

PRÄAMBEL

Die Stadt Herzogenaurach erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.08.2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 „Herzoterrassen“ für den Bereich der Flurstücke Nr. 708 und 709 sowie Teillflächen der Flurstücke 710/1, 775/2 und 775/6, jeweils Gemarkung Herzogenaurach, als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

- Teil 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und 2. Textlichen Festsetzungen
Sowie
Teil 2 Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus
1. Plan 1: Grundrisse und Ansichten, Boesel Hohberg Architekten, Stand 28.06.2022
2. Plan 2: Grundrisse, Schnitte u. Ansichten, Boesel Hohberg Architekten, Stand 28.06.2022
3. Plan 3: Freiflächengestaltung, Lemke Landschaftsarchitektur, Stand 28.06.2022

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

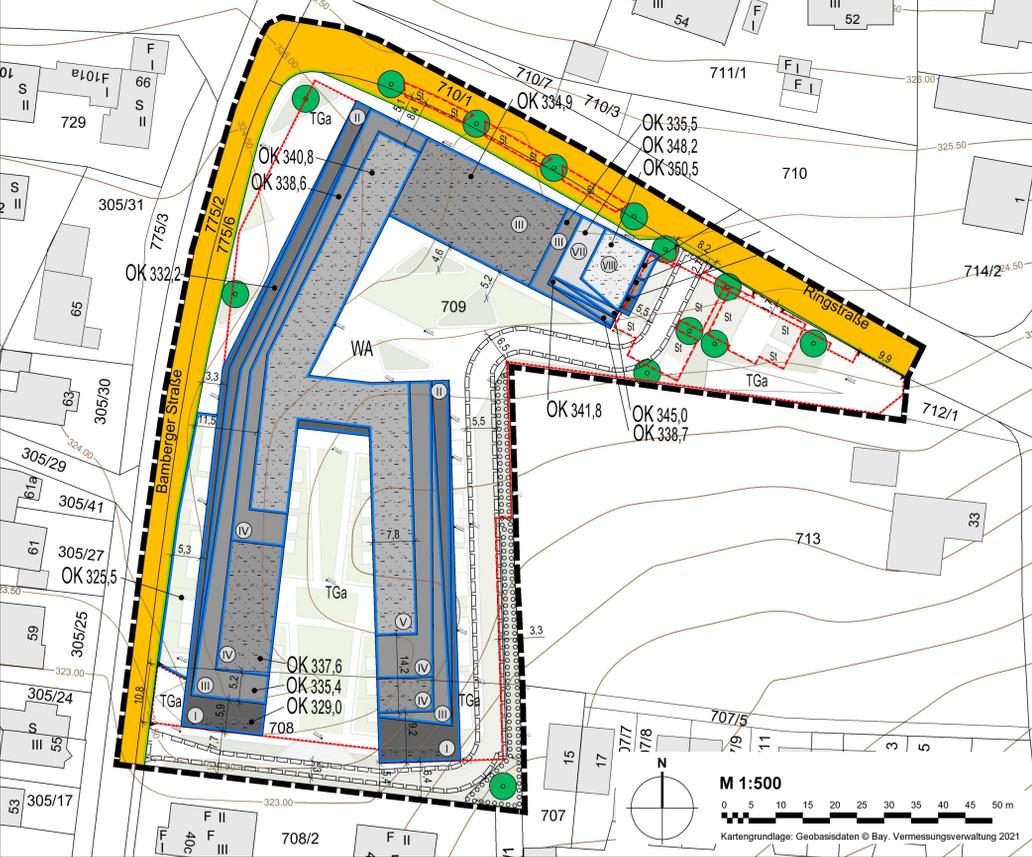
- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.2 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind ausschließlich Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Rahmen des mit der Stadt geschlossenen Durchführungsvertrags verpflichtet.
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,5 festgesetzt.
2.2 Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,9 überschritten werden.
2.3 Die Oberkante der Gebäude, gemessen am oberen Wandabschluss des Gebäudes, darf die jeweils durch Planeintrag baufensterbezogen festgesetzte Höhe in Metern ü. NHN nicht überschreiten.
2.4 Die durch Planeintrag festgesetzte maximal zulässige Oberkante der Gebäude darf durch technische Dachaufbauten (z.B. Fahrstuhlüberzüge, Lüftungseinrichtungen, Schornsteine, Solaranlagen) um bis zu 1,5 m überschritten werden, wenn diese um mind. das 1,0-fache ihrer Höhe von der Außenfassade zurückversetzt errichtet werden.
2.5 Die zwingende Anzahl der zulässigen Vollgeschosse je Baufenster wird durch Planeintrag festgesetzt.

- 3. Überbaubare Grundstücksfläche
3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt; gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird angeordnet, dass Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO keine Anwendung findet.
3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind je Wohnung im Erdgeschoss folgende bauliche Anlagen zulässig: Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m, Terrassen bis zu einer Grundfläche von 15 m², Terrassenüberdachungen mit einer Tiefe von bis zu 3,0 m.
3.3 Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen ist ausschließlich in den als Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Stellplatz (St) festgesetzten Flächen zulässig.
3.4 Garagen sind nur als Gemeinschaftstiefgaragen (TGa) in der als Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen festgesetzten Fläche zulässig.
4. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO
4.1 Dächer sind als Flachdach mit einer Neigung von maximal 5 Grad bezogen auf die Horizontale auszubilden.
4.2 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sowie an Fassaden sind zulässig.
4.3 Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Herzogenaurach in der Fassung vom 30.03.2009 herzustellen; abweichend von der Stellplatzsatzung sind Grundstückszufahrten in der zeichnerisch festgesetzten Breite zulässig.
4.4 Die straßenseitige Einfriedung von Stellplätzen ist unzulässig.

- 5. Wasserhaushalt
Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten, zu versickern und darüber hinaus in das bestehende Entwässerungssystem der Stadt Herzogenaurach einzuleiten.
6. Grünordnung
6.1 Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig auszubilden.
6.2 Dachflächen sind innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Dachbegrünung zu begrünen. Eine Kombination mit Anlagen zur Nutzung solarer Energie ist zulässig.
6.3 Die Pflanzgröße für Bäume wird mit einem Stammumfang von mindestens STU 16/18, die der Sträucher mit 2 x verflanzelt, 60/100 festgesetzt.
6.4 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 anzuzäuen oder mit Gräsern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Flächenhafte Kies-/Schotter-/Split-Schüttungen oder ähnliche Beläge und Bodenabdeckungen sind auf Vegetationsflächen unzulässig.
6.5 Über die festgesetzten Baumstandorte hinaus sind Pflanzmaßnahmen entsprechend dem Außenanlagenplan des Vorhaben- und Erschließungsplans durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und müssen spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigstellung erfolgen. Abgängige Gehölze sind in der jeweils darauffolgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.
7. Immissionsschutz
Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg, Bericht 15590.1, zugrunde:
Im Plangebiet sind in den in der Nebenkarte Immissionsschutz durch gepunktete Linien gekennzeichneten Bereichen bzw. Fassadenabschnitten, an denen der Orientierungswerte für Verkehrslärm gemäß der DIN 18005 - Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete von tags (8:00 Uhr bis 22:00 Uhr) von 55 dB(A) und nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) von 45 dB(A) überschritten wird, Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm vorzusehen.
In den gekennzeichneten Bereichen sind schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 zulässig, wenn mindestens ein Fenster des Raumes an den lärmabgewandten Fassaden, an denen der Immissionsgrenzwert eingehalten ist, orientiert wird. Sofern die Orientierung mindestens eines Fensters an den lärmabgewandten Fassaden durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht umsetzbar ist, können passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude zur Einhaltung der zulässigen Innenpegel in den schutzbedürftigen Räumen an diesen Fassaden zugelassen werden.
Alternativ können vor die Fenster verglaste Balkone oder sonstige Vorbauten gesetzt werden, mit denen erreicht wird, dass vor dem eigentlichen Fenster des Aufenthaltsraumes der Immissionsgrenzwert eingehalten wird.
Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2018-01 oder einer neueren Ausgabe einzuhalten.
Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen sowie Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Für Schlafräume ist durch den Einbau von fensterunabhängigen schalldämmenden Lüftungseinrichtungen bzw. einer zentralen Lüftungsanlage für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.

- 8. Geh- und Fahrrechte
Innerhalb der als mit Geh- und Fahrrechten zu belastend festgesetzten Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Freistaates Bayern (Feuerwehr und Rettungsdienste) festgesetzt.

PLANZEICHNUNG



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
3. Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Legend for plan symbols: WA (Allgemeines Wohngebiet), St (Stellplatz), TGa (Tiefgarage), etc. Includes a scale bar for 1:500 and a north arrow.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Legend for plan symbols: Maßzahl in Metern, Veranschaulichung der Höhenentwicklung geplanter Baukörper.

PLANGRUNDLAGE

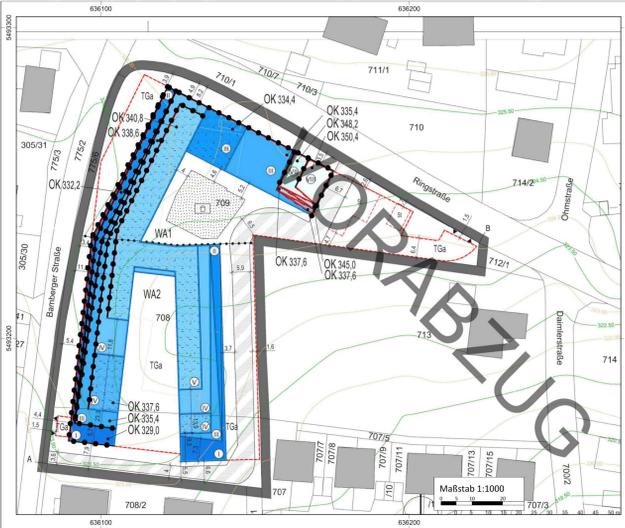
Legend for plan symbols: Flurstücksgrenzen mit Flurnummer, Bestandsgebäude mit Hausnummer, Straßennamen, Höhenlinien mit Höhenangaben in Metern über NHN.

VORHABENBEZOGENE HINWEISE

Legend for plan symbols: Pflanzflächen, geplante Außenanlagen, geplante Geländegehöhen in Metern über NHN, geplante Tiefgaragenrampe.

NEBENKARTE IMMISSIONSSCHUTZ

i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 7
Grundlage: Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik, Bericht 15590:1, Anlage 16



Project information box: Bebauungsplan 'ehemaliges „Wormser-Areal“ in Herzogenaurach, Übersichtsplan, Hintergrundbild, Legende, Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Stadtrat der Stadt Herzogenaurach hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 „Herzoterrassen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am örtlich bekanntgemacht.
2. 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 bis einschließlich stattgefunden. Zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 „Herzoterrassen“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 „Herzoterrassen“ in der Fassung vom öffentlich ausgelegt.
5. Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 „Herzoterrassen“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
6. Ausgefertigt Herzogenaurach, den
(Siegel) (Erster Bürgermeister)
7. Der Satzungsbeschluss zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 „Herzoterrassen“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Herzogenaurach, den
(Siegel) (Erster Bürgermeister)



Project information box: herzo logo, Stadt Herzogenaurach, CI Invest Projekt GmbH, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 "Herzoterrassen" mit integriertem Grünordnungsplan, Format DIN A0, letzte Änderung 28.06.2022, Datum der Planfassung 28.06.2022, Plan Nr.: 1170-3, TB MARKERT Stadtplaner + Landschaftsarchitekten, Vorentwurf, Unterschrift des Planers, Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik.