



herzo

Gestaltungshandbuch

Bebauungsplan Nr. 55

Wohngebiet Herzo Base 2. und 3. Bauabschnitt



STADT
HERZOGENAURACH

■ Vorwort

In Herzogenaurach besteht eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken bzw. nach Wohnraum, der mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base – 2. und 3. Bauabschnitt“ Rechnung getragen wird.

Die hohe Nachfrage resultiert aus der günstigen Lage innerhalb der Metropolregion Nürnberg, die eine schnelle Erreichbarkeit eines vielfältigen Arbeitsplatzangebotes, umfassender Bildungsmöglichkeiten sowie Infrastruktureinrichtungen (sozial, kulturell, Freizeit) ermöglicht. Darüber hinaus bietet die Stadt Herzogenaurach, als Sitz mehrerer global agierender Firmen, selbst eine Vielfalt und hohe Anzahl an Arbeitsplätzen.

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich der Konversionsfläche Herzo Base hat die Stadt Herzogenaurach vorausschauend bereits im Flächennutzungsplan Flächen definiert, die langfristig für die städtebauliche Entwicklung zur Verfügung stehen und die nun auch benötigt werden, um der Nachfrage gerecht werden zu können.

Der Bebauungsplan Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base – 2. und 3. Bauabschnitt“ dient somit der nachfragebedingten Weiterführung des ersten Bauabschnittes.

Das vorliegende Gestaltungshandbuch wurde in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes erarbeitet.

In dem Gestaltungshandbuch können Sie nachlesen bzw. sich anhand der Illustrationen informieren, wie hoch Sie Ihr Haus bauen dürfen, wie Dach und Garage gestaltet werden können, welche Materialien verbaut werden dürfen, wie die Einfriedungen aussehen können und welche Mindeststandards Ihre Gärten und Vorgärten haben sollten.

Ich hoffe, dass Sie neben den Erläuterungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch positive Anregungen zur Gestaltung bekommen und reichlich Raum bleibt, dass Sie Ihre individuellen Vorstellungen verwirklichen können und Sie gerne mit Ihren neuen Nachbarn im Ortsteil Herzo Base wohnen und diesen gemeinsam mit Leben füllen.



Dr. German Hacker
Erster Bürgermeister



■ INHALTE:

ZIEL DIESES GESTALTUNGSHANDBUCHES	4
STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN	4
VERKEHRSERSCHLIESSUNG	5
Planstraße a / c	6
Planstraße b	6
Planstraße d, e, f, g	6
STRASSENRAUMGESTALTUNG	7
Gestaltung Straßenoberfläche	7
Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum	7
Gestaltung der privaten Wohnwege	8
Beleuchtung	8
Gestaltung der Privatzufahrten / Zuwegungen	9
GESTALTUNG DER GEBÄUDE	9
Gebäudetypologie	9
Baufuchten und Raumkanten	10
Gebäudehöhen und Dachformen	11
Satteldach	13
Flachdach	14
Zahl der Vollgeschosse	14
Dachgauben / Zwerchgiebel / Dacheinschnitte	16
Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Fassadengestaltung / Materialwahl	17
Standorte für Garagen / Carports / Sonstige Nebenanlagen / Stellplätze	19
Gestaltung von Garagen / Carports und Nebenanlagen	20
GRÜNORDNUNG IM PRIVATRAUM	22
EINFRIEDUNG	24
ANSPRECHPARTNER	26
QUELENNACHWEIS DER BILDER	27

Ziel dieses Gestaltungshandbuches

Als Grundlage für die Vermarktung des Wohngebietes Herzo Base 2. und 3. Bauabschnitt wurde dieses Gestaltungshandbuch erarbeitet. Es soll in erster Linie die oft sehr formal erscheinenden Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base – 2. und 3. Bauabschnitt“ erklären und darüberhinaus auch durch Grafiken und gebaute Beispiele vor allem positive Anregungen für die zukünftigen Bauherren und deren weitere Bauplanungen geben.

Städtebaulicher Rahmenplan

Die Stadt Herzogenaurach hat sich frühzeitig nach dem Freiwerden des ehemals militärisch genutzten Geländes Herzo Base dafür entschieden, hier einen wichtigen zukünftigen Entwicklungsschwerpunkt für die Gesamtstadt zu sehen.

Der Masterplan aus dem Jahre 2000 diente als Grundlage für den rechtswirksamen Flächennutzungsplan der für die Wohngebietsentwicklung drei Bauabschnitte darstellt. Da der 1. Bauabschnitt nahezu vollständig bebaut ist, hat die Stadt Herzogenaurach im Jahre 2012 ein Bauleitplanverfahren für den 2. und 3. Bauabschnitt eingeleitet.



Grundlage für den seit dem 27. März 2013 rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base – 2. und 3. Bauabschnitt“ ist der vom Büro Schirmer aus Würzburg erarbeitete städtebauliche Rahmenplan mit grundlegenden Aussagen zur Bebauungs-, Freiflächen- und Erschließungsstruktur des Gebietes.

Die Weiterführung des klaren Ordnungssystems des Masterplanes und der Erschließungs- und Bebauungsstruktur des 1. Bauabschnittes gewährleistet, dass sich das Neue mit dem Bestehenden zu einem Ganzen verbindet. Die Siedlungsfläche wird mit Grünkorridoren gegliedert und bekommt durch einen zentralen Platz eine neue funktionale und räumliche Mitte.

Verkehrerschließung



Die verkehrliche Haupteerschließung des Baugebiets erfolgt durch einen direkten Anschluss an den Hans-Ort-Ring, der als städtische Entlastungsstraße Nord ausgebaut wurde. Darüberhinaus erfolgt eine nördliche Anbindung an den bestehenden 1. Bauabschnitt über die südliche Verlängerung der Münchener Straße. Um keine Durchgangsverkehre zu erzeugen wird neben dem im Gebiet vorgesehenen Versatz der zentralen Erschließungsachse ein verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Dieser niveaugleiche Pflasterbereich soll neben der verkehrsberuhigenden Wirkung auch die Aufenthaltsqualität des zentralen Platzes erhöhen.

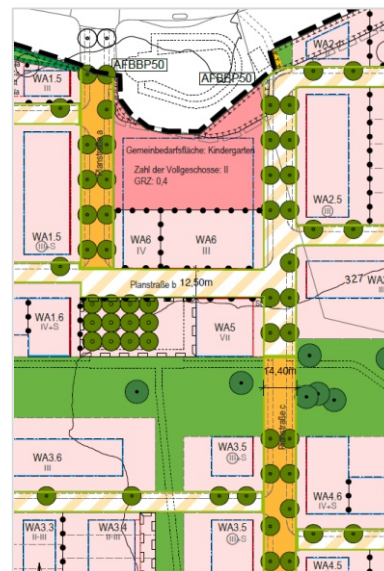
Ziel ist die leistungsfähige Anbindung des Gebiets an das übergeordnete Erschließungsnetz und die Schaffung von verkehrsberuhigten Wohnbereichen im Gebiet.

Um den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen der Verkehrsteilnehmer an den Straßenraum gerecht zu werden, wurde bei der Erschließung neben der Gestaltqualität des Verkehrsraumes auch den Themen öffentliches Parken und Begrünung ein hoher Stellenwert eingeräumt.

Planstraße a / c

Mit der Erschließung des neuen Stadtteils durch eine zentrale Nord-Süd-Achse wird das Gebiet an das übergeordnete Erschließungssystem angebunden.

Die Nord-Süd-Achse fungiert als Hauptsammelstraße und wird mit einem Straßenquerschnitt von 14,40 m ausreichend für das künftige Verkehrsaufkommen dimensioniert. An die 6,0 m breite Fahrbahn schließen sich beidseitig Längsparkstände für öffentliche Stellplätze an. Ebenfalls beidseitig werden Gehwege geführt, so dass Fußgänger sicher in den Ost-West verlaufenden Ringstraßen geführt werden.

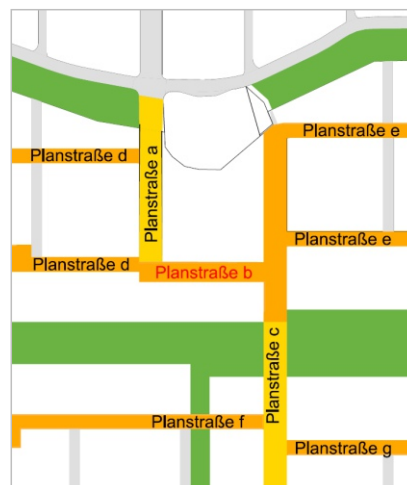


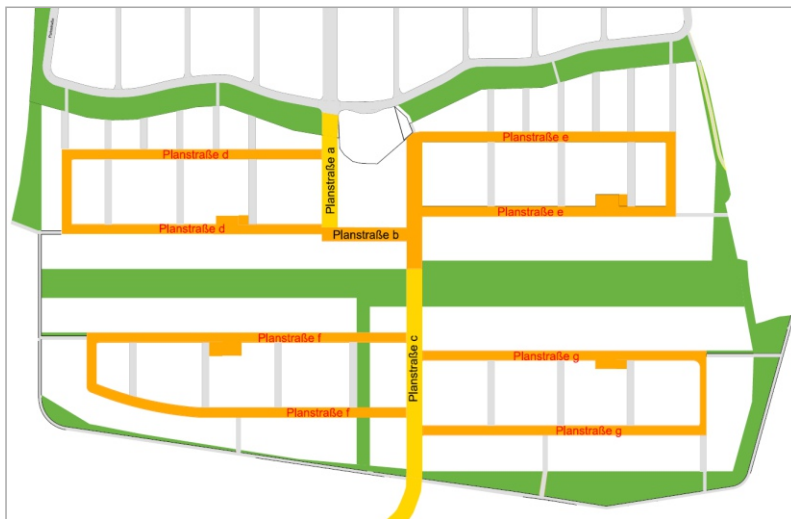
Planstraße b

Der Versatz der zentralen Nord-Süd-Achse im Norden des Baugebietes soll den gebietsfremden Durchgangsverkehr unterbinden. Um die Aufenthaltsqualität des südlich angrenzenden zentralen Platzraumes zu erhöhen und um eine verkehrsberuhigende Wirkung zu haben, wird die Fläche als gepflasterte Mischverkehrsfläche ausgebildet und erhält einen Querschnitt von 12,50 m.

Planstraße d, e, f, g

Die Ringstraßen werden als „Mischverkehrsflächen“ ausgebaut und fungieren gleichermaßen als Aufenthaltsraum und als Verkehrsfläche. Der Straßenquerschnitt verteilt sich niveaugleich auf die Fahrbahn, Längsparkbuchten für Besucher und einen straßenbegleitenden öffentlichen Grünstreifen.





Zusätzlich wird der Charakter als Wohnstraße durch die Anlage und die Gestaltung der jeweiligen Quartiersplätze mit Sitzgelegenheiten, Baumpflanzungen und Aktionsfeldern betont.

Straßenraumgestaltung

Gestaltung Straßenoberflächen

Für die **Verkehrsflächen** ist eine Asphaltdecke vorgesehen. Die **Gehwegflächen** und die **öffentlichen Parkflächen** werden in einem quadratischen Betonsteinpflaster in grauem Farbton ausgebildet (Gehwegflächen 20x20 cm, Parkflächen 16x16 cm).

Für die einzelnen **Quartiersplätze** in den Ringstraßen wird ein Betonsteinpflaster (Verband in Reihen) mit unterschiedlichen Längen und Breiten zum Einsatz kommen.

Für die Farbgebung soll ein 80%-iger Anteil an hellgrauem Farbton und ein 20%-iger Anteil an Sandstein- bzw. Muschelkalkfarbtönen verwendet werden.

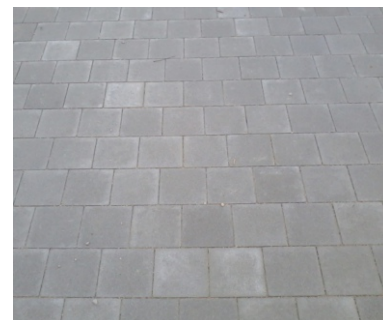
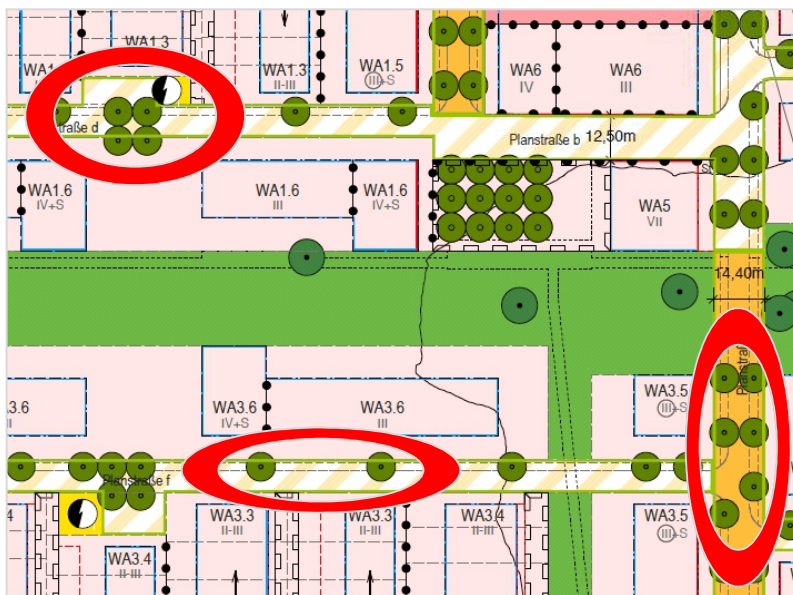


Bild 1: Pflasterbeispiel

Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum

Im öffentlichen Straßenraum werden zur Durchgrünung des Gebietes zahlreiche Baumpflanzungen vorgenommen.

Entlang der Planstraßen a und c (Nord-Süd-Verbindungen) beidseits; in den Planstraßen d bis g im Wesentlichen einseitig und an den geplanten Quartiersplätzen beidseitig. In Abhängigkeit von Grundstückszufahrten o. ä. können die festgesetzten Standorte ortsnahe verschoben werden.



Gestaltung der privaten Wohnwege

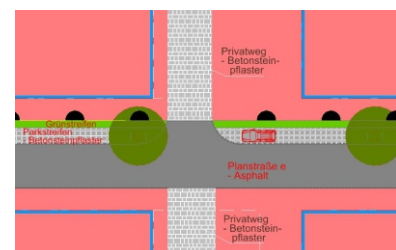
Um dem Anspruch an eine optisch hochwertige Straßenraumgestaltung gerecht zu werden, ist es erforderlich, auch im Bereich der privaten Erschließungsflächen einen Standard festzulegen. Dieser sieht die Verlegung von Betonsteinpflaster (Verband in Reihe, 16-22 cm Breite, 16-28 cm Länge (längere Seite quer zur Fahrtrichtung) vor.

Als zulässige Farbgebung wird ein mindestens 70%-iger Grauanteil und ein höchstens 30%-iger Anteil aus den Farbtönen Muschelkalk oder Sandstein festgesetzt. Diese sollen in Anlehnung an die bereits im Gebiet gepflasterten Flächen ausgeführt werden.

Bei der Wahl der Pflastersteine muss eine glatte und scharfkantige Steinoberfläche berücksichtigt werden.

Beleuchtung

Aus gestalterischen Gründen wird für eine evtl. Beleuchtung der privaten Wohnwege eine Angleichung an die Straßenbeleuchtungskörper im öffentlichen Straßenraum erforderlich. Sollte zur ausreichenden Ausleuchtung dieser privaten Wohnwege die Installation von Straßenleuchten erforderlich sein, so sind hierfür Ausführungen zu wählen, die sich neben der Art der Beleuchtungskörper auch in deren Helligkeit und Farbgebung an den im öffentlichen Straßenraum verwendeten Standards orientieren sollen. Im Detail soll bei den Masten/Lampenköpfen das Material Alu/verzinkt verwendet werden. Im Hinblick auf die Beleuchtungstechnik ist eine LED neutralweiße Ausstattung beabsichtigt.



Gestaltung der Privatzufahrten / Zuwegungen

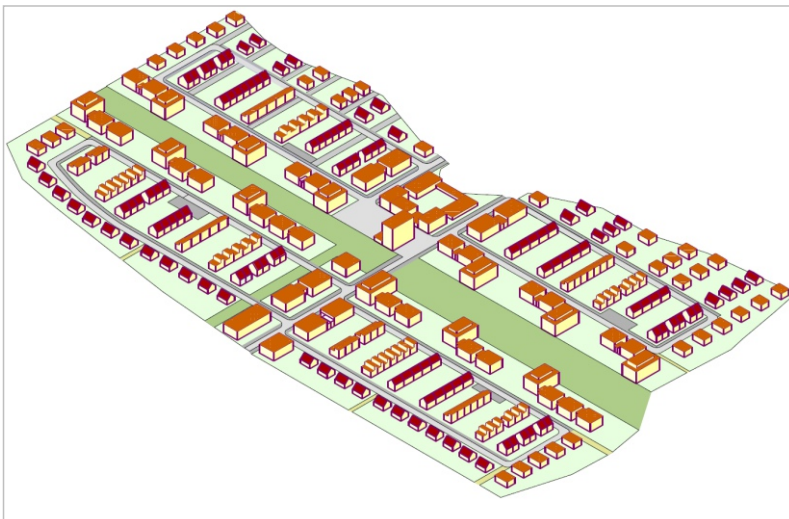
Um einen möglichst harmonischen Übergang von der Straßenverkehrsfläche bzw. den privaten Wohnwegen in die privaten Baugrundstücke zu gewährleisten, ist es erforderlich, die zu befestigenden Flächen der Zufahrten und Zuwegungen in Material und Farbe den gepflasterten Bereichen der Straßenverkehrsfläche bzw. den privaten Wohnwegen anzugleichen. Es wird keine Farb- und Materialgleichheit gefordert, es ist jedoch nicht zulässig, Pflastersteine in grellen Farbtönen zu verbauen, oder die Flächen vollständig zu versiegeln. Es wird generell empfohlen, versickerungsfähiges Pflaster zu verwenden. Der Einbau eines versickerungsfähigen Pflasters entbindet nicht von der Entrichtung einer Niederschlagswassergebühr nach der städtischen Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung.

Es muss sichergestellt werden, dass nicht versickerndes Oberflächenwasser weder auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen noch auf die Flächen der privaten Wohnwege abfließt.

Gestaltung der Gebäude

Gebäudetypologie

Zur Schaffung einer attraktiven Wohnadresse, einer Vielzahl öffentlicher Freiräume und einem hohem Grünanteil hat der Bebauungsplan Nr. 55 im Bereich der Baufelder eine Durchmischung von verschiedenen Bautypologien vorgesehen.

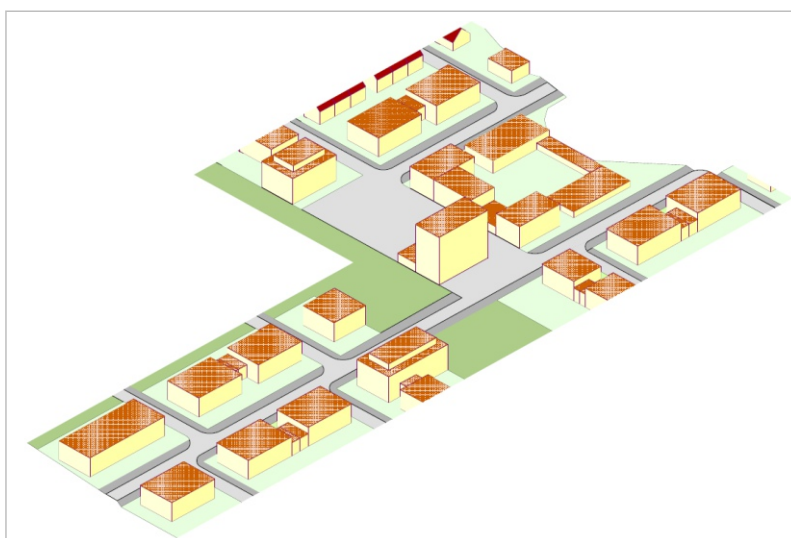


Baufelder für freistehende Einzelhäuser werden in den Randbereichen festgesetzt, Doppelhäuser und Hausgruppen entstehen zwischen den Ringstraßen, Flächen für den Geschosswohnungsbau finden sich entlang der zentralen Achse und beidseits des zentralen Grünzugs wieder.

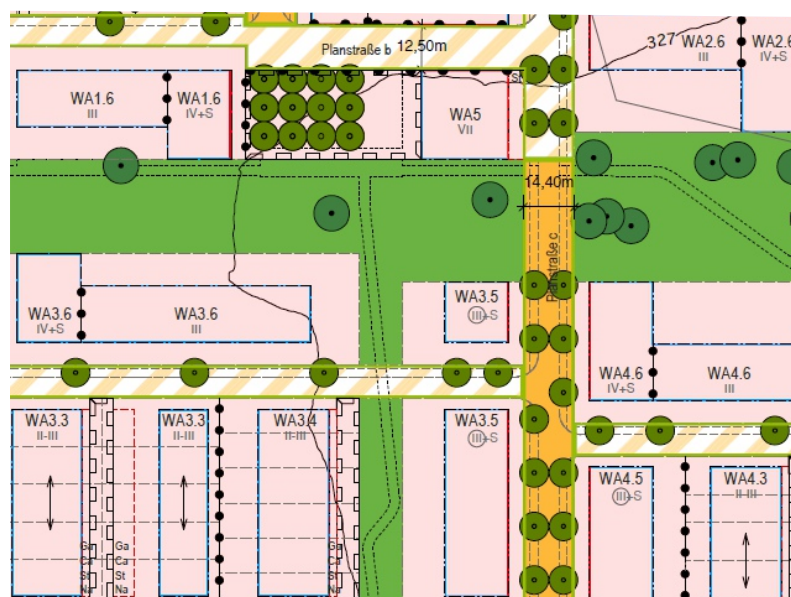
Die obenstehende Grafik zeigt beispielhaft wie sich das Gebiet in Form eines Massenmodells, das nur die Hauptbaukörper zeigt, baulich entwickeln könnte. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 55 sind hier jedoch gewisse Entwicklungsspielräume wie z.B. bei der Bautypologie innerhalb der Erschließungsringe, Gebäudeanordnungen, Gebäudehöhen, Ausbildung von Staffelgeschossen etc. berücksichtigt.

Baufluchten und Raumkanten

Beidseits der zentralen Achse erfolgt durch die Festsetzung von Baulinien eine klare Definition des Straßenraumes. Die künftigen Gebäudekörper müssen auf dieser Linie errichtet werden, eine Überschreitung oder ein Zurückbleiben ist an diesen Raumkanten nicht zulässig.



Mit den Festsetzungen von Baugrenzen wird die Grundlage für eine möglichst variable Bebauung innerhalb der linearen Strukturen geschaffen. Während das Zurückspringen von einer Baugrenze zulässig ist, darf eine Überschreitung der Baugrenze nicht erfolgen.



Gebäudehöhen und Dachformen

Im Bebauungsplan sind neben der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse, die sich aus der Planzeichnung ablesen lassen, zur Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung auch die Gebäudehöhen in den einzelnen Baugebieten beschränkt.

Die textlich festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen sollen eine angemessene Höhenentwicklung sicherstellen. Es soll vermieden werden, dass durch überhohe Geschosse der Gebäudemastab unverhältnismäßig beeinträchtigt wird. Mit der Abstufung der Gebäudehöhen zu den Gebietsrändern und den umgebenden Freiräumen soll ein harmonischer Übergang in die Landschaft sichergestellt werden.

Im Bebauungsplan sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen bzw. Firsthöhen festgesetzt. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FFOK EG). Diese darf maximal 0,40 m vom Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße bzw. des privaten Wohnweges, die der Erschließung dienen, abweichen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- | | |
|--------|--|
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 16 (3) BauNVO) |
| III-IV | Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
(§ 16 (3) BauNVO) |
| IV+S | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, mit der Möglichkeit der Errichtung eines zusätzlichen Obergeschosses als Staffelgeschoss
(§ 1 (7) BauNVO) |
| III | Zahl der Vollgeschosse als zwingende Vorgabe |

2.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

In den folgenden Baugebieten dürfen die genannten maximalen Gebäudehöhen / Firsthöhen im Bezug auf die FFOK EG, nicht überschritten werden:



- Im WA 1.1; 2.1; 3.1 und 4.1 beträgt die maximale Gebäudehöhe 7,0 m.
- Im WA 1.2; 2.2; 3.2 und 4.2 beträgt die maximale Firsthöhe 10,5 m.
- Im WA 1.3; 2.3; 3.3 und 4.3 beträgt die maximale Firsthöhe 13,5 m.
- Im WA 1.4; 2.4; 3.4 und 4.4 beträgt die maximale Gebäudehöhe 10,0 m.
- Im WA 1.5 (innerhalb des Erschließungsrings der Planstraße d); 3.5 und 4.5 beträgt die maximale Gebäudehöhe 13,2 m.
- Im WA 1.5 (nördlich der Planstraße d); WA 2.5 beträgt die maximale Gebäudehöhe 10,0 m.
- Im WA 1.6; 2.6; 3.6; 4.6 beträgt die maximale Gebäudehöhe für das Baufeld mit III Vollgeschossen 10,0 m und für das Baufeld IV+S 16,3 m
- Im WA 5 und WA 6 darf das Erdgeschoss eine lichte Geschosshöhe von 4,0 m nicht überschreiten.
- Im WA 5 darf die maximale Gebäudehöhe 21,0 m nicht überschreiten.
- Im WA 6 dürfen bei III Vollgeschossen maximale Gebäudehöhen von 10,0 m und bei IV Vollgeschossen maximale Gebäudehöhen von 13,2 m nicht überschritten werden.

Im gesamten Baugebiet darf die Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss FFOK EG maximal 0,40 m vom Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße bzw. des privaten Wohnweges, die der Erschließung dienen, abweichen.



Neben der Höhe der baulichen Anlage wird ein Baugebiet auch durch die Dachlandschaft geprägt. Um einen harmonischen Gesamteindruck zu erzielen, sind Vorgaben unerlässlich. Aus diesem Grund werden im gesamten Baugebiet ausschließlich zwei Dachformen zugelassen. Mit dem Wechsel der Baufelder mit Flachdach- und Satteldachbebauung wird Gestaltungsflexibilität einerseits und Qualitätssicherung des Siedlungsbildes andererseits gewährleistet.

Während für die Einzel- und Doppelhäuser bzw. die Hausgruppen entsprechend der einzelnen Baufelder sowohl symmetrische Satteldächer mit einer zulässigen Dachneigung zwischen 40 – 45° als auch Flachdächer zugelassen sind, wird für die Gebäude des Geschosswohnungsbaus ausschließlich das Flachdach als allein zulässige Dachform vorgeschrieben.



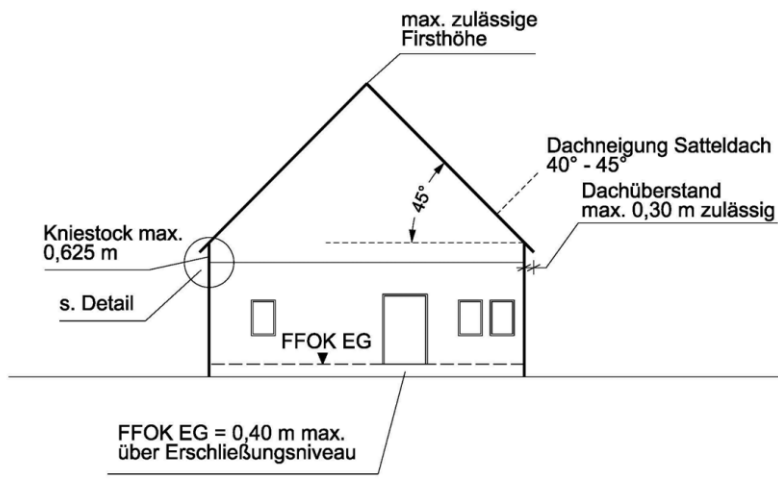
-  Freistehende Einzelhäuser mit Satteldach und festgesetzter Firstrichtung
-  Freistehende Einzelhäuser mit Flachdach



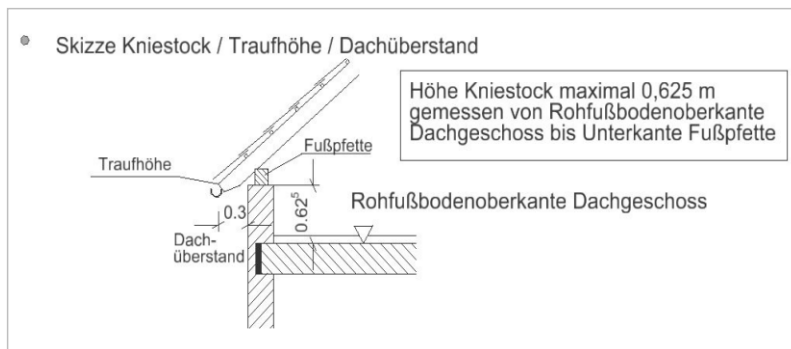
-  Doppel- und Reihenhäuser mit Satteldach und festgesetzter Firstrichtung
-  Doppel- und Reihenhäuser mit Flachdach

Satteldach

Für die Gestaltung der Baukörper mit einem Satteldach sind die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen zu beachten. Hierbei muss die Hauptdachrichtung parallel zum Planeintrag erfolgen.



Neben der zulässigen Kniestockhöhe von 0,625 m, gemessen von der Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Fußpfette ist auch der Dachüberstand von max. 0,30 m, gemessen senkrecht zu der Gebäudeaußenwand, zu beachten.



Aus gestalterischen Gründen werden für die Satteldächer ausschließlich nicht glänzende Dachziegel und Dachsteine in roten, braunen und grauen Farbtönen zugelassen. Bei beschichteten Dachziegeln oder Dachsteinen ist eine matte Beschichtung zu verwenden.

1.2 Dachform und -aufbau (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Satteldach

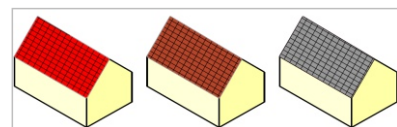
Die Satteldächer der Hauptgebäude sind als symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 - 45 Grad auszuführen. Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel und Dachsteine in roten, braunen und grauen Farbtönen zulässig. Der Dachüberstand darf maximal 30 cm betragen, gemessen senkrecht zur Gebäudeaußenwand.

Die maximale Kniestockhöhe ist auf 0,625 m begrenzt.

1.2 Dachform und -aufbau (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

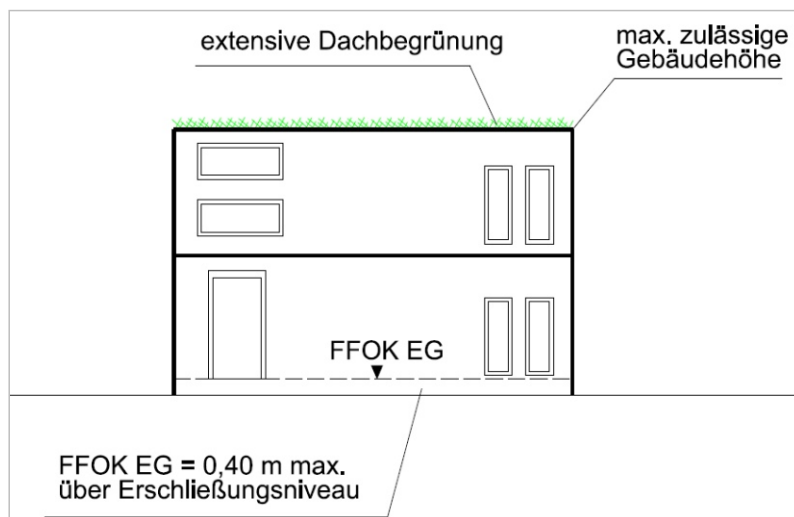
Kniestock

Die maximale Kniestockhöhe ist auf 0,625 m begrenzt. Die Höhe des Kniestocks wird von der Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Fußpfette gemessen.



Flachdach

Die Hauptgebäude, für die ein Flachdach festgesetzt ist, und die Garagen sind grundsätzlich mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten. Ausgenommen sind hiervon die Bereiche, die für technische Einrichtungen, Solaranlagen und Belichtungsflächen erforderlich sind.



1.2 Dachform und -aufbau (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Flachdach

Flachdächer von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Solaranlagen und für Belichtungsflächen.

Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit einem Flachdach auszubilden. Die Dachflächen von Garagen sind extensiv zu begrünen.

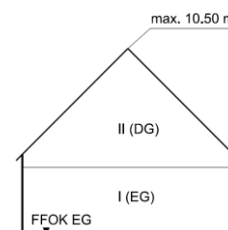


Bild 2: Beispiel einer extensiven Dachbegrünung

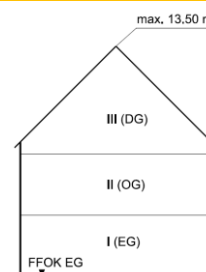
Zahl der Vollgeschosse

Für die Baufelder **WA 1.2, WA 2.2, WA 3.2 und WA 4.2** wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf II festgesetzt, wobei das II. Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

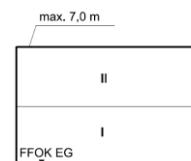
Die max. zulässige Firsthöhe wird auf 10,50 m begrenzt.



Für die Baufelder **WA 1.3, WA 2.3, WA 3.3 und WA 4.3** werden II – III Geschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt, die Firsthöhe ist auf max. 13,50 m beschränkt.

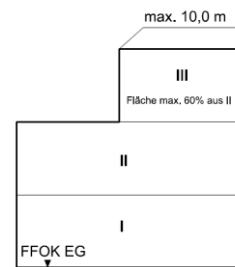


Für die Baukörper in den Baufeldern **WA 1.1, WA 2.1, WA 3.1 und WA 4.1** wird die Zahl der Vollgeschosse auf II als Höchstmaß festgesetzt. Eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 7,0 m ist einzuhalten.



In den Baufeldern **WA 1.4, WA 2.4, WA 3.4 und WA 4.4** wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit II – III als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

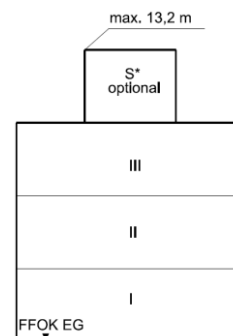
Hierbei darf das III. Geschoss eine Größe von 60 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten, die max. zulässige Gebäudehöhe ist auf 10,0 m beschränkt.



Für die Baufelder **WA 1.5 (innerhalb des Erschließungsringes der Planstraße d), WA 3.5 und WA 4.5** beträgt die max. zulässige Gebäudehöhe 13,2 m. Hierbei sind die Baukörper zwingend mit III Geschossen zu errichten, optional darf oberhalb des III. Geschosses ein Staffelgeschoss ausgebildet werden. Dies muss umlaufend mindestens 3,0 m zurückspringen und darf eine Größe von 60 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.

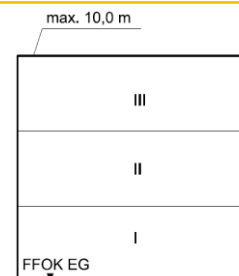
S* = Staffelgeschoss

Das Staffelgeschoss muss umlaufend mindestens 3,0 m zurückspringen und darf eine Größe von 60 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.



Für das Baufeld **WA 1.5 (nördlich der Planstraße d)** ist eine max. zulässige III-geschossige Bebauung mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt.

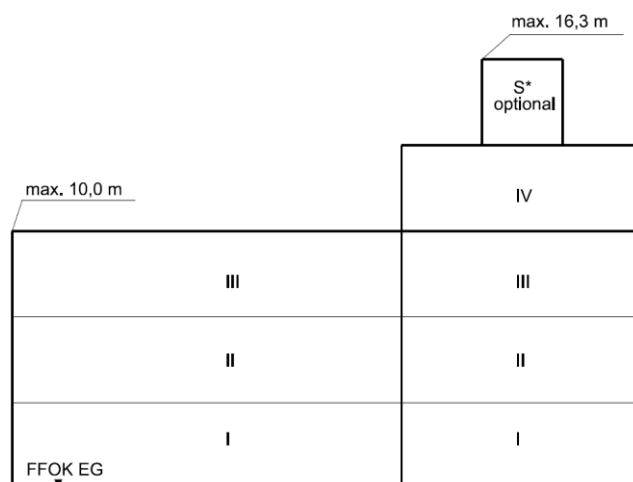
In dem Baufeld **WA 2.5** muss der Baukörper **zwingend** mit einer III-geschossigen Bebauung erfolgen, die max. zulässige Gebäudehöhe ist auf max. 10,0 m festgesetzt.



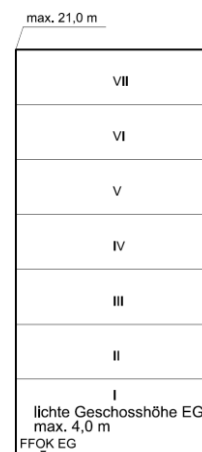
Für die Baufelder **WA 1.6, WA 2.6, WA 3.6 und WA 4.6** werden innerhalb der Baugrenzen Baukörper mit III Vollgeschossen bzw. mit IV+S-Geschossen als jeweiliges Höchstmaß festgesetzt. Die jeweiligen Gebäudehöhen dürfen 10,0 m (III Geschosse) bzw. 16,3 m (IV+S Geschosse) nicht überschreiten

S* = Staffelgeschoss

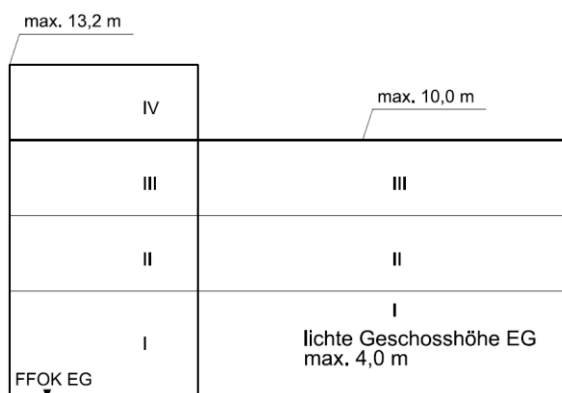
Das Staffelgeschoss muss umlaufend mindestens 3,0 m zurückspringen und darf eine Größe von 60 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.



Für den Baukörper im Baufeld **WA 5 (Haus am Platz)** wird eine max. zulässige VII-geschossige Bebauung festgesetzt. Die lichte Geschosshöhe im Erdgeschoss darf 4,0 m nicht überschreiten, die zulässige Gebäudehöhe ist auf max. 21,0 m begrenzt.



Für das Baufeld **WA 6** ist entsprechend der Festsetzungen die Zahl der Vollgeschosse auf III bzw. IV beschränkt. Es ergeben sich zulässige Gebäudehöhen von max. 10,0 m bzw. 13,2 m. Die lichte Geschosshöhe im Erdgeschoss wird auf max. 4,0 m festgesetzt.



Dachgauben / Zwerchgiebel / Dacheinschnitte

Ergänzend zu den bereits angeführten Vorgaben ist bei der Gestaltung des Satteldachs zu beachten, dass Dachgauben im gesamten Baugebiet ausgeschlossen sind.

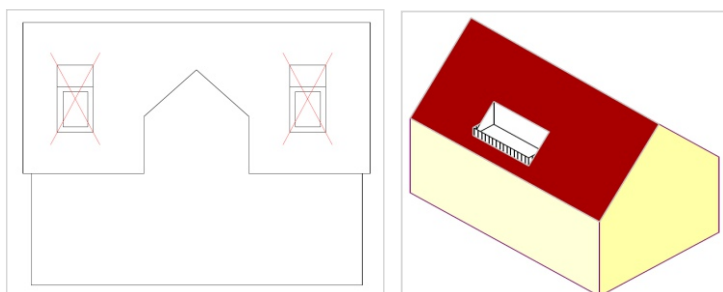
Die Errichtung von Zwerchgiebeln auch mit Flachdach ist hingegen zulässig.

Bei der Ausgestaltung ist zu beachten, dass der Zwerchgiebel lediglich ein untergeordnetes Bauteil sein darf und eine Unterbrechung der Traufe zwingend erforderlich ist. Eine Fortführung der Dachdeckung unterhalb des Zwerchgiebels ist nicht zulässig.

Dacheinschnitte sind unter Berücksichtigung der städtischen Satzung über Gestaltungsmerkmale für die Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten ausnahmsweise zulässig.

1.2 Dachform und -aufbau (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Dachaufbauten/Dacheinschnitte
Dachgauben sind nicht zulässig. Dacheinschnitte sind ausnahmsweise zulässig. Im Hinblick auf Anordnung und Ausgestaltung von Dacheinschnitten wird auf die Satzung der Stadt Herzogenaurach über Gestaltungsmerkmale für die Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten (Dachgaubensatzung) verwiesen. Im Übrigen findet die Dachgaubensatzung keine Anwendung.



Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Fassadengestaltung / Materialwahl

Zur Realisierung der gestalterischen Zielsetzung ist es erforderlich, dass die Gebäude innerhalb der einzelnen Baufelder als gestalterische Einheit wahrgenommen werden.

Die im Rahmen der Bauleitplanung zulässigen Festsetzungen können dies nicht ausreichend gewährleisten, so dass weitergehende Vorgaben und Empfehlungen erforderlich sind.

Dies gilt insbesondere in Bezug auf Architektur, Fassade und Dacheindeckung und in besonderem Maße für die Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen.

Für diese Haustypen ist es zwingend erforderlich, dass die Baukörper eine einheitliche Dachneigung aufweisen und sie mit identischen Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhen errichtet werden.

Die Dacheindeckung von Satteldächern ist bei Doppelhäusern und Hausgruppen hinsichtlich der Farbgebung in gleicher Art auszuführen.

Die Anordnung von Photovoltaik-Anlagen ist auch bei Doppel- und Reihenhäusern möglich, die Anordnung und die äußere Gestaltung sind jedoch aufeinander abzustimmen.

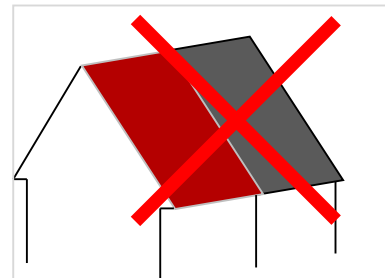
In den Baufeldern der freistehenden Einzelhausbebauung mit Satteldach ist zu beachten, dass sich die Farbwahl für die Dacheindeckung an bereits bestehenden Gebäuden orientieren soll. Ein Wechsel innerhalb der zulässigen Farbskala ist innerhalb einzelner Baufelder nicht zulässig.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung bei z.B. Fensteranordnungen, Proportionen von Wandöffnungen u.a. sollte insbesondere bei den Reihen- und Doppelhäusern eine Angleichung erfolgen.

Bezüglich der Materialwahl sind Putz, Naturstein und Holz für die Fassadengestaltung zulässig. Auch hier gilt, dass Doppel- und Reihenhäuser aneinander angeglichen gestaltet werden müssen.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Die Gebäude innerhalb der einzelnen Baufelder müssen in Bezug auf Architektur, Fassade und Dacheindeckung als gestalterische Einheit wahrnehmbar sein.



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

Für die äußere Gestaltung der Gebäude sind die Materialien Putz, Naturstein und Holz zulässig. Unzulässig sind auffallende, grelle Fassadenfarben (ungebrochenes Weiß oder sehr helle Farbtöne (Remissionswerte von 80 - 100), reines Schwarz oder sehr dunkle Farbtöne (Remissionswerte 0 - 15)).

Die Fassade eines Baukörpers soll farblich gleich gestaltet werden. Farbliche Akzente im Bereich von Fassadenöffnungen (Loggien, Fenstern, usw.) oder für einzelne Geschossebenen sind zulässig.



Bild 3: Einfamilienhaus Flachdach



Bild 4: Doppelhaushälfte



Bild 5: Einfamilienhaus



Bild 6: Einfamilienhaus mit Flachdach



Bild 7: Einfamilienhaus mit Flachdach



Bild 8: Fassadengestaltung

Im Hinblick auf die Farbgestaltung der Fassade sind auffallende, grelle Fassadenfarben (ungebrochenes Weiß oder sehr helle Farbtöne), reines Schwarz oder sehr dunkle Farbtöne unzulässig.

Für die Farbgebung der Fassaden wird empfohlen gedeckte Weiß-, Grau- oder Erdtöne zu verwenden. Kräftigere Farbakzente sollen im Bereich der Fensterlaibungen erfolgen. Eine Gliederung der Gebäude ist durchaus wünschenswert, so dass farbliche Akzentuierungen einzelner Bauteile ebenso zulässig sind wie auch ein Farbwechsel für die einzelnen Geschossebenen.

Bei den Materialien ist grundsätzlich eine zurückhaltende Gestaltung zu bevorzugen.



Bild 9: Hauseingang

Um dem qualitativ hochwertigen Quartier Raum Rechnung zu tragen, ist auf textile Balkonverkleidungen wie Bastmatten, massive Balkonverkleidungen (z. B. Waschbeton) oder stark reflektierende Materialien zu verzichten. Als Brüstungselemente von Balkonen werden filigrane Stahlkonstruktionen empfohlen.

Generell ist zu beachten, dass das Gebäude als ganzheitlicher Baukörper erlebbar sein muss.

Im Bebauungsplan werden keine Energiestandards verpflichtend festgelegt. Es wird hier auf die jeweils aktuellen gesetzlichen Vorgaben der EnEV verwiesen. Es wird jedoch sehr begrüßt, wenn ein höherer Standard bis hin zum Passivhausstandard realisiert wird. Gestalterisch gibt es bundesweit sehr schöne Beispiele von Passivhäusern. Darüberhinaus wird die Nutzung von erneuerbaren Energien im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung empfohlen. Die Solarenergiegewinnung ist bei Flachdächern mit der Begrünung des Daches harmonisch abzustimmen. Ferner ist darauf zu achten, dass Solaranlagen vom öffentlichen Straßenraum nicht wahrnehmbar sind. Mit dem Bau einer Attika können aufgeständerte Solaranlagen verdeckt werden.

Weiterhin wird die Berücksichtigung von Solaranlagen auf den Südfächern der Satteldachgebäude und im Bereich der Fassaden begrüßt. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Anlagen bezüglich Form, Material und Farbgebung in die Fassadengestaltung des Gesamtgebäudes zu integrieren sind, so dass das Gebäude als Einheit wahrgenommen wird.



Bild 10: Fassadenintegrierte Fotovoltaik



Bild 11: Dachintegrierte Fotovoltaik

Der optische Gesamteindruck eines Straßenraumes bzw. eines gesamten Baugebietes wird auch durch die Installation technischer Einrichtungen geprägt. Insbesondere Dachaufbauten in Form von Satellitenanlagen/Parabolantennen beeinflussen die Gestaltung negativ. Dies gilt verstärkt bei einer Häufung dieser Anlagen.

Aus diesem Grund wird die Installation dieser technischen Aufbauten im gesamten Baugebiet ausgeschlossen. Gleiches gilt für eine Wandmontage bzw. die Errichtung der Anlagen an Balkonen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Installation so erfolgt, dass die Antennen vom öffentlichen Straßenraum/Grünzug nicht wahrnehmbar sind.



Bild 12: Beispiel für unzulässige technische Dachaufbauten

Standorte für Garagen / Carports / sonstige Nebenanlagen / Stellplätze

Die umfangreichen und differenzierten Festsetzungen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen in den einzelnen Baufeldern stellen sicher, dass dem hohen gestalterischen Anspruch Rechnung getragen wird und die Freiflächen nicht durch die ungeordnete Errichtung baulicher Anlagen beeinträchtigt werden.

So gilt in den Baufeldern des Geschosswohnungsbaus entlang des zentralen Grünzugs (WA 1.6; WA 2.6; WA 3.6 und WA 4.6) sowie entlang der zentralen Straßenachse (Planstraße a, b und c) in den Baufeldern WA 1.5; WA 2.5; WA 3.5 und WA 4.5 ein genereller Ausschluss zur Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports. Auf den Baugrundstücken der Baufelder WA 5 und WA 6 ist die Errichtung von Garagen und Carports ebenfalls nicht zulässig.

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

Aufgeständerte Solarkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind ausschließlich auf Flachdächern zulässig. Diese sind so anzuordnen, dass sie vom angrenzenden öffentlichen Straßenraum nicht wahrnehmbar sind. Im Bereich der geneigten Dächer sind Solarkollektoren und Fotovoltaikanlagen in Neigung und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Auf eine gestalterische Einheit ist zu achten. Aufständierungen sind nicht zulässig. Solarkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind architektonisch in die Fassadengestaltung zu integrieren.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Stellplätze, Garagen, Carports
Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen oder in den festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze mit einer Höhe von maximal 3,0 m zulässig, wenn im Weiteren nichts anderes geregelt ist. In folgenden Baugebieten sind oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports in nördlicher Verlängerung des Baufensters zulässig: WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1, WA 2.2. In folgenden Baugebieten sind oberirdische Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports sind unzulässig: WA 1.5 (südlich der Planstraße d), WA 1.6, WA 2.5, WA 2.6, WA 3.5, WA 3.6, WA 4.5, WA 4.6, WA 5, WA 6

Oberirdische, offene Stellplätze sind in o.g. Baufeldern ausschließlich innerhalb der Baugrenze zulässig.

In den übrigen Baufeldern ist die Errichtung von Garagen und Carports mit einer maximalen Höhe von 3,0 m und Stellplätzen innerhalb der Baugrenzen bzw. innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen/Carports/Stellplätze zulässig.

In den Baufeldern WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1 und WA 2.2 ist die Errichtung auch in nördlicher Verlängerung des Baufensters möglich.

Gestaltung von Garagen/Carports und Nebenanlagen

Der optische Gesamteindruck eines Baugebietes wird nicht nur durch die Hauptgebäude geprägt, auch untergeordnete bauliche Anlagen, deren Situierung und Bauausführung gestalten den Siedlungsraum. Gestaltungsvorgaben sollen helfen, eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Die gesamte Freiraumgestaltung mit all den zu berücksichtigenden Elementen wie Garagen, Garagentor, Carport, Gartenhaus, Mülleinhausung, Fahrradunterstand, Einfriedung, Beleuchtung, Stellplätze, Wege- und Pflanzflächen usw. soll in einem gestalterischen Kontext stehen. Nach Möglichkeit sollen die baulichen Anlagen zusammengefasst werden. Es wird empfohlen, dies bei der Farb- und Materialauswahl zu berücksichtigen und sich z.B. auf den Einsatz von zwei oder drei verschiedenen Materialien zu beschränken.

Gestaltungsbeispiel für Nebenanlagen:



Bild 13:



Bild 14:



Bild 15:

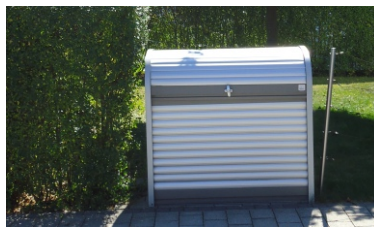


Bild 16:

4.3 sonstige Nebenanlagen (§14 BauNVO)

Sonstige Nebenanlagen sind bis zu einer Grundfläche von 7 m² und einer Höhe von maximal 3,0 m zulässig. Außer in den gesondert dafür ausgewiesenen Bereichen dürfen sie auch mit einem maximalen Abstand von 0,6 m zur hinteren Grundstücksgrenze, der Fläche mit Erschließungsfunktion abgewandten Bereichen, errichtet werden. Sie dürfen an die Verkehrsflächen nicht näher heranrücken als das zugeordnete Hauptgebäude.

Nebenanlagen sind in folgenden Baugebieten ausgeschlossen: WA 1.5, WA 1.6, WA 2.5, WA 2.6, WA 3.5, WA 3.6, WA 4.5, WA 4.6

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

Die Nebenanlagen (Garten- und Gerätehäuschen) sind in Holz auszuführen. Farbige Anstriche sind nicht gestattet.



Bild 17:

Entsprechend der örtlichen Bauvorschrift ist die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen ausschließlich mit einem Flachdach zulässig. Weitere Dachformen sind im gesamten Baugebiet ausgeschlossen.

Bei der Errichtung von Garagen ist zusätzlich eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

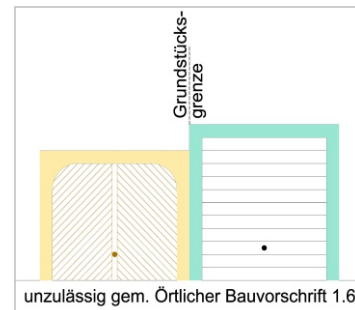
Gemeinsame Grenzgaragen/Carports müssen hinsichtlich ihrer Bauform und Dacheindeckung aufeinander abgestimmt werden. Wird an bereits bestehende Grenzgaragen/Grenzcarports angebaut, so hat sich das neue Gebäude am Bestand zu orientieren.

Dies gilt auch für die Wahl des Garagentores. Als wesentliches Gestaltungselement einer Garage sind Materialwahl und Farbgebung des Tores von großer Bedeutung. Auch hier ist der private Gestaltungskontext zu berücksichtigen und auf sich wiederholende Materialien und Farben zu achten.

Carports sind in einer Holz-, Holz/Metall- oder Metallkonstruktion und, wegen der Sichtbeziehung zum fließenden Verkehr sowie aus Gründen des Orts- und Straßenbildes, ohne seitliche Verschalung zu erstellen. Ab einer Entfernung von mindestens 3,00 m vom Fahrbahn- bzw. Gehwegrand kann eine seitliche Verschalung vorgenommen werden.

Die unter Nebenanlagen erfassten baulichen Anlagen sind in ihrer zulässigen Grundfläche auf max. 7,0 m² und eine Höhe von 3,0 m begrenzt. Es muss sich um eine Holzausführung handeln, farbige Anstriche sind unzulässig.

Es wird empfohlen, dass sich die Nebenanlage - je nach Standort - an der Ausgestaltung des Hauptgebäudes bzw. an der Gestaltung von Garage/Carport orientiert.



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

Gruppen von Garagen und Carports bzw. nebeneinanderstehende Garagen und Carports sind in Materialität und Gestaltung aufeinander abzustimmen.

Grünordnung im Privatraum

Der private Garten und insbesondere der Vorgarten repräsentiert und prägt das Quartier in besonderem Maße. Gärten und Vorgärten mit ihren baulichen Nebenanlagen, wie Carport, Müllhäuschen, Fahrradstellplätzen, Gartenhäuschen sollten in Farbe, Material und Gestaltung zueinander passen bzw. wenn möglich in einer baulichen Einheit zusammengefasst werden. Die einzelnen Mülltonnen sollten entweder eingehaust oder so angeordnet werden, dass diese zum Verkehrsraum oder zur privaten Erschließungsstraße hin eingegrünt werden.

Für Landschaftsbauarbeiten im Bereich der privaten Gärten wäre es wünschenswert, wenn dem Naturstein vor dem Kunststein (Beton) Vorrang gegeben wird.

Um eine angemessene gärtnerische Durchgrünung sicherzustellen, wird im Bebauungsplan durch Pflanzgebote eine Verpflichtung zum Anpflanzen von Laubbäumen / Obstbäumen auf den Baugrundstücken sowie bei oberirdischen Stellplatzanlagen festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt für die nicht überbaute Grundstücksfläche die Mindestanzahl von Laub- und Obstbäumen fest.

Welche Bäume in Frage kommen, kann man der Pflanzliste Teil A der Begründung zum Bebauungsplan entnehmen.

Für die Anzahl und Qualität von Laub- und Obstbäumen gelten folgenden Bemessungsregeln:

- Auf Baugrundstücken, deren nicht überbaute Grundstücksfläche mehr als 75 m² beträgt, ist mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.
- Auf Baugrundstücken, deren nicht überbaute Grundstücksfläche mehr als 300 m² beträgt, ist je 300 m² ein zusätzlicher Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.
- Auf privaten Stellplatzanlagen mit mindestens 7 Stellplätzen ist je 7 Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
- Mindestqualität: Stammumfang 10-12 cm

5. Grünordnung innerhalb der Bauflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Im Wohngebiet ist auf Baugrundstücken, deren nicht überbaute Grundstücksfläche mehr als 75 m² beträgt, mindestens ein Laubbaum / Obstbaum gemäß der in der Begründung enthaltenen Pflanzliste, Teil A, zu pflanzen. Auf Baugrundstücken, deren nicht überbaute Grundstücksfläche mehr als 300 m² beträgt, ist je 300 m² jeweils ein zusätzlicher Laubbaum / Obstbaum zu pflanzen. Auf privaten oberirdischen Stellplatzanlagen ist mindestens je 7 Stellplätze 1 Laubbaum gemäß Pflanzliste, Teil A, zu pflanzen.

Zulässige Laubbäume sind:

- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Blumenesche (*Fraxinus ornus*)
- Eberesche, Echte Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Echter Rot-Dorn (*Crataegus laevigata*, Paul's Scarlet')
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Hänge-Birke (*Betula pendula*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Säulen-Weiß-Dorn (*Crataegus monogyna* Stricta')
- Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)
- Speierling (*Sorbus domestica*)
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Stiel-Eiche (*Quercus petraea*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Walnuß (*Juglans regia*)
- Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Zulässige Obstbäume sind:

- Aprikose (*Armenia vulgaris* in Sorten)
- Birne (*Pyrus communis* in Sorten)
- Kirsche (*Prunus* in Sorten)
- Kultur-Apfel (*Malus domestica* in Sorten)
- Pfirsich (*Persica vulgaris* in Sorten)
- Pflaume/Zwetschge (*Prunus domestica* in Sorten)
- Quitte (*Cydonia oblonga* in Sorten)

Bei der **Pflanzung** von Gehölzen mit einer zu erwartenden Wuchshöhe von unter 2 m ist ein **Mindestabstand** von 50 cm von der Grenze einzuhalten. Bei Gehölzen mit einer Wuchshöhe von mehr als 2 m gilt ein Abstand von mindestens 2 m (Art. 47 Abs. 1 AGBGB).

Der Abstand ist die kürzeste Verbindung zur Grenze. Der Abstand wird gemessen:

- bei Bäumen: von der Mitte des Stammes,
- bei Sträuchern und Hecken: von der Mitte des am nächsten an der Grenze stehenden Triebes. Maßgeblich ist dabei immer die Stelle, an der der Stamm oder Trieb aus dem Boden tritt.



Bild 18: Hänge-Esche (Fraxinus excelsior „Pendula“)



Bild 19: Kugel-Ahorn (Acer platanoides „Globosum“)



Bild 20: Rotdorn „Paul's Scarlet“ (Crataegus laevigata)

Auskunft zu empfehlenswerten Obstsorten in Mittelfranken, zu Gehölzen für kleine Gärten oder zu säulenförmigen und rundkronigen Baumarten gibt die Internetseite der Stadt Herzogenaurach (<http://www.herzogenaurach.de/de/wirtschaft-und-umwelt/umwelt-energie/baumschutz.html>) oder das Amt für Planung, Natur und Umwelt der Stadt Herzogenaurach.

Einfriedung

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Für **Einzelhäuser und Hausgruppen** sind Einfriedungen als Hecke oder Zaun mit senkrechter Lattung erlaubt. Mauern und Stacheldraht sind nicht zulässig.

Farbe, Material und Gestaltung der Einfriedung sollten zum Gebäude und zu den vorhandenen oder geplanten baulichen Nebenanlagen (Carport, Müllhäuschen, Fahrradstellplätze, Gartenhäuschen) passen.

Die Grundstücke der **Mehrfamilienhäuser** sind mit Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m einzufrieden. Andere Einfriedungen sind nicht erlaubt. Bei der Freiflächengestaltung der Mehrfamilienhäuser ist darauf zu achten, dass eine Durchgängigkeit von den Erschließungsstraßen zum zentralen Grünzug gewährleistet sein muss.

Sträucher zur Verwendung für Hecken können der unten stehenden Liste entnommen werden.

Nicht zulässig sind Heckenpflanzungen aus fremdländischen Nadelgehölzen, z.B. Säulenwacholder (*Juniperus*), Lebensbaum (*Thuja*), Scheinzypressen (*Chamaecyparis*)!

Sollten immergrüne Hecken gewünscht werden, können folgende Straucharten verwendet werden:

- Gemeine Eibe (*Taxus baccata*) → giftig
- Immergrüner Liguster (*Ligustrum vulgare*) → giftig
- Kirsch-Lorbeer (*Prunus laurocerasus*) → giftig

2. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einzelhäuser / Hausgruppen
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Diese sind als Hecken (mit Gehölzen gemäß Pflanzliste Teil A der Begründung) oder Zäune mit senkrechter Lattung auszubilden. Mauern und Stacheldraht sind nicht zulässig.

Mehrfamilienhäuser
Zur Eingrünung der Grundstücke sind Hecken (mit Gehölzen gemäß Pflanzliste Teil A der Begründung) bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Eine Durchgängigkeit von den Erschließungsstraßen zum zentralen Grünzug muss gewährleistet werden. Sonstige Einfriedungen sind unzulässig.



Bild 21: Zaun mit senkrechter Lattung

In unmittelbarer Nähe zu Kleinkinderspielplätzen, die im Bereich der privaten Grundstücke der Geschosswohnungsbauten zu errichten sind, ist von einem Einsatz von giftigen Heckenpflanzungen Abstand zu nehmen.

Sträucher zur Anpflanzung von Hecken:

- Alpen Johannisbeere (*Ribes alpinum*)
- Besenginster (*Cytisus scoparius*)
- Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Deutzie (*Deutzia gracilis*)
- Duft-Schneeball (*Viburnum farreri*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) → giftig
- Filz-Rose (*Rosa tomentosa*)
- Gefüllter Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Gemeine Eibe (*Taxus baccata*) → giftig
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Kirsch-Lorbeer (*Prunus laurocerasus*) → giftig
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*) → giftig
- Pfeifenstrauch (*Philadelphus* in Sorten)
- Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*) → giftig
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) → giftig
- Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum* agg.)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*)
- Tatarische Heckenkirsche (*Lonicera tatarica*) → giftig
- Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*)
- Weißer Hartriegel (*Cornus alba*)
- Winter-Jasmin (*Jasminum nudiflorum*)
- Zweigriffiger Weißdorn (*Crataegus laevigata* agg.)

Bei der Pflanzung der Hecke als Einfriedung ist ebenfalls nach dem Nachbarschaftsrecht ein Mindestabstand von 50 cm zur Grundstücksgrenze einzuhalten (Art. 47 Abs. 1 AGBGB).

Auskunft zur standortgemäßen Heckenpflanzung gibt die Internetseite der Stadt Herzogenaurach (www.herzogenaurach.de/de/wirtschaft-und-umwelt/umwelt-energie/baumschutz.html)

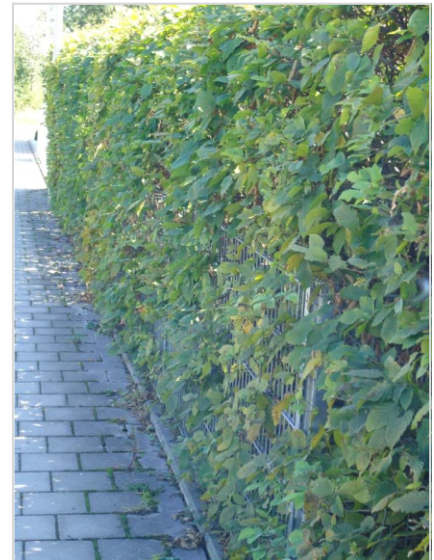


Bild 22: Hainbuche als Hecke (*Carpinus betulus*)



Bild 23: Kirsch-Lorbeer (*Prunus laurocerasus*)



Bild 24: Immergrüne Ligusterhecke (*Ligustrum vulgare* „Atriovirens“)

Ansprechpartner

Offene Fragen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes und Termine für eine Bauberatung können Sie im Amt für Planung, Natur und Umwelt klären.

Rathaus der Stadt Herzogenaurach
Schlossgebäude, 2.OG, Zimmer 207
Telefonischer Kontakt zur Terminvereinbarung:

09132 / 901-235 oder -237

Weitere Informationen unter:
www.herzogenaurach.de/de/buergerservice-und-rathaus/aemter/planung-natur-und-umwelt

Wenn Sie einen Bauantrag, einen Antrag auf Genehmigungsfreistellung etc. einreichen oder sich über die Termine der Bauausschusssitzungen informieren wollen können Sie sich an die Bauverwaltung der Stadt Herzogenaurach wenden.

Rathaus der Stadt Herzogenaurach
3.OG, Zimmer 41
Telefonischer Kontakt:

09132 / 901-223

Weitere Informationen unter:
www.herzogenaurach.de/de/buergerservice-und-rathaus/aemter/bauordnung-verkehrswesen-beitraege/bauordnung

Quellennachweis der Fotografien

Bild 1	Stadt Herzogenaurach
Bild 2	Stadt Herzogenaurach
Bild 3	Passivhaus-eco Architekturbüro
Bild 4	Passivhaus-eco Architekturbüro
Bild 5	Passivhaus-eco Architekturbüro
Bild 6	[dp]architektur – baubiologie Dagmar Pemsel
Bild 7	BABLER + LODDE Architekten und Ingenieure (Fotograf Jan Kräge /Köln)
Bild 8	architekturwerkstatt matthias loebermann
Bild 9	architekturwerkstatt matthias loebermann
Bild 10	Timo Leukefeld - Energie verbindet, www.timo-leukefeld.de
Bild 11	Timo Leukefeld - Energie verbindet, www.timo-leukefeld.de
Bild 12	Stadt Herzogenaurach
Bild 13	Stadt Herzogenaurach
Bild 14	WGF Nürnberg Landschaftsarchitekten
Bild 15	Stadt Herzogenaurach
Bild 16	Stadt Herzogenaurach
Bild 17	Stadt Herzogenaurach
Bild 18	Bruns Pflanzen-Export GmbH & Co. KG
Bild 19	Bruns Pflanzen-Export GmbH & Co. KG
Bild 20	Bruns Pflanzen-Export GmbH & Co. KG
Bild 21	WGF Nürnberg Landschaftsarchitekten
Bild 22	Stadt Herzogenaurach
Bild 23	Stadt Herzogenaurach
Bild 24	Stadt Herzogenaurach

Nachweis der Abbildungen

Deckblatt	SCHIRMER ARCHITEKTEN & STADTPLANER
Seite 4	SCHIRMER ARCHITEKTEN & STADTPLANER
übrige	Stadt Herzogenaurach
Geobasisdaten	Bayerische Vermessungsverwaltung

Impressum

Herausgeber

Stadt Herzogenaurach

Amt für Planung, Natur und Umwelt

Marktplatz 11

91074 Herzogenaurach

Telefon 09132 / 901-230

Telefax 09132 / 901-239

E-Mail planung@herzogenaurach.de

Erscheinungstermin: Januar 2016