

Textlicher Teil

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gem. § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" WA festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl GRZ der Wohnhäuser darf 0,4 nicht überschreiten.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl GFZ der Wohnhäuser darf 0,8 nicht überschreiten.

Größe und Höhe der baulichen Anlagen			
	Einzelhaus	Doppelhaushälfte	Hausgruppe
Vollgeschosse	maximal zwei, davon eines im Dachgeschoss	maximal zwei, davon eines im Dachgeschoss	zwingend zwei
Wandhöhe als Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und der tatsächlichen Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens	3,60 m	3,60 m	5,90 m
Firsthöhe als Maß zwischen dem First und der tatsächlichen Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens	9,20 m	10,20 m	10,20 m
max. Gebäudetiefe	10,00 m	12,00 m	12,00 m
max. Gebäudelänge	14,00 m	8,00 m	18,00 m bzw. in ausgewiesenem Teilbereich max. 24,00 m
Dachneigung	43°-48°	43°-48°	30°-38°

Die Sockelhöhe als Maß zwischen der tatsächlichen Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens und dem zukünftigen Gelände darf bei Einzel- und Doppelhäusern auf der Bergseite, bei Hausgruppen an allen Seiten maximal 30 cm betragen.

Gemäß den im Plan bezeichneten Parzellen werden folgende maximal zulässigen Höhen für die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKF) festgesetzt:

Nr. der Parzelle	OKF über NN in m	Nr. der Parzelle	OKF über NN in m	Nr. der Parzelle	OKF über NN in m
1	381,60	25	376,15	49	376,00
2	381,75	26	376,00	50	376,80
3	381,65	27	375,25	51	376,05
4	381,45	28	374,50	52	377,60
5	381,30	29	373,25	53	377,30
6	381,20	30	381,30	54	376,75
7	381,40	31	381,10	55	373,95
8	383,00	32	380,80	56	373,50
9	382,45	33	381,40	57	373,15
10	382,00	34	381,75	58	374,00
11	381,60	35	382,00	59	373,60
12	381,35	36	382,25	60	373,25
13	380,95	37	381,95	61	372,30
14	384,40	38	381,50	62	372,15
15	383,00	39	379,30	63	372,15
16	381,90	40	380,05	64	371,25
17	380,90	41	380,40	65	371,05
18	380,20	42	380,55	66	370,75
19	380,40	43	380,35	67	369,50
20	379,25	44	379,85	68	368,35
21	378,90	45	378,00	69	367,30
22	377,50	46	378,55	70	367,05
23	378,50	47	378,75		
24	377,40	48	378,85		

Soweit sich der Erdgeschossfertigfußboden eines Gebäudes nicht auf einheitlicher Höhe befindet (z.B. bei versetzten Ebenen), so ist die jeweils am höchsten gelegene Ebene maßgeblich sowohl für die einzuhaltende Höheneinstellung, als auch für die Ermittlung der zulässigen Höhen von Wand, First und Sockel.

Dem Bauantrag ist hierzu ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen.

Zahl der Wohnungen:

Pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Für die Einzelgebäude der Hausgruppen ist nur eine Wohnung zulässig.

3. Bauweise

Im Geltungsbereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In ausgewiesenen Teilbereichen sind nur Hausgruppen zugelassen.

Die Gebäudetiefe der Einzelhäuser wird auf 10,00 m, deren Länge auf 14,00 m beschränkt. Die Gebäudetiefe der Doppelhaushälften beträgt maximal 12,00 m, deren Länge maximal 8,00 m.

In ausgewiesenen Teilbereichen werden Gebäudetiefe und -länge der Hausgruppen durch Planeintrag festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Bei Überschneidungen der Baugrenzen für Wohngebäude und der Baugrenzen für Garagen sind auf der Schnittfläche sowohl Wohn- als auch Garagengebäude zugelassen.

5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Abweichend von Art. 7 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ist bei Grenzgaragen eine Überschreitung der durchschnittlichen Wandhöhe von 3,0 m zulässig, die zulässige Höhe von Garagen ist unter A.8 festgesetzt.

6. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden durch Planeintrag festgesetzt. Die genaue Ausbauplanung sowie Widmung erfolgt im Straßenausbauplan.

7. Stellplätze

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) des Marktes Heroldsberg, soweit in diesem Bebauungsplan keine weitergehenden Festsetzungen getroffen werden. Auf Baugrundstücken mit festgesetzten Flächen für Stellplätze dürfen die Stellplätze nur auf diesen Flächen errichtet werden. Fehlt eine genaue Festsetzung, können die Stellplätze auf den Baugrundstücken nach Maßgabe der GaStS frei gewählt werden.

8. Garagen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) des Marktes Heroldsberg, soweit in diesem Bebauungsplan keine weitergehenden Festsetzungen getroffen werden.

Sofern Flächen für Garagen festgesetzt sind, sind Garagen und Carports nur innerhalb dieser Flächen zulässig. Auf Grundstücken, bei denen keine gesonderten Flächen für Garagen festgesetzt sind, sind Garagen nur innerhalb der Baugrenzen der Wohngebäude zulässig.

Garagengebäude sind mit symmetrischen Satteldächern oder mit extensiv begrünten Flachdächern zu überdachen. Die Satteldächer sind in Form, Dachneigung, Deckungsart, Dachüberstand etc. den Wohngebäuden anzugleichen. Soll jedoch an eine bestehende Garage angebaut werden, so ist die geplante Garage, unabhängig von der Gestaltung des Wohngebäudes der bestehenden Garage anzupassen.

Die maximal zulässige Tiefe der Garage beträgt 8,00 m. Die maximale Wandhöhe beträgt 3,00 m, die maximale Firsthöhe 7,50 m, jeweils bezogen auf den Fertigfußboden.

Im Untergeschoss von Garagen sind nur Nebenräume zulässig.

Die Oberkante des Fertigfußbodens von Garagen und Carports darf maximal 15 cm über der mittleren Straßenhöhe im Zufahrtsbereich liegen.

Die Einfriedung der Stauräume vor Garagen, Carports und Stellplätzen durch Zäune, Ketten, etc. ist unzulässig. Dies gilt auch gegenüber unmittelbar angrenzenden Stauräumen auf benachbarten Grundstücken.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Baukörper sollen durch natürliche Materialien geprägt sein: Holz, Sichtmauerwerk oder Putz in nicht grellen Farbtönen. Sichtbeton in Form von Stürzen, Säulen und sonstigen konstruktiv bedingten Bauteilen ist zulässig.

Nicht zugelassen sind glänzender Putz und andere glänzende Fassadenverkleidungen aus Platten, Fliesen, poliertem Naturstein etc.

Zusammengebaute Doppelhaushälften und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten. Dies gilt vor allem für:

- Dachneigung

- Material, Form und Farbe der Dacheindeckung

- Form, Größe, Material und Gestaltung der Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten

- Gestaltung und Größe der Dachüberstände an Ortgang und Traufe

- Format, Farbe, Größe, eventuelle Sprossenteilung der Fenster

- Material, Oberfläche und Farbe der Außenwände

- Höhe und Gestaltung des Gebäudesockels

- Form und Gestaltung von Vordächern

Maßgebend ist das zuerst vorhandene Gebäude.

2. Dachgestaltung

Es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig.

Für die Dacheindeckung ist ziegelrotes bis braunes, kleinformatiges Material zu verwenden.

Für die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten gilt die Dachgaubensatzung des Marktes Heroldsberg.

Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Einzelgröße der Verglasung von 1,25 m² zulässig.

Dacheinschnitte und sichtbare, frei auskragende Pfetten, sowie in ganzer Länge vor den Giebelscheiben verlaufende Dachsparren sind unzulässig.

Der Dachüberstand am Giebel (Ortgang) darf maximal 30 cm, der Dachüberstand der Traufe maximal 50 cm betragen.

3. Kniestock

Sogenannte Kniestockausbildungen sind nur bei Einzel- und Doppelhäusern, bei denen das zweite Vollgeschoss im DG liegt, mit maximal 50 cm Höhe zulässig. Der Kniestock wird definiert als die Höhe des Außenmauerwerks zwischen der Unterkante Fußpfette des Dachtragwerks und der Oberkante Rohdecke des Dachgeschosses.

4. Nebengebäude

Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO mit einem Rauminhalt von mehr als 50 m³ sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Mülltonnenstandplatz

Für jedes Gebäude sind die erforderlichen Standplätze für Mülltonnen in den erforderlichen Größen nachzuweisen und zu errichten. Die Mülltonnenstandplätze sind vom Straßenraum sowie den Nachbargrundstücken gegen Sicht und Geruchsbelästigung geschützt anzuordnen oder anderseitig in die Gebäudeplanung zu integrieren.

6. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen sind bis zu 1,25 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig, jedoch maximal bis zur tatsächlichen Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses.

Abgrabungen sind bis zu 1,25 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig, jedoch maximal bis zur mittleren Höhe des natürlichen Geländes an der talseitigen Grundstücksgrenze und maximal 20 cm unterhalb des Fertigfußbodens des Untergeschosses. Die Errichtung von Stützmauern ist nur ausnahmsweisen zulässig.

Der während der Baumaßnahme anfallende Oberboden ist zu sichern und einer Wiederverwendung zuzuführen.

7. Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke zum Straßenraum sind nur maximal 1.50 m hohe Holzzäune aus senkrecht stehenden oder diagonal verlaufenden Latten inklusive maximal 15 cm hohem Zaunsockel oder Hecken aus heimischen Gehölzen mit einer Gesamthöhe von maximal 1,50 m, bezogen auf die Höhe des angrenzenden, vorhandenen oder geplanten Gehwegs oder, falls nicht vorhanden, der Straßenoberkante, gestattet. Ausdrücklich nicht zulässig sind sogenannte "Rancherzäune" aus waagrecht verlaufenden Brettern.

Zwischen den Baugrundstücken sind nicht grellfarbene, hinterpflanzte Maschendrahtzäune von maximal 1,50 m Höhe, bezogen auf das anstehende, natürliche Gelände, jedoch ohne Sockel, zulässig.

Alle Einfriedungen sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.

Die Errichtung von Einfriedungsmauern in jeglicher Höhe und Form, Material und Farbe ist nicht zulässig.

8. Anpflanzung sowie Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Auf privatem Grund ist pro 200 m² Grundstücksfläche 1 heimischer Laubbaum nach

Pflanzliste:

Großkronige Bäume: Obstbäume, Eiche, Kastanie, Linde, Walnuss. Birke etc.

Kleinkronige Bäume: Feldahorn, Wildapfel. Vogelkirsche. Vogelbeere. etc.

Sträucher: Hainbuche. Pfaffenhütchen, Schneeball, Felsenbirne, Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Salweide, Holunder. Hundsrose, Liguster, Schneebeere, Kornelkirsche, Schlehe etc.

Bei der Durchführung der Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in ausreichendem Abstand zu Ver- und Versorgungsleitungen gepflanzt werden oder sonstige, geeignete Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Bestehende großkronige Bäume und Sträucher genießen Bestandsschutz und sind entsprechend dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie sind bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Die Ausbildung der Anpflanzung bzw. Hinterpflanzung der Zäune an den Verkehrsflächen, zwischen den Baugrundstücken hat als lockere Folge von einheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baumstandorte auf dem öffentlichen Grund der Verkehrsfläche sind nicht bindend, sondern werden erst durch den Straßenausbauplan genau festgelegt.

Nadelbäume und geschnittene Hecken zum Außenbereich sind ausdrücklich ausgeschlossen.