

Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg“ – 8. Änderung, nach § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

Für die Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gelten ausschließlich die hier aufgeführten Festsetzungen. Die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg“, 1. Änderungsplan verlieren für diese Grundstücke ihre Gültigkeit.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 1 -15 BauNVO und Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, aufgrund § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO.

Ausnahmsweise sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen der Verwaltung nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO zugelassen.

Nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) aufgrund § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: Kinderbetreuung“ sind (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die dem entsprechenden Zweck dienen.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf maximal drei (III) festgesetzt (II+D).

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: Kinderbetreuung“ wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Gemeinbedarfsfläche auf maximal zwei (II) festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§22 BauNVO)

Es ist eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet (WA) und die Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

4. Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V., § 23 Abs. 5 BauNVO, Art. 81 BayBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Nebenanlagen nach § 14 BauGB nicht zulässig. Dies gilt auch für nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie städtebaulich vertretbar sind.

In der Gemeinbedarfsfläche sind Nebenanlagen, die der Gemeinbedarfsfläche entsprechend ihrer Zweckbestimmung dienen, bis zu einer Größe von je 25 m² innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Baugestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, Art. 6 und Art. BayBO)

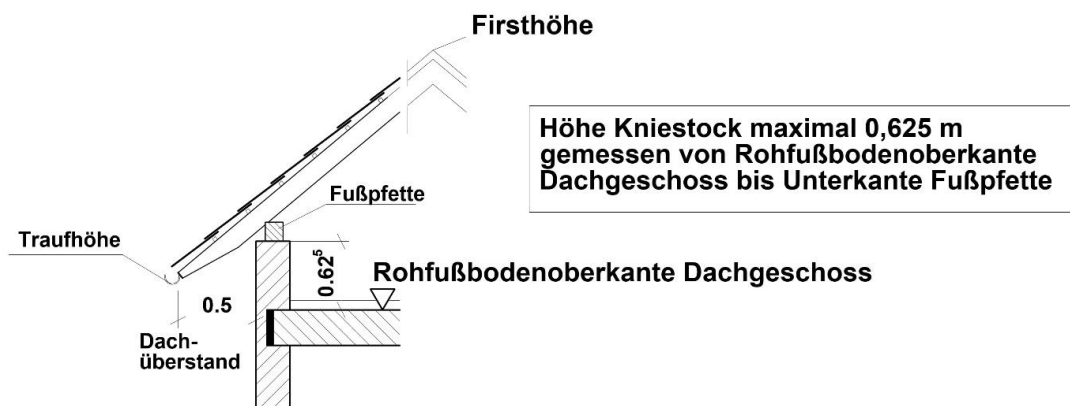
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

5.1. Dachneigung

Es ist eine Dachneigung von 20° bis max. 45° zulässig (siehe Planeintrag). Hiervon ist das Kirchengebäude im Allgemeines Wohngebiet (WA) als bestehende Sonderbauform ausgenommen.

5.2. Kniestock

Die Höhe des Kniestocks wird auf 0,625 m begrenzt (siehe Skizze).



5.3. Dachdeckung

Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind Ziegel im Farbton ziegelrot bis mittelbraun zulässig. Hiervon ist das Kirchengebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausgenommen.In

der Gemeinbedarfsfläche

5.4. Dachdeckung

Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind Ziegel im Farbton ziegelrot bis mittelbraun zulässig.

Flachdächer sind zu begrünen.

6. Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind alle Arten von Zäunen (keine blickdichte Ausführung) – mit Ausnahme von Mauern und Stacheldraht – mit einer max. Höhe von 1,2 m (davon 0,2 m Sockel) zulässig. Von der Festlegung einer maximalen Einfriedungshöhe ist die Gemeinbedarfsfläche ausgenommen.

Zusammenhängende Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie in Material, Höhe und Farbe aufeinander abgestimmt sind. Maschendrahtzaun ist nur in entsprechender Ein- und Hinterpflanzung aus Sträuchern der „Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach“ zulässig. Alternativ kann auch eine Einfriedung mit Hecken erfolgen.

7. Bodenversiegelung

Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten.

Zufahrten, Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Privatwege sind aus ökologischen Gründen in versickerungsfähiger Bauweise (z.B. offenporiges Pflaster, Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen in Verbindung mit einem entsprechenden Unterbau) zu erstellen.

Sämtliches auf befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist zu sammeln und ordnungsgemäß zu beseitigen. Die Beseitigung kann entweder über eine oberflächige Versickerung (gemäß TRENGW) oder durch Einleitung in die Grundstücksentwässerungsanlage erfolgen. Die Ableitung von Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke oder auf öffentlichen Grund ist nicht zulässig.

8. Festsetzung zum dauerhaften Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB i.V.m. §9 Abs. 6 BauGB)

Die von der zeichnerischen Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfassten Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang eines zu erhaltenden Baumes bzw. vorhandener Sträucher ist zur nächsten Pflanzperiode eine fachgerechte, an die vorhanene Standortbedingungen angepasste Ersatzpflanzung zu veranlassen. Für die Ersatzpflanzung sind Gehölze aus der Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach zu verwenden. Die Baumstandorte können ortsnahe verschoben werden.

9. Gestaltung der privaten Grundstücksflächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5/Art. 7 BayBO)

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 Rasen- oder Wiesenvegetation anzusäen oder mit Gräsern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Flächenhafte Kies-/Schotter-/Splittschüttungen oder ähnliche Beläge und Bodenabdeckungen

sind auf Vegetationsflächen unzulässig.

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. Mai 1990

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 Fahrradabstellplätzen sowie deren Ein- und Ausfahrten (Stellplatzsatzung - StS) vom 30.09.2025

3. Immissionsschutz

Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im Allgemeinen Wohngebiet:

tags (6.00 – 22.00 Uhr) 55 dB(A); nachts (22.00 – 6.00 Uhr) 40 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.

Auf die bauliche Gestaltung von haustechnischen Anlagen und den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft und auf den Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen – Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“ vom Bayerischen Landesamt für Umwelt 2011 wird hingewiesen.

4. Fluglärm

Mit Beeinträchtigungen durch den regulären Flugbetrieb auf dem Verkehrslandeplatz Herzogenaurach ist zu rechnen.

Herzogenaurach, 09. September 2026

Anja Wettstein

Amt für Planung, Natur und Umwelt