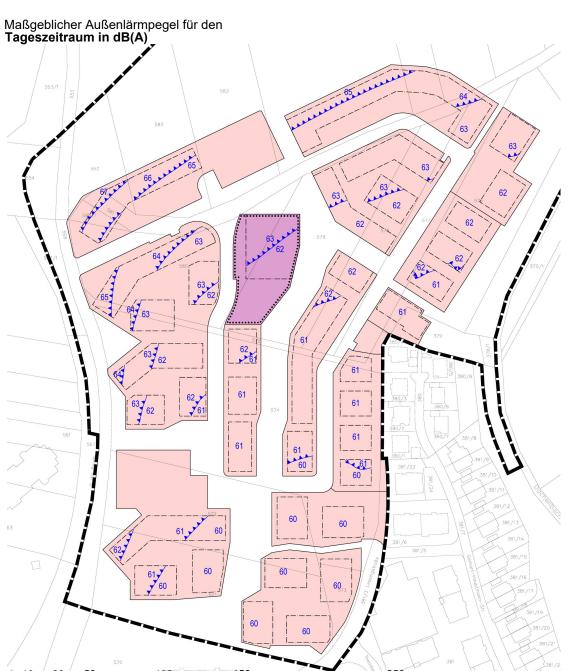
Geltungsbereich angrenzen.

12.1 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 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. Ir. 13 (1. BlmSchV), soweit diese die Anforderungen nach Abs. 5 der 1. BlmSchV einhalten, sind als Brennstoff zulässig.

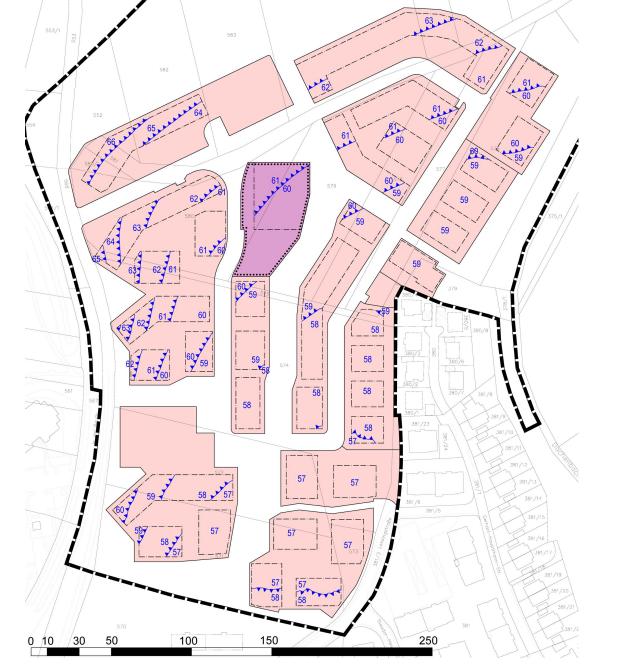
13 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen der Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH (IBAS), Bayreuth, Bericht Nr. 16.8701-b01a, zugrunde. 13.1 An den mit dem Planzeichen "Lärmschutz vor Gewerbelärm" gekennzeichneten Baufeldern ist die Anordnung von zu öffnenden Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn durch Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern dauerhaft ein Beurteilungspegel für die Gewerbegeräusche in Höhe von 55 dB(A) tags

13.2 Für die nachfolgenden Festsetzungen liegen die maßgeblichen Außenlärmpegel La jeweils für den Tages- und Nachtzeitraum zugrunde:



Maßgeblicher Außenlärmpegel für den Nacňtzeitraum in dB(A)



3 Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei Wohnnutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von La ≥ 61 dB(A) und bei Büronutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von La ≥ 66 dB(A) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Juli 2016, Teil 1 "Mindestanforderungen" in Verbindung mit Änderung A1 der vorgenannten Norm, Entwurf vom Januar 2017 sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V.), entsprechend der dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel La (ermittelt nach E DIN 4109-1/A1:2017-01) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so

auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges gem. DIN 4109(16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) erfüllen: lindestens einzuhalten ist: R' w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches;

Anforderung gem.	Für Aufenthaltsräume in
DIN 4109 (16)	Wohnungen, Übernachtungs-
(inkl. Änderung A1, Entwurf vom	räume in Beherbergungs-stätten,
Januar 2017)	etc.
esamtes bewertetes Bau-Schalldämm- laß R' _{w,ges} in dB	L _a - 30

Bei Schlafräumen ab einem maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) von La ≥ 58 dB(A) zur Nachtzeit (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts ≥ 45 dB(A) außen vor dem Fenster) sind schallgedämmte üftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z.B. Raumorientierung oder zentrale Lüftungsanlage) nicht möglich sind. Korrekturen für die Raumgeometrie sind entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu

3.4 Die als Gemeinschaftsgaragen festgesetzten Parkhäuser (GGa-A, -B, -C) sind mit geschlossenen Fassaden auszuführen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung sind die bisherigen Berechnungen IBAS-Bericht Nr. 16.8701-b01a, vom 16.04.2019) auch hinsichtlich Gebäudetechnik zu

einzelne Geschosse sind zulässig.

14.1 Für die äußere Gestaltung der Gebäude sind die Materialien Putz, Naturstein und Holz zulässig. Glänzende Materialien sowie dunkle und grelle Fassadenfarben sind nicht zulässig. Für die assadenfarbe ist ein Hellbezugswert von mindestens 35 bis maximal 80 zu wählen. 14.2 Die Fassade eines Baukörpers soll farblich gleich gestaltet werden. Farbliche Akzente durch

Fassadenfarbe oder -material im Bereich von Fensteröffnungen (Loggien, Fenstern usw.) oder für

14.3 Bei Gebäudelängen von über 30 m hat eine deutliche vertikale Gliederung der Fassade in Fassadenabschnitte, deren Einzellänge höchstens 10 m betragen darf, zu erfolgen. Die Gliederung kann durch Vor- und Rücksprünge von mindestens 30 cm, Fassadenbegrünung (mit mindestens 3 m Breite und Planstens 1 m Breite u laselemente (mit mindestens 1 m Breite) erfolgen. 14.4 Die Rückwände von Carports sind zu begrünen; dabei sind Arten gemäß Pflanzenliste in der

14.5 Fassaden der Gemeinschaftsgaragen (GGa) sind allseitig auf mindestens 70 % ihrer Länge mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ je Pflanze betragen. Die Făssadenbegrünungen sind dauerhaft zu unterhalten.

14.6 Eine blickdichte Ausführung erforderlicher Umwehrungen und Brüstungen zur Absturzsicherung ist unzulässig. Nebenanlagen mit gebäudeähnlicher Wirkung (wie z.B. Außensauna, Garten- und Gerätehäuschen, Wintergarten) sowie Überdachungen sind unzulässig

14.6 Dachflächen der Hauptgebäude sowie der Gemeinschaftsgaragen (GGa) sind zu mindestens 50 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen. Dachterrassen und die von technischen ockenheitsresistente und standorttypische Arten zu verwenden. Die Stärke der Substratschicht nuss mindestens 8 cm betragen. Dié Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

14.7 Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen der Hauptgebäude sowie der Gemeinschaftsgaragen (GGa) zulässig; Aufständerungen sind zulässig. Die Dachflächen unterhalb von Aufständerungen sind mit einer extensiven Dachbegrünung 14.8 Technische Dachaufbauten und Aufständerungen sind generell um das Maß ihrer Höhe über der tatsächlichen Wandhöhe von der Außenkante der Dachfläche zurückzusetzen. Für technische Dachaufbauten und Aufständerungen von Solaranlagen ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe um maximal 1,5 m zulässig.

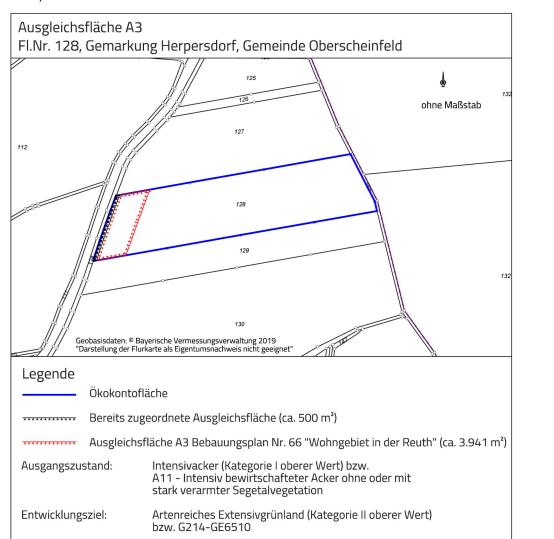
14.9 Außer Stacheldrahtzäunen, geschlossenen Sichtschutzelementen, Mauern und Betonwänden sind alle Arten von Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m in den Allgemeinen Wohngebieten sowie von 1,5 m in der Fläche für Gemeinbedarf zulässig. 14.10 Müllbehälter auf privaten Grundstücken sind einzuhausen. Die Einhausung ist in Material und Farbe an das Hauptgebäude desselben Baugrundstücks anzupassen. Wahlweise kann sie durch

blickdichte Strauchpflanzungen oder mit Kletterpflanzen und Rankgerüsten erfolgen. Sicherheitseinrichtungen 14.11 Sicherheitseinrichtungen wie z.B. Ausleuchtung des Grundstücks, Kriminalprävention usw. sind so zu installieren, dass für die Allgemeinheit keine Gefahren oder Belästigungen ausgeher eleuchtungen sind so anzuordnen, dass für die umliegenden Bereiche keine Blendgefahr besteht. Dies gilt auch für die Blendung von Fahrzeuglenkern.

V Textliche Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

Normenauslegung *N*ird bei zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen verwiesen, muss der langeber sicherstellen, dass die Planbetroffenen sich ebenso vom Inhalt der DIN-Vorschrift erlässlich Kenntnis verschaffen können, wofür die Bekanntmachung alleine nicht ausreicht. Die erwaltung stellt hierbei die in Bezug genommenen DIN-Vorschriften bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit.

2 Externe Ausgleichsflächen Den Eingriffen auf den Flurstücken: Teilfläche 372, Teilfläche 377/1, 378/1, Teilfläche 379, 381/3 i, 576, 577, 578, 579, 580, 580/1, Teilfläche 581, Teilfläche 582, Teilfläche 583, Teilfläche 584 Teilfläche 585, Teilfläche 586, Teilfläche 587, Teilfläche 588 (alle Gemarkung Herzogenaurach) werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 128, Gemarkung Herpersdorf zugeordnet: Ausgleichsfläche A3: Die reale Flächengröße der zugeordneten Ausgleichsfläche beträgt insgesamt 3.941 m²; die anrechenbare, zugeordnete Flächengröße beträgt 4.178 m² (Anrechnung zu 100%, inkl. 6 % Zins für die Jahre 2018 und 2019). Das Entwicklungsziel für diese Fläche ist: Artenreiches Extensivgrünland (zweischürige Mahd nach dem 15. Juni mit Mähgutabfuhr, ggf. können bis zu 10 % der Fläche bei jeder Mahd ausgespart



Die Ausgleichsmaßnahmen werden in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan 3 Geplante Baumpflanzungen Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (saP, Büro Bfös, 2016). Gemäß dieser saP sind neben den

Herzogenaurach ist zu rechnen.

Entwicklungszeitraum: 25 Jahre

vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) auch Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit von Vogelarten (also nicht von März bis August) bzw. Gehölzrodungen im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens (Teilfläche Fl.Nr. 372 Gemarkung Herzogenaurach) im Zeitraum von Oktober bis Ende März (außerhalb der Sommerquartierszeit von Fledermäusen) nötig. Um den Verlust von potenziellen Sommerquartieren der Wasserfledermaus und ortpflanzungsstätten des Feldsperlings durch Gehölzrodungen im Bereich des geplanten egenrückhaltebeckens zu kompensieren sind insgesamt 4 Vogelnistkästen und 3 Spalten-Fledermausnistkästen als CEF Maßnahmen erforderlich, diese sind an geeigneten bestehenden Bäumen auf den Fl.Nr. 372 und 377/1 (beide Gemarkung Herzogenaurach)

Hinsichtlich der Ableitung von Schmutz- und Regenwasser gilt die Satzung für die öffentliche

5 Städtische Satzungen Zur Ermittlung der erforderlichen Stellplätze und über deren Ausführung sowie der erforderlichen Baumpflanzungen und sonstigen Durchgrünungen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Herzogenaurach vom 30.03.2009.

Entwässerungsanlage der Stadt Herzogenaurach (Entwässerungssatzung EWS), vom 31.10.2014. Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel La für die Tag- bzw. Nachtzeit sind in den Analgen 5 der schalltechnischen Untersuchungen, IBAS-Bericht Nr. 16.8701-b01a, vom 16.04.2019 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der

Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises Auf die bauliche Gestaltung von haustechnischen Anlagen und den "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft und auf den Leitfaden "Tieffrequénte Geräusche bei

Biogasanlagen und Luftwärmepumpen – Ein Leitfaden (Auszug) Teil III)" vom Bayerischen Landesamt für Umwelt 2011 wird hingewiesen.

gestalten, dass sie den Anforderungen für E-Mobilität genügen.

Mit Beeinträchtigungen durch den regulären Flugbetrieb auf dem Verkehrslandeplatz

8 Energie Regenerative Energienutzung und die Nutzung von Niederschlagswasser wird empfohlen. Ein geringerer Energiebedarf der zu errichtenden Gebäude über gesetzliche Standards / Vorschrifter Solare Energiegewinnung insbesondere zur Warmwasser- und Eigenstromversorgung mit Speicher wird ausdrücklich empfohlen. Sofern im Zusammenhang eines Bauvorhabens Kfz- und

Fahrrad-Stellplätze errichtet werden, wird empfohlen, eine angemessene Anzahl derart zu

Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 a BayWG. 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.

Der Oberboden ist so zu schützen, dass er jederzeit zur Anlage von Vegetationsflächen verwendet werden kann. Der Oberboden der Baugrundstücke ist vor Baubeginn abzuschieben und zur Wiederverwendeung separat zu lagern. Bei längerer Lagerung sind die Oberflächen der Mieten mit Bei den Bauarbeiten ist auf eine bodenschonende Ausführung zu achten. Vor Beginn der baulichen Arbeiten ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf licht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Um die Verdichtung durch Auflast zu begrenzen, sollte die Mietenhöhe bei Oberbodenmaterial höchstens

2 m, bei Unterbodenmieten 4 m betragen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder, nur wenn dies nicht möglich ist, ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Die geplanten Grün- und Ausgleichsflächen sollten nicht befahren werden, um verdichtungsempfindliche Böden nicht zu beeinträchtigen. Um ätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 DSchG zu

melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen

Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. 12 Bodenschutz / Altlasten Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden gefunden werden, der durch seine Beschaffenheit Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o.Ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die zuständigen Stellen beim Landratsamt Erlangen-Höchstadt und

das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg sind in diesem Fall umgehend zu verständigen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

14 Bohrungen und Geothermie Erdwärmesonden sind in dem Baugebiet grundsätzlich möglich; die maximal zulässige Einbindetiefe für Sonden beträgt laut Umweltatlas des Bayerischen Landesamt für Umwelt Auf Grund der guten Kenntnisse zum Untergrundaufbau kann die maximal zulässige Bohrtiefe für den nördlichen Teil des Baugebietes auf rund 75 m erhöht werden; in der südlichen Hälfte sind Die Estherienschichten dürfen in keinem Fall vollständig durchbohrt werden; es ist ratsam eine

Probebohrung durchführen zu lassen und die maximal zulässige Bohrtiefe exakt zu bestimmen. Sind für die Erstellung und den Bestand der öffentlichen Straßen Böschungen und Stützmauern notwendig, so sind diese von den jeweiligen Grundstücksbesitzern zu dulden und zu unterhalten (natürlicher Neigungswinkel).

16 Bauverbot und Baubeschränkung Außerhalb der Erschließungsstraße der Ortsdurchfahrt gelten gem. Art. 23 und 24 BayStrWG für bauliche Anlagen an Staatsstraßen bis 20 m und an Kreisstraßen bis 15 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot und 40 m bzw. 30 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke eine Baubeschränkung.

17 Beschränkter Bauschutzbereich Das Plangebiet liegt innerhalb des beschränkten Bauschutzbereichs des Verkehrslandeplatzes Herzogenaurach vom 17.03.1998. Für den Bereich gilt eine Bauhöhenfestsetzung von zulässiger auhöhen bis 366 m über Normal-Null, jedoch nicht höher als 40 m über Grund. İm nördlichen Bereich des Plangebiets ist eine Bauhöhe bis 341 m über Normal-Null, jedoch nicht höher als 15 m

Zur Richtfunkverbindung ist ein horizontaler Schutzabstand von 30 m und ein vertikaler

chutzabstand von 15 m einzuhalten. Bei geplanten Konstruktionen sowie für notwendige

Die Richtfunkverbindung verläuft in einem vertikalen Korridor zwischen 31 m und 61 m über Grund.

Baukräne in diesem Bereich sind Abstimmungen mit dem Richtfunkbetreiber vorzunehmen

für den Bebauungsplan Nr. 66 "Wohngebiet In der Reuth" der Stadt Herzogenaurach

Die Stadt Herzogenaurach erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBI. I S. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBI. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBI. S. 381) geändert worden ist Art. 23 Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBI.

S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBI. S. 350) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBI. I S. 1328) geändert worden ist des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBI. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBI. S. 34) geändert worden ist der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990

für den Bebauungsplan Nr. 66 "Wohngebiet In der Reuth" in der Fassung vom 10. November 2020

(BGBI. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057)

Der Bebauungsplan Nr. 66 "Wohngebiet In der Reuth" wird beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 66 "Wohngebiet In der Reuth" besteht aus dem Planblatt mit einem Textteil und örtlichen Bauvorschriften.

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.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Wohngebiet In der Reuth" wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 30.11.2017 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Zeit vom 16.01.2018 bis einschließlich 02.02.2018 stattgefunden

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§4 Abs. 1 BauGB)

öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen.

"Wohngebiet In der Reuth" als Satzung beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher wurden mit Schreiben vom 12.01.2018 gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bis 09.02.2018 beteiligt. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 17.07.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 06.09.2019 bis einschließlich

07.10.2019 durchgeführt. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 29.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffenlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) Mit Schreiben vom 02.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die

Erneute Öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB) Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom ___.__.2021 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen, ihn erneut in verkürzter Form öffentlich auszulegen. Die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wurde in verkürzter Form

vom ___.__.2021 bis einschließlich __.__.2021 durchgeführt. Die Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung wurde am ___.__.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffenlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB) Mit Schreiben vom ___.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die erneute

öffentliche Auslegung in verkürzter Form gemäß § 4a Abs. 3 BauGB benachrichtigt. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom __. ___ den Bebauungsplan Nr. 66

Herzogenaurach, den __

Dr. German Hacker

Erster Bürgermeister Rechtswirksamkeit (§ 10 Abs. 3 BauGB) Der Bebauungsplan Nr. 66 "Wohngebiet In der Reuth" wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. _____vom

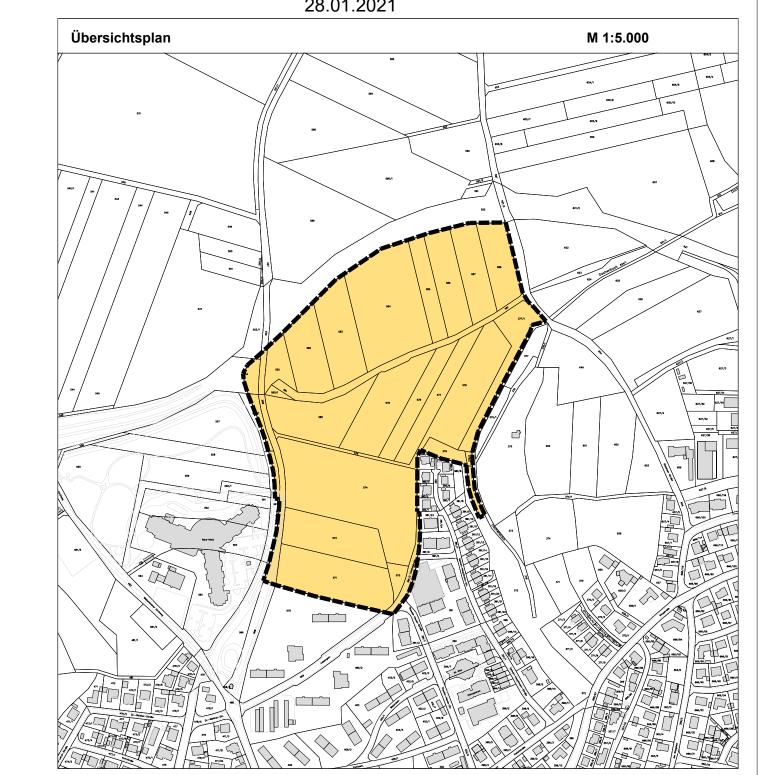
_____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und § 214 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Dr. German Hacker Erster Bürgermeister

Herzogenaurach, den _



Erneuter Billigungsbeschluss des Stadtrates am



Glockenhofstr. 28 VOGELSANG nuernberg@vogelsang-plan.de

info@landschaftsplanung-klebe.de