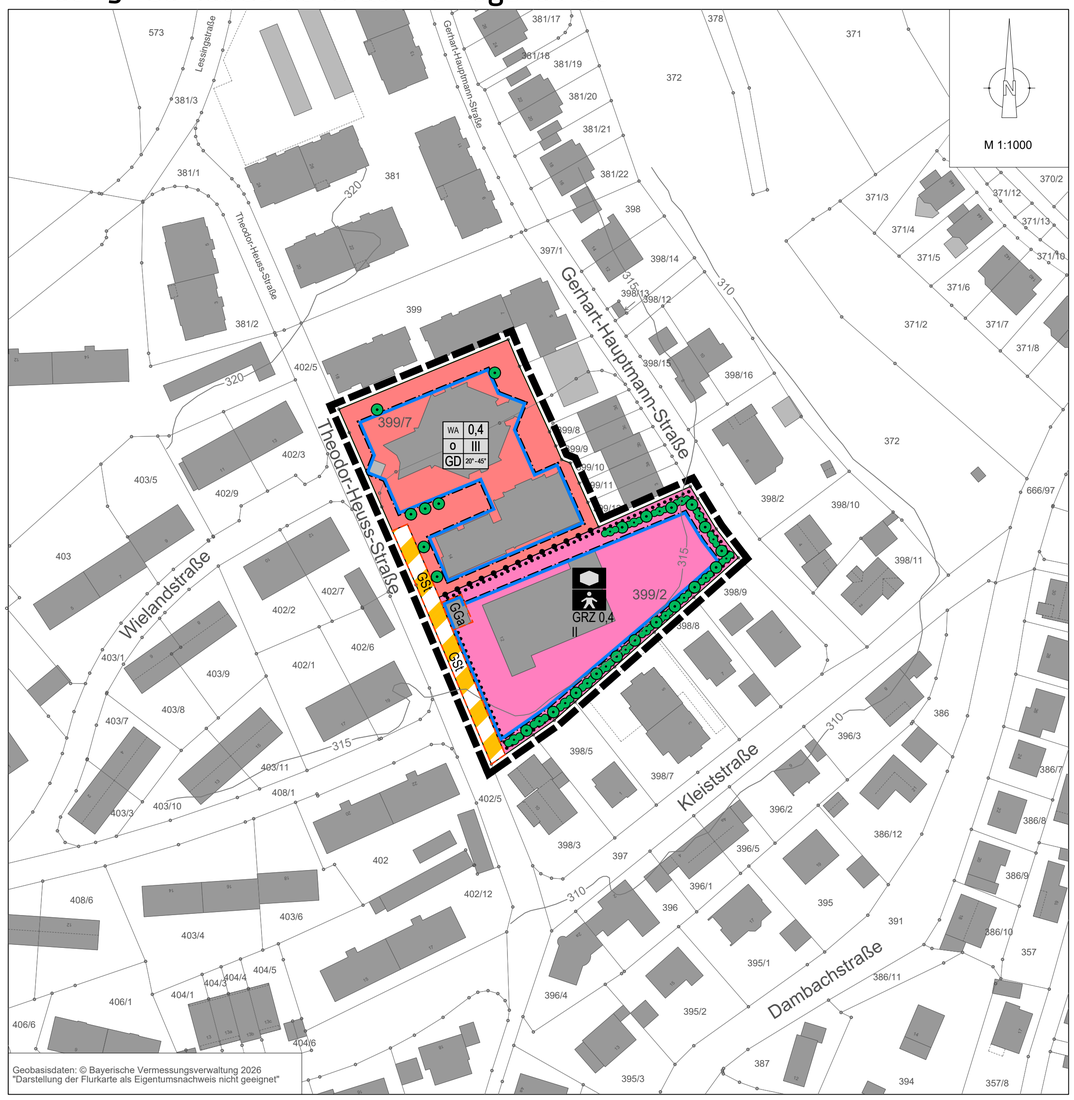
Bebauungsplan Nr. 1 "Welkenbacher Kirchweg" - 8. Änderung, nach § 13a BauGB der Stadt Herzogenaurach



I. Zeichenerklärung für Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl GRZ
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Dachform	Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

1.1 WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 0,4 — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

2.2 III — Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 o — offene Bauweise

3.2 Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Flächen für den Gemeinbedarf

4.2 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: Kinderbetreuung

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5.1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Hier: Parkfläche (Privat)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Erhaltung: Bäume

6.2 Erhaltung: Sträucher

7. Sonstige Planzeichen

7.1 GSt — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

7.2 GGa — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

7.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

7.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

8. Anforderungen an die Gestaltung

8.1 GD — geneigtes Dach

8.2 20° - 45° — Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

II. Zeichenerklärung für Hinweise zum Bebauungsplan

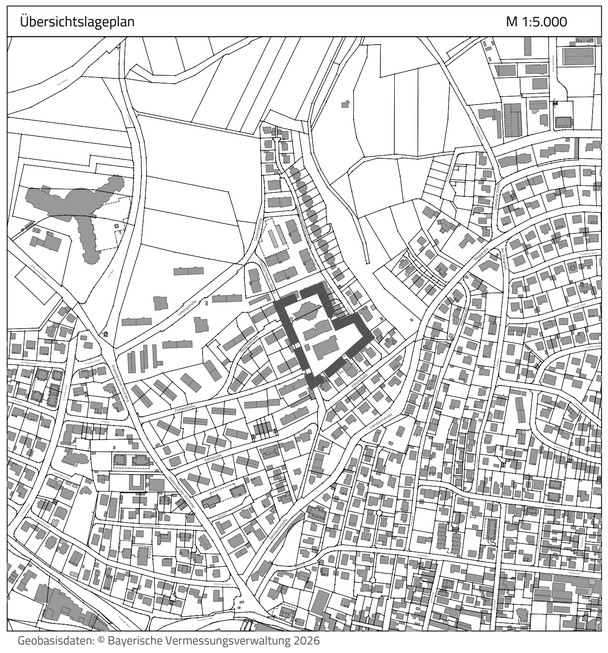
bestehende Grundstücksgrenze

399/2 — Flurstücksnummer

Bestehende Bebauung / Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Anlagen, z. B. Carport

315 — bestehende Höhenlinie mit Höhenangabe

Übersichtslageplan M 1:5.000



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

III. Textliche Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans gelten ausschließlich die hier aufgeführten textlichen sowie die zeichnerischen Festsetzungen. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg", 1. Änderungsplan verlieren innerhalb des Geltungsbereichs der 8. Änderung 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 Nr. 3 BauNVO zulässig.
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 Nr. 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. Das oberste zulässige Vollgeschoss muss als Dachgeschoss ausgeführt werden. Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

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, Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, Nr.4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

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

In der Gemeinbedarfsfläche sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche dienen und dürfen eine Grundfläche von 25 m² nicht überschreiten.

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkfläche (privat) ist die Errichtung offener Stellplätze und Carports in den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig (siehe zeichnerische Festsetzung 7.1).
Die Gemeinschaftsstellplätze dienen der Erfüllung des Stellplatzbedarfs der zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie der in der Fläche für Gemeinbedarf zulässigen Nutzungen.
Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Garagen in den Flächen für Gemeinschaftsgaragen zulässig (siehe zeichnerische Festsetzung 7.2).
Die Gemeinschaftsgaragen dienen der Erfüllung des Stellplatzbedarfs der in der Fläche für Gemeinbedarf zulässigen Nutzungen.
Dächer von Garagen und Carports sind als Flachdach auszuführen und zu begrünen.

5. Baugestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, Art. 6 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

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

Kniestock
Die Höhe des Kniestocks wird auf 0,625 m begrenzt (siehe Skizze).
Ausnahmen können bei Maßnahmen zur Instandhaltung oder Sanierung der Bestandsgebäude zugelassen werden, um deren einheitliche Gestaltung zu sichern.

Skizze Kniestock / Traufhöhe / Dachüberstand / Firsthöhe



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

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

Dachneigung
Dächer mit einer Neigung unter 10° sind zu begrünen.

6. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Als Grundstückseinfriedungen sind alle Arten von Zäunen (keine blickdichte Ausführung) mit einer maximalen Höhe von 1,2 m (davon 0,2 m Sockel) zulässig. Mauern und Stacheldraht sind nicht zulässig.
Von der Festsetzung der maximalen Einfriedungshöhe sind Einfriedungen in der 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 Liste „Sträucher" unter der textlichen Festsetzung 8. Festsetzung zum dauerhaften Erhalt von Bäumen und Sträuchern zulässig. Alternativ kann auch eine Einfriedung mit heimischen Hecken erfolgen.

7. Bodenversiegelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

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 vorhandenen Standortbedingungen angepasste Ersatzpflanzung zu veranlassen. Für die Ersatzpflanzung sind Gehölze aus untenstehender Liste zu verwenden.

Bäume
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v, mit Drahtballierung, StU 14-16 cm

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer monspessulanum (Französischer Ahorn)
Amelanchier ovalis (Echte Felsenbirne)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Ostrya carpinifolia (Europäische Hopfenbuche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus cerris (Zerr-Eiche)
Sorbus domestica (Speierling)
Sorbus aria (Gewöhnliche Mehlbeere)

Sträucher
Mindestqualität: Str. 1 x v, H 60-100 cm

Rhamnus cathartica (Purgier Kreuzdorn)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Prunus spinosa (Schlehdorn)

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

Flächenhafte Kies-/Schotter-/Splittschüttungen oder ähnlich eintönige Beläge und Bodenabdeckungen mit unterdurchschnittlichem ökologischem Wert sind unzulässig.

10. Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 BayBO Nr. 1)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Sie sind so zu gestalten, dass sie insbesondere nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe, Lichtwirkung und Gliederung das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
Beleuchtete Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen; Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung sind 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).

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.

5. Begrünung der Grundstücke (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 oder wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.

Satzung

für den Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg" – 8. Änderung, nach § 13a BauGB der Stadt Herzogenaurach

Die Stadt Herzogenaurach erlässt aufgrund

- § 2, 9, 10 und 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist,
- § 11 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374) geändert worden ist
- Art. 79 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

für den Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg" - 8. Änderung, nach § 13a BauGB in der Fassung vom 4. November 2026 folgende Satzung:

§ 1
Der Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg" - 8. Änderung, nach § 13a BauGB wird beschlossen.

§ 2
Der Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg" - 8. Änderung, nach § 13a BauGB besteht aus dem Planblatt mit einem Textteil und örtlichen Bauvorschriften.

§ 3
Der Bebauungsplan – einschließlich der auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften – tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. 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 (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

Verfahrenshinweise

Aufstellung (§ 13b BauGB)
Die Aufstellung gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 1 "Welkenbacher Kirchweg" - 8. Änderung, nach §13b wurde in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom 22. September 2026 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15. Oktober 2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Unterrichtung der Öffentlichkeit zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB hat in der Zeit vom 16. Oktober 2026 bis einschließlich 30. Oktober 2026 stattgefunden.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Planungs- und Umweltausschusses hat in seiner Sitzung vom __.__.____ den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen.
Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 24. Januar 2020 bis einschließlich __.__.____ durchgeführt.
Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

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

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses (Ferienausschuss) vom __.__.____ den Bebauungsplan Nr. 1 "Welkenbacher Kirchweg" - 8. Änderung, nach §13b BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Herzogenaurach, den __.__.____

Dr. German Hacker
Erster Bürgermeister

Rechtskraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Bebauungsplan Nr. 1 "Welkenbacher Kirchweg" - 8. Änderung, nach §13b BauGB 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 Abs. 2 a BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den _____

Dr. German Hacker
Erster Bürgermeister

herzo
STADT HERZOGENAURACH

Fassung: 6. November 2026

Bebauungsplan Nr. 1 "Welkenbacher Kirchweg" - 8. Änderung, nach § 13a BauGB der Stadt Herzogenaurach

Planfertigervermerk	Datum	
aufgestellt lt. Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom	22. September 2026	
bearbeitet	November 2026	Hr. Geier Fr. Hörner Hr. Auernhammer
gezeichnet	November 2026	Hr. Geier

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de) 2026