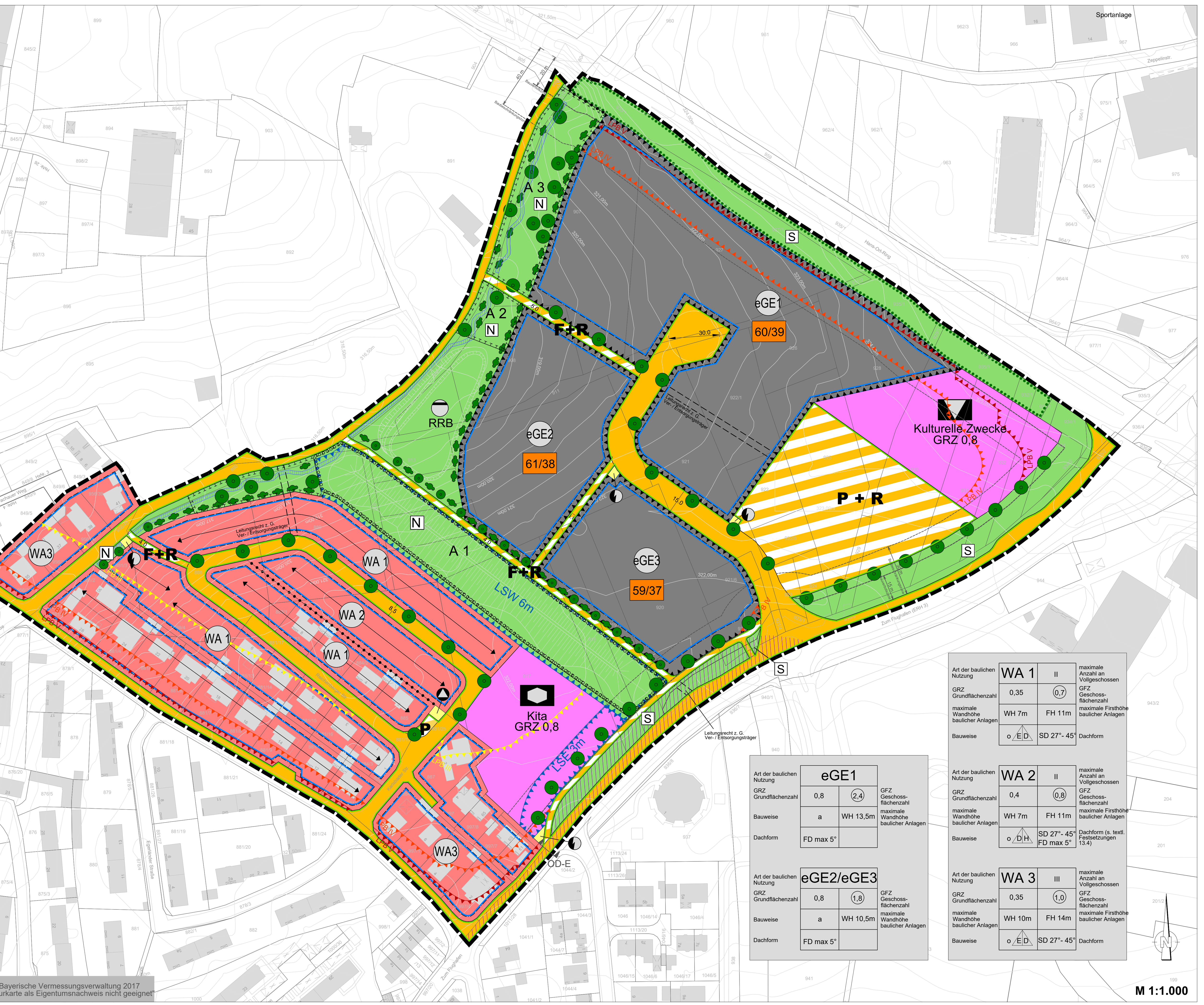
Bebauungsplan Nr. 47 "Entwicklungsgebiet Reihenzach" der Stadt Herzogenaurach



Art der baulichen Nutzung	eGE1		
GRZ Grundflächenzahl	0,8	(2,4)	GFZ Geschossflächenzahl
Bauweise	a	WH 13,5m	maximale Wandhöhe baulicher Anlagen
Dachform	FD max 5°		

Art der baulichen Nutzung	eGE2/eGE3		
GRZ Grundflächenzahl	0,8	(1,8)	GFZ Geschossflächenzahl
Bauweise	a	WH 10,5m	maximale Wandhöhe baulicher Anlagen
Dachform	FD max 5°		

Art der baulichen Nutzung	WA 1	II	maximale Anzahl an Vollgeschossen
GRZ Grundflächenzahl	0,35	(0,7)	GFZ Geschossflächenzahl
maximale Wandhöhe baulicher Anlagen	WH 7m	FH 11m	maximale Firsthöhe baulicher Anlagen
Bauweise	o E D	SD 27°- 45°	Dachform

Art der baulichen Nutzung	WA 2	II	maximale Anzahl an Vollgeschossen
GRZ Grundflächenzahl	0,4	(0,8)	GFZ Geschossflächenzahl
maximale Wandhöhe baulicher Anlagen	WH 7m	FH 11m	maximale Firsthöhe baulicher Anlagen
Bauweise	o D H	SD 27°- 45° FD max 5°	Dachform (s. textl. Festsetzungen 13.4)

Art der baulichen Nutzung	WA 3	III	maximale Anzahl an Vollgeschossen
GRZ Grundflächenzahl	0,35	(1,0)	GFZ Geschossflächenzahl
maximale Wandhöhe baulicher Anlagen	WH 10m	FH 14m	maximale Firsthöhe baulicher Anlagen
Bauweise	o E D	SD 27°- 45°	Dachform

I Festsetzungen durch Planzeichen

1 Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung (siehe Pkt. 1.3 der textlichen Festsetzungen)
- Kita – Zweckbestimmung: Kindertagesstätte
- Kulturelle Zwecke – Zweckbestimmung: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO

- WA – Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (siehe Pkt. 1.1 der textlichen Festsetzungen)
- eGE – Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (siehe Pkt. 1.2 und 11.2 der textlichen Festsetzungen)

3 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

- 0,35 – maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,7) – maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- WH 10,5 m – maximal zulässige Wandhöhe baulicher Anlagen
- FH 11 m – maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen
- II – maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen

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

- Baugrenze
- a / o – abweichende / offene Bauweise
- E D / D H – Einzel- und Doppelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen
- Hauptfirstrichtung zwingend für Hauptgebäude

5 Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und § 9 Abs. 6 BauGB

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- F+R – Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Hier: Fuß- und Radweg
- P – Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Hier: Parkplatz
- P+R – Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Hier: Park & Ride
- Straßenbegrenzungslinie

6 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 14 und § 9 Abs. 6 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Wertstoffsammelstelle
- RRB – Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- Zweckbestimmung: Trafo-Station

7 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
- N – Zweckbestimmung: Naturschutz
- S – Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25a, 25b und § 9 Abs. 6 BauGB

- Anpflanzung von Bäumen (Wuchsklasse 2)
- Anpflanzung von Bäumen (Wuchsklasse 1)
- Anpflanzung von Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Wechsel mit artenreichen, extensiven Wiesen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- A 1 – Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Ausgleichsfläche A 1

9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- Leitungsrecht zu Gunsten Ver- und Entsorgungsträger

10 Umgrenzung von Flächen für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG Hier: Festsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen
- LSW 6m / LSE 3m – Lärmschutzwall / Lärmschutzeinrichtung mit Mindesthöhe
- 62/54 – Umgrenzung von Flächen für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG Hier: Schallemissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (dB(A), tags / dB(A), nachts)
- LPB III / LPB IV / LPB V – Umgrenzung von Flächen für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG Hier: Lärmpegelbereiche III bis V

11 Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

- SD 27°- 45° – Satteldächer mit zulässiger Dachneigung
- FD max 5° – Flachdächer mit maximal zulässiger Dachneigung

12 Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

II Hinweise durch Planzeichen

- 713 – Bestehende Flurstücksnummer
- Bestehende Flurstücksgrenze
- 321.00m – Bestehende Höhenlinie mit Höhenangabe
- Bestehendes Gebäude
- OD-E – Bestehende Ortsdurchfahrtsgrenze
- 20 m / 40 m – Bauverbots- und Baubeschränkungszone zu St 2244 (20m/40m) und ERH 3 (15m/30m)
- Freihaltebereich für mögliche Trasse der Stadt-Umland-Bahn (StUB)
- 5,0 – Maßangabe in m
- Vorgeschlagener Böschungsverlauf
- Vorgeschlagene Grabenrenaturierung

III Textliche Festsetzungen

Für die Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gelten ausschließlich die hier aufgeführten Festsetzungen. Die Festsetzungen aus den Bebauungsplänen Nr. 4 „Zwischen Nutzungs- und Flughafenstraße" und Nr. 58 „Ausbau der städtischen Entlastungsstraße Nord – BA II mit Teilausbau der Kreisstraße ERH 3" 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)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 3) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten (eGE 1 – eGE 3) gelten die Regelungen des § 8 BauNVO mit folgenden Abweichungen:

Nur ausnahmsweise zulässig sind:
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig sind:
- Tankstellen
- selbstständige Lagerplätze
- Schrottplätze
- Vergnügungsstätten
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe
- Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Nahversorgungs- und Innenstadtbedarfs (s. Anlage 2 zur Begründung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) vom 01.09.2013)

1.3 Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sowie „Kindertagesstätte" sind der Hauptnutzung dienende Stellplatz- und Nebenanlagen zulässig.

1.4 Innerhalb der besonderen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „P+R" sind neben offenen Stellplätzen und Großgaragen auch dem Nutzungszweck dienende Hochbauten zulässig. Die öffentliche Parkplatzanlage kann auch für den erforderlichen Stellplatznachweis der angrenzenden öffentlichen Gemeinbedarfsnutzung herangezogen werden.

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten Werte.

2.2 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch maximale Wandhöhen (WH) und die maximale Firsthöhe (FH) bestimmt. Dabei gilt als oberer Punkt der Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand (Attika). Die Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

2.3 Im gesamten Baugebiet darf die Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss (FFOK EG) max. 0,50 m über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen oder privaten Straße, die der Erschließung dient, abweichen.

2.4 Höhenbezugspunkt für die max. Wand- und Firsthöhe ist die Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss (FFOK EG).

2.5 Die in den Flächen für Gemeinbedarf festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht überschritten werden i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO und Art. 6 BayBO)

3.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten (eGE 1 – eGE 3) ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in der Form festgesetzt, dass die Länge der Hausformen 50 m überschreiten darf.

3.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten (eGE 1 – eGE 3) sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur nachfolgende bauliche Anlagen zulässig. Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone sind weiterhin zu beachten:
- Einfriedungen
- Stellplätze, Zufahrten, Tiefgaragen
- Werbeanlagen

3.3 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 3) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) nur
- Garagen, Carports und Stellplätze mit den entsprechenden Zufahrten
- Tiefgaragenzu- und ausfahrten
- Fahrrad- und Müllunterstände
- Einfriedungen

unter Beachtung Art. 6 BayBO zulässig.

3.4 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 3) dürfen Garten- und Gerätehäuser (Holzausführung) mit einer maximalen Grundfläche von 7 m² errichtet werden, außerhalb der Baugrenze sind sie nur im straßenabgewandten Teil des Grundstücks zulässig.

3.5 Soweit in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 3) eine Doppelhaushälfte errichtet wird, ist auf dem benachbarten Grundstück an die Grenzwand entsprechend anzubauen und die zweite Doppelhaushälfte zu errichten.

3.6 Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

4 Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

4.1 Werden Garagen nebeneinander errichtet, sind sie in gleicher Gebäudehöhe, mit gleicher Dachform und -neigung (Sattel- bzw. Flachdach) sowie gleichem Gesimsdetail zu errichten.

4.2 Vor Garagen ist ein offener Stauraum in einer Tiefe von mindestens 5,0 m einzuhalten. Der Stauraum muss in seiner Tiefe ungehindert anfahrbar sein (keine straßenseitige Einfriedung o.ä.). Der Stauraum gilt nicht als Stellplatz im Sinne der Stellplatzsatzung der Stadt Herzogenaurach.

5 Wohneinheiten je Wohngebäude
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

6 Führung von Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gem. DVGW-Regelwerk zu den festgesetzten und vorhandenen Baumstandorten einzuhalten. Dies gilt analog für Neupflanzungen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

6.2 Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen und Masten sind nicht zulässig.

7 Verkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläch
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Auf die Kreisstraße ERH 3 (Zum Flughafen) und die Staatsstraße St 2244 (Hans-Ort-Ring) sind außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrt keine unmittelbaren Grundstückszufahrten zulässig.

8 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

8.1 Das anfallende Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken darf nicht direkt in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern muss durch geeignete Maßnahmen/ Einrichtungen zurückgehalten werden. Die Überläufe dieser Einrichtungen müssen an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

8.2 Grundstückszufahrten und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege etc.) sind wasserdurchlässig herzustellen. Davon ausgenommen sind Flächen, die dem Schwerlastverkehr dienen. Das Material für die Tragschicht unter versickerungsfähigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist.

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

9.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das absolut erforderliche Maß zu beschränken. Gleiches gilt für die Errichtung von Stützmauern.

9.2 Eine Aufschüttung des Baugrundstücks über das Niveau der zukünftigen privaten oder öffentlichen Straße hinaus, ist unzulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen – auch zu den öffentlichen Grünflächen – dürfen Stützmauern nur mit einer Maximalhöhe von 2,0 m errichtet werden; Stützmauern aus Beton, Winkelstützen und Gabionen sind dort mit Kletterpflanzen aus Arten gemäß Pflanzenliste in der Begründung zu begrünen.

10 Grünordnung und Ausgleichsflächen / -maßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a und 6 BauGB)

10.1 Für sämtliche Gehölzpflanzungen mit Ausnahme von Pflanzungen in den bereits bestehenden Privatgärten sind Arten der entsprechenden Kategorien der Pflanzenliste in der Begründung zu verwenden. Für die zeichnerisch oder textlich festgesetzten Pflanzungen sind mindestens die folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm bei Wuchsklasse I, Stammumfang 16-18 cm bei Wuchsklasse II;

- Sträucher: Strauch 2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm (außer Kletter – und Schlingpflanzen laut Pflanzenliste in der Begründung).

10.2 Sämtliche zeichnerisch oder textlich festgesetzten Anpflanzungen sind artentsprechend zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzenliste in der Begründung nachzupflanzen.

10.3 Der zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet verlaufende Lärmschutzwall (LSW=6m) ist innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Wechsel mit artenreichen extensiven Wiesen zu bepflanzen, außerdem sind dort 12 Bäume der Wuchsklasse I und 20 Bäume der Wuchsklasse II anzupflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind dabei anrechenbar.

10.4 Der bestehende Graben in den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Naturschutz ist durch Renaturierungsmaßnahmen naturschutzfachlich aufzuwerten.

10.5 Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Naturschutz sind als standortgerechte, artenreiche extensive Wiesen oder Gras- und Krautsäume auszubilden. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Straßenbegleitgrün und Regenrückhaltung sind als Landschaftsrasen auszubilden.

10.6 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 3) ist je angefangener 400 m² privater Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen.

10.7 In den eingeschränkten Gewerbegebieten (eGE 1 – eGE 3) sind 20 % der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen. Je 800 m² nicht mit Gebäuden überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume auf Privatgrund sind dabei anrechenbar.

10.8 Die Standorte der zeichnerisch festgesetzten Bäume im öffentlichen Straßenraum und in der Baumreihe entlang der Straße Zum Flughafen sind lagemäßig nicht bindend, jedoch als Baumreihe entlang der Straße bzw. der Fuß- und Radwege auszuführen. Bäume im öffentlichen Straßenraum sind in unbefestigten Baumscheiben von mind. 8 m² Flächengröße zu pflanzen. Pro Baum muss ein belebter, nicht verdichteter und durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ vorgesehen werden. Diese Pflanzflächen sind gegen Befahren und Beparken zu sichern.

10.9 Alle anderen zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind in der Lage nicht fest, die zeichnerisch festgesetzte Stückzahl in jedem Baugebiet sowie in jeder Grünfläche mit einheitlicher Zweckbestimmung ist jedoch bindend.

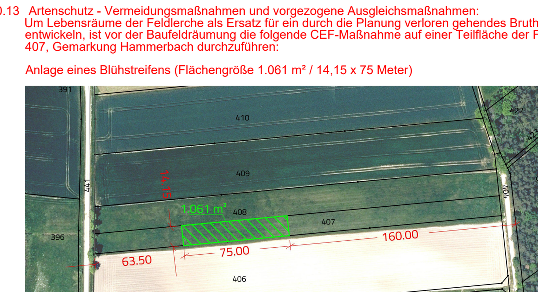
10.10 Um ein Lichtraumprofil von 2,50 m Höhe zu gewährleisten, sind für die Bäume im öffentlichen Straßenraum als Alleebaum aufgeschulte Exemplare mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm zu verwenden (Gütebestimmung gemäß Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., FLL).

10.11 Alle zeichnerisch festgesetzten Strauchpflanzungen – mit Ausnahme derer entlang des Grabens in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturschutz – sind lagemäßig bindend.

10.12 Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzbindungen (Baumhecke) entlang des südlichen Rad- und Fußweges (zwischen Gewerbegebiet und Lärmschutzwall) sind standortgebunden; die Strauchpflanzung ist hier als mindestens 3 m breite, mindestens zweireihige Hecke aus Sträuchern (Pflanzreihenabstand 1,5 m, Pflanzabstand in der Reihe 1,0 m) auszubilden. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens ist in der Baumhecke eine Zufahrt von ca. 4 m Breite für Wartungsarbeiten freizuhalten.

10.13 Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen:
Um Lebensräume der Feldlerche als Ersatz für ein durch die Planung verloren gehendes Bruthabitat zu entwickeln, ist vor der Baufeldräumung die folgende CEF-Maßnahme auf einer Teilfläche der Flurnr. 407, Gemarkung Hammerbach durchzuführen:

Anlage eines Blühstreifens (Flächengröße 1.061 m² / 14,15 x 75 Meter)



10.14 Die differenzierte, anteilige Zuordnung aller Ausgleichsflächen auf die unterschiedlichen Nutzungen bzw. Anlagengruppen muss gemäß der Tabelle in Kap. 4.3.2 der Begründung erfolgen.

10.15 Ausgleichsmaßnahmen intern:
Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs für die auf den Flurstücken im Geltungsbereich zu erwartenden Eingriffe:

A1 Teilflächen der Fl. Nrn. 888, 889, 890, 912, 914, 915, 916, 917, 918, 919 und 920, Gemarkung Herzogenaurach,
Entwicklungsziel östlicher Teil: unregelmäßig geformter Wall mit Böschungsneigungen bis zu 1:2,0 mit strukturreicher Bepflanzung aus Bäumen, Sträuchern und artenreichen Wiesen (vgl. Begründung)
Entwicklungsziel westlicher Teil: durchgängiger, strukturreicher Graben mit gewundenem Verlauf, unterschiedlichen Böschungsneigungen sowie standortgerechten, gewässerbegleitenden Laubgehölzen und krautiger Feuchtvegetation (vgl. Begründung)
Flächengröße: 8.919 m² (Anrechnung zu 100 %)

A2 Teilfläche der Fl. Nrn. 890, 907, 908 und 910, Gemarkung Herzogenaurach,
Entwicklungsziel: durchgängiger, strukturreicher Graben mit gewundenem Verlauf, unterschiedlichen Böschungsneigungen sowie standortgerechten, gewässerbegleitenden Laubgehölzen und krautiger Feuchtvegetation (vgl. Begründung)
Flächengröße: 937 m² (Anrechnung zu 100 %)

A3 Teilfläche der Fl. Nrn. 890, 907 und 910, Gemarkung Herzogenaurach,
Entwicklungsziel: durchgängiger, strukturreicher Graben mit gewundenem Verlauf, unterschiedlichen Böschungsneigungen sowie standortgerechten, gewässerbegleitenden Laubgehölzen und krautiger Feuchtvegetation; Öffnung der bestehenden Grabenverrohrung im nördlichen Teil (vgl. Begründung)
Flächengröße: 3.591 m² (Anrechnung zu 100 %)

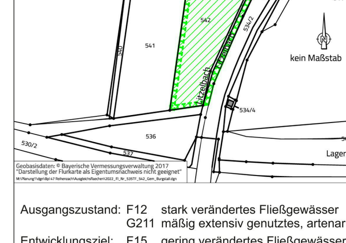
10.16 Ausgleichsmaßnahmen extern:
Außerdem werden den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans Ausgleichsmaßnahmen auf folgenden Flächen außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet (Zuordnungsfestsetzung):

A4 Teilfläche der Flurnummer 561/2, Gemarkung Burgstall
Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland
tatsächliche, zugeordnete Flächengröße: 1.435 m²
anrechenbare, zugeordnete Flächengröße: 1.521 m² (Anrechnung zu 100 %, Verzinsung über 2 Jahre zu je 3%)

Legende
- Ausgleichsfläche Bauvorhaben „Neubau eines Bolzplatzes in Hammerbach" - ca. 1.048 m²
- Ausgleichsfläche Bebauungsplan Nr. 47 „Entwicklungsgebiet Reihenzach" - ca. 1.435 m²

Ausgangszustand: G11 Intensivgrünland
Entwicklungsziel: G121 Artenreiches Extensivgrünland (LRT 6510)
Entwicklungszeitraum: 25 Jahre
Hinweise zur Entwicklungspflege in der Begründung des Bebauungsplanes

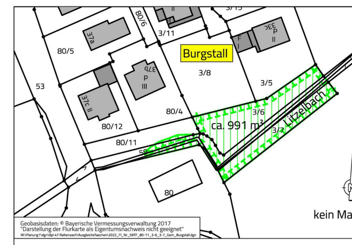
A5 Flurnummer 542 und Teilfläche der Flurnummer 535, Gemarkung Burgstall
Entwicklungsziel: naturnaher Bachlauf mit Uferstaudensaum; artenreiches, extensiv genutztes Grünland, tatsächliche, zugeordnete Flächengröße: 1.788 m²
anrechenbare, zugeordnete Flächengröße: 2.843 m² (Anrechnung zu 150 %, Verzinsung über 2 Jahre zu je 3%)



Legende
- Ausgleichsfläche Bebauungsplan Nr. 47 „Entwicklungsgebiet Reihenzach" ca. 1.788 m²

Ausgangszustand: F12 stark verändertes Fließgewässer
G211 mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland
Entwicklungsziel: F15 gering verändertes Fließgewässer
G212 mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland
Entwicklungszeitraum: 25 Jahre
Hinweise zur Entwicklungspflege in der Begründung des Bebauungsplanes

A6 Flurnummern 3/6, 3/7 und Teilflächen der Flurnummern 59 und 80/11, Gemarkung Burgstall
Entwicklungsziel: naturnahes Fließgewässer; artenreiche Mädesüß-Hochstaudenflur; mäßig artenreicher Krautsaum, tatsächliche, zugeordnete Flächengröße: 991 m²;
anrechenbare, zugeordnete Flächengröße: 1.330 m² (Anrechnung zu 100 bis 200 %, Verzinsung über 2 Jahre zu je 3%)



Legende
- Ausgleichsfläche Bebauungsplan Nr. 47 „Entwicklungsgebiet Reihenzach - ca. 991 m²

Ausgangszustand: K11 artenarmer Saum und Staudenflur
B321 gebietsfremde Bäume
K123 mäßig artenreiche Staudenflur nasser Standorte
G11 Intensivgrünland
Entwicklungsziel: F14 mäßig verändertes Fließgewässer
K133 artenreiche Staudenflur nasser Standorte
K122 mäßige artenreicher Saum und Staudenflur frischer bis mäßig trockener Standorte
Entwicklungszeitraum: 25 Jahre
Hinweise zur Entwicklungspflege in der Begründung des Bebauungsplanes

11 Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a und 24 sowie Abs. 6 BauGB)

Immissionsschutz – Luftreinhaltung

11.1 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 Feuerungsanlagen ausgeschlossen. Stückiges naturbelassenes Holz gem. Nr. 4, Presslinge aus naturbelassenem Holz gem. Nr. 5a und Gase der öffentlichen Gasversorgung gem. Nr. 10 sowie nach Nr. 13 sonstige nachwachsende Rohstoffe, soweit diese die Anforderungen nach Absatz 5 der 1. BImSchV einhalten, sind als Brennstoff zulässig.

Immissionsschutz - Lärm

Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen der Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH (IBAS), Bayreuth, Bericht Nr. 16.8699-b01 und Nr. 16.8699-b02, zugrunde.

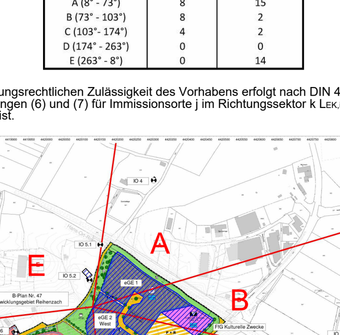
11.2 Die eingeschränkten Gewerbegebiete sind hinsichtlich ihrer zulässigen Geräuschimmissionen eingeschränkt. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} [dB] Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)
eGE 1	60	39
eGE 2	61	38
eGE 3	59	37

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis E mit dem Ursprung x = 4420130, y = 5493830 (Gauß-Krüger-Koordinaten) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,ZUS}$:

Richtungssektor k (Nord ≙ 0°)	Zusatzkontingent $L_{EK,ZUS}$ in dB Tag	Nacht
A (8° - 73°)	8	15
B (73° - 103°)	8	2
C (103°- 174°)	4	2
D (174° - 263°)	0	0
E (263° - 8°)	0	14

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i}$ + $L_{EK,ZUS,k}$ zu ersetzen ist.



11.3 Ferner sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989 "Anforderungen und Nachweise" sowie Beiblatt 1 zur DIN 4109 "Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren" (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e. V.) entsprechend dem im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereich passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen. Die in der Darstellung der Lärmpegelbereiche durch römische Zahlen ausgedrückten Werte entsprechen dabei den Ziffern der Lärmpegelbereiche aus der DIN 4109, Tabelle 8 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen".

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämm-Maße gem. DIN 4109 aufweisen:

Maßgeblicher Außenlärmpegel in [dB(A)]	Lärmpegelbereich (LPB)	Erforderliches Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) des Außenbauteils bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen in [dB(A)]
56 - 60	II	30
61 - 65	III	35
66 - 70	IV	40
71 - 75	V	45

In Schlafräumen, die im Lärmpegelbereich ≥ II liegen, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich, wenn Alternativmaßnahmen nicht möglich sind.

Nach außen abschließende Bauteile von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämm-Maße gem. DIN 4109 aufweisen:

Maßgeblicher Außenlärmpegel in [dB(A)]	Lärmpegelbereich (LPB)	Erforderliches Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) des Außenbauteils bei Büroräumen in [dB(A)]
66 - 70	IV	35
71 - 75	V	40

Korrekturen für die Raumgeometrie sind entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu berücksichtigen.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren / Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung bzw. Vorlage eines Schallschutznachweises gemäß DIN 4109 abzustimmen.

11.4 Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe des Lärmschutzwalls „LSW 6 m" gibt die Oberkante der Wallkrone über dem natürlichen Geländeverlauf an. Der natürliche Geländeverlauf ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

11.5 In dem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich „LSE 3 m" ist der Lärmschutz für den Freibereich der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita" durch eine Lärmschutzanlage sicherzustellen. Die Anforderungen an die Lärmschutzanlage definieren sich aus der ZTV-LSW 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006):
- Relative Höhe der Lärmschutzwand über Gelände: h ≥ 3 m
- Erforderliche Schalldämmung DLR ≥ 20 dB
- Absorptionsgruppe A2 (DLa ≥ 4 dB)
- Formschüssige und schalldichte Montage

Sofern durch die Fassade eines Gebäudes in dem festgesetzten Bereich „LSE 3 m" die Anforderungen an eine Lärmschutzwand erfüllt werden, so kann auf die Errichtung einer separaten Lärmschutzanlage verzichtet werden.

Sofern eine Lärmschutzwand errichtet wird, ist diese zum öffentlichen Straßenraum hin mit Kletterpflanzen aus Arten gemäß Pflanzenliste in der Begründung zu begrünen.

12 Gestaltung der baulichen Anlagen in den eingeschränkten Gewerbegebieten eGE 1 – eGE 3
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Dächer

12.1 Als Dachform ist ein Flachdach oder ein flach geneigtes Dach (max. 5°) zulässig.

12.2 Die Dachflächen von Hauptgebäuden sind zu mindestens 50 % mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Dachbegrünungen können als Pflanzung oder als Ansaat erfolgen. Es sind trockenheitsresistente und standorttypische Arten zu verwenden. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 8 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

12.3 Dachaufbauten zur Unterbringung technischer Anlagen (z. B. lüftungstechnische Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräume) können die maximal zulässige Wandhöhe um bis zu 2,5 m überschreiten. Die Anlagen sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenseite der Dachfläche zurückzusetzen und dürfen max. 15% der Dachfläche betragen.

12.4 Von dieser Flächenbegrenzung ausgenommen ist die Nutzung der Dachfläche mit Solarkollektoren und Solarzellen. Aufständerungen sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückzusetzen.

12.5 Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind mit Flachdach zu errichten. Für die Dachdeckung sind Bitumenabdeckungen, Bekiesung oder extensive Dachbegrünung zulässig.

Fassaden

12.6 Bei Gebäudelängen von über 30 m hat eine deutliche vertikale Gliederung der Fassade in Fassadenabschnitte, deren Einzellänge höchstens 30 m betragen darf, zu erfolgen. Die Gliederung kann durch Vor- und Rücksprünge von mindestens 30 cm, Fassadenbegrünung (mit mindestens 3 m Breite und Pflanzen entsprechend der Pflanzenliste in der Begründung) oder durch durchgehende Glaselemente mit mindestens 1 m Breite in Wandhöhe erfolgen.

12.7 Für die Gestaltung der Außenfassaden sind Putz, Holz, nicht glänzendes Aluminium, Plattenwerkstoffe aus Faserzement, Kunststoff oder Metall in gedeckten Farben zulässig. Glänzende oder spiegelnde Fassadenverkleidungen sind ausgeschlossen, bei der Auswahl der Fassadenmaterialien ist darauf zu achten, dass von den Materialien keine Blendwirkung für angrenzende Nutzungen und Verkehrswege entsteht.

12.8 Die Rückwände von Gemeinschaftsgaragen sind zu begrünen; dabei sind Arten gemäß Pflanzenliste in der Begründung zu verwenden.

Einfriedungen

12.9 Außer Stacheldrahtzäunen, geschlossenen Sichtschutzelementen, Mauern und Betonwänden sind alle Arten von Einfriedungen zulässig. Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt 2,0 m über Grund.

Werbeanlagen

12.10 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

12.11 Werbeanlagen müssen in Proportion, Farbgebung und Gestaltung auf die Größe und Farbgebung des Baukörpers abgestimmt werden. Eine störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

12.12 Werbe- und Schriftzüge dürfen 5 % der Fassadenfläche nicht überschreiten. Sie sind so zu gestalten und anzubringen, dass sie das Stadtbild nicht beeinträchtigen. Die Luxzahlen bei Leuchtreklamen sind so zu wählen, dass eine Blendwirkung für Fahrzeuglenker und die umliegenden Wohngebäude nicht erfolgt.

12.13 Leuchtwerbung ist nur in Form von angeleuchteter und hinterleuchteter Werbung zulässig. Blinkende Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

12.14 Werbeanlagen auf dem Dach sind ausgeschlossen.

13 Gestaltung der baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 3
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Dächer

13.1 Geneigte Dächer:
Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Ziegel in den Farbtönen anthrazit, rot und braun zulässig. Hochglänzende bzw. reflektierende Ziegel sind unzulässig.
Für Vordächer, Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind auch Glaseindeckungen zulässig.

13.2 Flachdächer:
Flachdächer von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sowie Belichtungsflächen.

13.3 Für die extensive Begrünung sind trockenheitsresistente und standorttypische Arten zu verwenden. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 8 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

13.4 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind bei der Errichtung von Doppelhäusern ausschließlich Satteldächer und bei der Errichtung von Hausgruppen ausschließlich Flachdächer zulässig.

13.5 Die max. zulässige Kniestockhöhe ist auf 62,5 cm begrenzt. Die Höhe des Kniestocks wird von der Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Fußpfette gemessen (siehe Skizze).

13.6 Garagen sind mit einem Satteldach in Ziegeldeckung (Dachneigung und Farbton entsprechend des Hauptgebäudes) oder einem Flachdach (Dachneigung 0-5°) mit extensiver Dachbegrünung zu errichten (Ausführung s. Pkt. 13.3). Carports sind ausschließlich mit einem Flachdach (Dachneigung 0-5°) zulässig. Für die Dachdeckung der Carports ist Edelstahlblech, transparente Stegplatten (keine Wellplatten) oder eine extensive Dachbegrünung zulässig.

13.7 Sonnenkollektoren und Solarzellen sind der Neigung des Daches anzupassen. Aufständerungen sind nicht zulässig.

13.8 Dachüberstände sind bis zu max. 0,50 m zulässig.

Fassaden

13.9 Für die äußere Gestaltung der Gebäude sind die Materialien Putz, Naturstein und Holz zulässig. Unzulässig sind auffallende, grelle Fassadenfarben.

13.10 Doppelhäuser bzw. Hausgruppen sind mit gleicher Trauf- / Wand- / Firsthöhe und gleicher Dachneigung zu errichten. Die Dacheindeckung von Satteldächern ist bei Doppelhäusern hinsichtlich der Farbgebung in gleicher Art auszuführen.
Hinsichtlich der Fassadengestaltung z. B. Fensteranordnungen, Proportionen von Wandöffnungen usw. muss ebenfalls eine Angleichung erfolgen.
Die Gebäude müssen als gestalterische Einheit wahrnehmbar sein.

Einfriedungen

13.11 Außer Stacheldrahtzäunen, geschlossenen Sichtschutzelementen, Mauern und Betonwänden sind alle Arten von Einfriedungen zulässig. Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt 1,2 m über Grund.

IV Textliche Hinweise

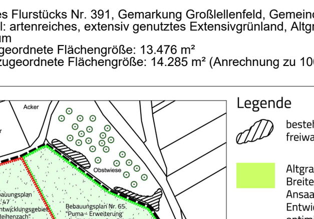
1 Normenauslegung

Wird bei zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen verwiesen, muss der Plangeber sicherstellen, dass die Planbetroffenen sich ebenso vom Inhalt der DIN-Vorschrift verlässlich Kenntnis verschaffen können, wofür die Bekanntmachung alleine nicht ausreicht. Die Verwaltung stellt hierbei die in Bezug genommen DIN-Vorschriften bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit.

2 Externe Ausgleichsflächen (Zuordnung)

Den Eingriffen innerhalb des Geltungsbereichs werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs auf folgenden Flächen außerhalb des Gemeindegebietes zugeordnet:

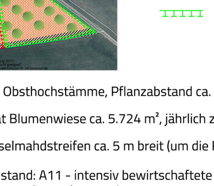
A7 Teilfläche des Flurstücks Nr. 391, Gemarkung Großlellenfeld, Gemeinde Arberg,
Entwicklungsziel: artenreiches, extensiv genutztes Extensivgrünland, Altgrasstreifen / Heckenkrautsaum
tatsächliche, zugeordnete Flächengröße: 13.476 m²
anrechenbare, zugeordnete Flächengröße: 14.285 m² (Anrechnung zu 100 %, Verzinsung über 2 Jahre zu je 3%)



Legende
- bestehende, mit Bäumen überstellte freiwachsende Hecke
- Altgrasstreifen und Heckenkrautsaum Breite=3 m Ansaat mit Grünlandmischung wie vor Entwicklungsziel: Lebensraum-optimierung für Insektenarten und Deckungshabitat für Kleintiere (ein Mähgang alle 2 Jahre, jeweils ein Drittel der Gesamtfläche, Unterlassung von Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmittel)
- Extensive Wiese ohne Oberbodenabtrag Ansaat mit einer artenreichen Grünlandmischung gemäß Landschaftspflegeverband Mittelfranken Entwicklungsziel: Lebensraumoptimierung für Niederwild, Vogel und Insekten (zweischürige Mahd nach dem 15. Juni mit Mähgutabfuhr, Zweitschnitt ab September, Unterlassung von Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmittel, ab Mitte Juli Nachbeweidung mit 1 GVE/ha zulässig)
- mobiler Weidezaun während Beweidung zum Schutz des Krautsaums und der bestehenden Hecke vor Verbiss
- Bearbeitungsgrenze
- Ausgleichsfläche Bebauungsplan Nr. 65 "Puma - Erweiterung nördlich Hans-Ort-Ring" ca. 15.555 m²
- Ausgleichsfläche Bebauungsplan Nr. 47 "Entwicklungsgebiet Reihenzach" ca. 13.476 m²

Ausgangszustand: A11 Acker intensiv
Entwicklungsziel: G214 - artenreiches extensiv genutztes Extensivgrünland
Entwicklungszeitraum: 25 Jahre

A8 Teilfläche des Flurstücks Nr. 286, Gemarkung Seukendorf, Gemeinde Seukendorf,
Entwicklungsziel: Obstwiese in Kombination mit artenreichen oder extensiv genutzen Grünland
tatsächliche, zugeordnete Flächengröße: 2.800 m²
anrechenbare, zugeordnete Flächengröße: 4.327 m² (Anrechnung zu 150 %, Verzinsung über 1 Jahr zu 3%)



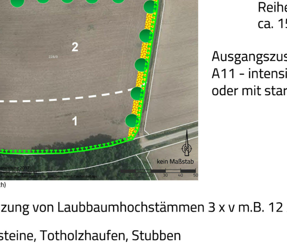
Legende
- Ausgleichsfläche "Bauvorhaben Neuerrichtung KiTa Herzo Base II" ca. 2.924 m²
- Ausgleichsfläche Bebauungsplan Nr. 47 "Entwicklungsgebiet Reihenzach" ca. 2.800 m²
- ca. 27 Obsthochstämme, Pflanzabstand ca. 10 x 15 m (bei Walnuss 15 x 15 m)
- Ansaat Blumenwiese ca. 5.724 m², jährlich zweimalige Mahd mit Mähgutabfuhr
- Wechselmahdstreifen ca. 5 m breit (um die Fläche rotierend)

Ausgangszustand: A11 - intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation

Entwicklungsziel: B432 - Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung

Entwicklungszeitraum: 25 Jahre
Detaillierte Beschreibung vgl. Gestaltungsvorschlag / Entwicklungskonzept Landschaftspflege-verband Mittelfranken Juli 2016
Hinweise zur Entwicklungspflege in der Begründung des Bebauungsplanes

A9 Teilfläche der Flurnummer 228, Gemarkung Taschendorf, Markt Taschendorf,
Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland mit Einzelbäumen und Strukturelementen
tatsächliche, zugeordnete Flächengröße: 15.281 m²
anrechenbare, zugeordnete Flächengröße: 15.281 m² (Anrechnung zu 100 %, keine Verzinsung)



Legende
- Ausgleichsfläche Bebauungsplan Nr. 47 "Entwicklungsgebiet Reihenzach" ca. 15.281 m²

Ausgangszustand:
A11 - intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation

- Pflanzung von Laubbaumhochstämmen 3 x v m.B. 12 / 14, Dreibockbefestigung
- Lesesteine, Totholzhaufen, Stubben
- Sukzessionsflächen mit Initialpflanzung (Entwicklungsziel Hecke)
- Saumstrukturen: Einsaat einer autochthonen Saummischung, Mahd mindestens alle 3 Jahre, wobei jeweils mindestens 1 / 3 über Winter ungemäht stehen bleibt
- Übrige Fläche: Einsaat einer autochthonen Wiesenmischung, 2-malige Mahd ab Mitte Juni (später Reduzierung auf 1-malig möglich) 1 - Entwicklungsziel G 212 2 - Entwicklungsziel G 214 / GE 6510

Entwicklungszeitraum: 25 Jahre

3 Geplante Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

4 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (Bfös, 2016). Gemäß dieser saP sind neben den 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) nötig.

5 Immissionsschutz

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 abzustimmen.

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 „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - Ein Leitfaden (Auszug Teil III)" vom Bayerischen Landesamt für Umwelt 2011 wird hingewiesen.

6 Energie / Entwässerung

Regenerative Energienutzung und die Nutzung von Niederschlagswasser wird empfohlen. Ein geringerer Energiebedarf der zu errichtenden Gebäude über gesetzliche Standards / Vorschriften hinaus ist anzustreben.
Solare Energiegewinnung insbesondere zur Warmwasser- und Eigenstromversorgung mit Speicher wird ausdrücklich empfohlen. Sofern im Zusammenhang mit den Bauvorhaben Stellplätze errichtet werden, wird empfohlen, eine angemessene Anzahl derart zu gestalten, dass sie den Anforderungen als E-Tankstelle für E-Mobilität genügt.

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 Flächen) das Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück zu sammeln und ordnungsgemäß an das öffentliche Entwässerungssystem abzuleiten.

7 Grundwasser

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 Ober-flächengewässer ist unzulässig.

8 Ermittlung und Gestaltung der KFZ-Stellplätze

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.

9 Bauverbot und Baubeschränkung

Außerhalb des Erschließungsbereichs 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.

10 Bodenfunde

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist gem. Art. 8 Abs. 1 DSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gem. Art. 8 Abs. 2 DSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

11 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.

12 Bodenarbeiten

Bauarbeiten sind bodenschonend vorzunehmen. Die Vorgaben zum besonderen Schutz des Mutterbodens und zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV sind dabei zu beachten.

13 Telekommunikationsanlagen

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.

Bei der Verlegung oder die Änderung von Telekommunikationslinien ist § 68 Abs. 3 Telekommunikationsgesetz zu beachten.

14 Dachgauben

Im Hinblick auf die Ausführung von Dachgauben gilt die Dachgaubensatzung der Stadt Herzogenaurach in der Fassung vom 05.10.1990.

Hinweis zum Ergänzenden Verfahren

Die rot markierten Texte sind im Rahmen des Ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB ergänzt bzw. geändert worden.

Satzung

für den Bebauungsplan Nr. 47 "Entwicklungsgebiet Reihenzach"
der Stadt Herzogenaurach

Die Stadt Herzogenaurach erlässt aufgrund

- §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260)
- 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, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 m. W. v. 29. September 2017
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl . S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 39b Abs. 20 des Gesetz vom 15. Mai 2018 (GVBL S. 230)
- des Gesetzes über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

für den Bebauungsplan Nr. 47 „Entwicklungsgebiet Reihenzach" in der Fassung vom 19. Juni 2018 folgende Satzung:

§ 1
Der Bebauungsplan Nr. 47 „Entwicklungsgebiet Reihenzach" wird beschlossen.

§ 2
Der Bebauungsplan Nr. 47 „Entwicklungsgebiet Reihenzach" 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 (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

Verfahrenshinweise

Aufstellung
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Entwicklungsgebiet Reihenzach" wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 24. September 2015 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 1. Oktober 2015 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 6. Februar 2017 bis einschließlich 24. Februar 2017 stattgefunden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30. Januar 2017 gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bis 3. März 2017 beteiligt.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 30. November 2017 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen.
Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 19. Januar 2018 bis einschließlich 23. Februar 2018 durchgeführt.
Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 11. Januar 2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffenlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Mit Schreiben vom 15. Januar 2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 17. Juli. 2018 den Bebauungsplan Nr. 47 "Entwicklungsgebiet Reihenzach" als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Herzogenaurach, den 31. Juli 2018

Dr. German Hacker
Erster Bürgermeister

Rechtswirksamkeit (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Bebauungsplan Nr. 47 "Entwicklungsgebiet Reihenzach" wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 40 vom 4. Oktober 2018 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.

Herzogenaurach, den 8. Oktober 2018

Dr. German Hacker
Erster Bürgermeister

Bekanntmachung der Unwirksamkeit des Bebauungslanes im Amtsblatt Nr. 10 vom 19. Mai 2022.

Ergänzendes Verfahren (§ 214 Abs. 4 BauGB - erneute Offenlage)
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom __. _____ ____ beschlossen, ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen und den erneuten Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen.
Die erneute öffentliche Auslegung nach §§ 214 Abs. 4 , 3 Abs. 2, 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom __. _____ ____ bis einschließlich __. _____ ____ durchgeführt.
Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am __. _____ ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB, § 214 Abs. 4 BauGB)
Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss vom __._____ ____im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB den Bebauungsplan Nr. 47 "Entwicklungsgebiet Reihenzach" als Satzung beschlossen und diese Satzung rückwirkend zum __.__.____ in Kraft gesetzt.

Ausgefertigt:
Herzogenaurach, den __._____ ____

Dr. German Hacker
Erster Bürgermeister

Rechtswirksamkeit (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB)
Der Bebauungsplan Nr. 47 "Entwicklungsgebiet Reihenzach" in der Fassung vom __.__.____ wurde im Amtsblatt Nr. ____vom _______________ bekannt gemacht und tritt gemäß dieses Satzungsbeschlusses rückwirkend zum __.__.____ in Kraft.

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.

Herzogenaurach, den _______________

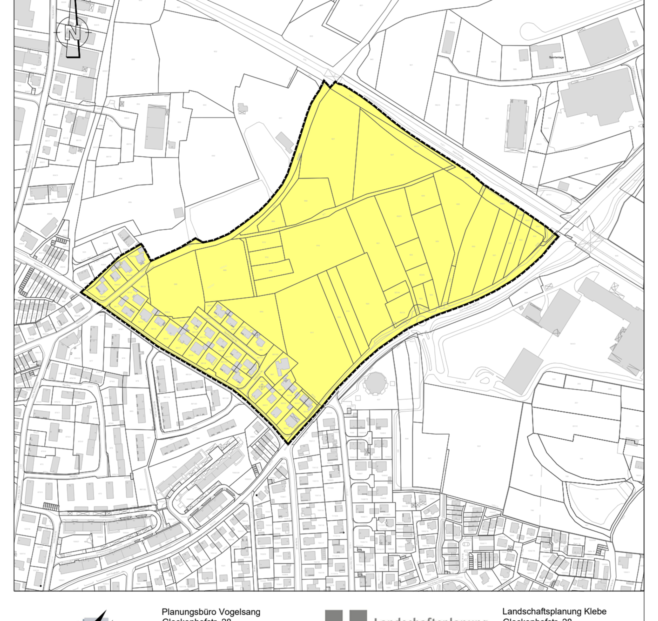
Dr. German Hacker
Erster Bürgermeister

herzo
STADT HERZOGENAURACH

Stand: 15. Dezember 2022

Bebauungsplan Nr. 47 "Entwicklungsgebiet Reihenzach" der Stadt Herzogenaurach

Übersichtsplan M 1:5.000



VOGELSANG
Planungsbüro Vogelsang
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
Tel.: 0911/480773-11
Fax: 0911/480773-17
nuernberg@vogelsang-plan.de
www.vogelsang-plan.de

Landschaftsplanung Klebe
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
Tel.: 0911 / 331996
Fax: 0911 / 331968
info@landschaftsplanung-klebe.de
www.landschaftsplanung-klebe.de

BBP gez. / Datum	CP - __.__.____ KV - __.__.____	GOP gez. / Datum	FU - __.__.____ SK - __.__.____

"Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet"
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de) 2017