

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planzeichenerklärung

Hinweise



Bestehende Nebengebäude



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Bestehende Flurstücksgrenzen

Festsetzungen

s räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Offentliche Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie

Baugrenze

Vorgeschriebene Fläche für Garagen

nicht einzufriedende Garageneinfahrten von 5,00m Tiefe

Allgemeines Wohngebiet

maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ maximal zulässige Geschoßflächenzahl GFZ

vorgeschlagene Firstrichtung

2 Vollgeschosse als Höchstmaß (Erdgeschoß und Dachgeschoß)

FH = max. 10,50m maximal zulässige Firsthöhe in Meter, gemessen von der Ober-

kante Fertigfußboden bis Firstoberkante

maximal zulässige Wandhöhe in Meter, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden EG (OKF EG) bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche

maximal zulässige Sockelhöhe in Meter, gemessen von der hangseitig an das Gebäde anstehenden natürlichen Geländeoberkante bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden

zulässige Dachform Hauptdach: symmetrisches Satteldach, Flachdächer entsprechend Punkt 3

zulässige Dachneigung in Grad

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude

neu zu pflanzende Bäume

neu zu pflanzende Sträucher und Hecken

HEROLDSBERG

ORTSTEIL KLEINGESCHAIDT

TEXTLICHER TEIL

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.

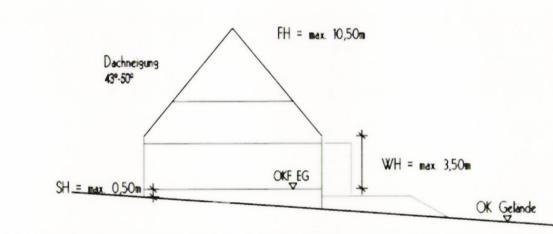
Geschoßflächenzahl

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

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 festgesetzt, wovon eines im Dachgeschoß liegen kann.

Einzelhaus und Doppelhaus zwei Vollgeschosse als Höchstmaß, davon eines im Dachgeschoß



Dem Bauantrag ist hierzu ein nach Nivellement erstellter Plan für die Geländehöhen beizufügen.

Zahl der Wohnungen

Pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

3. Bauweise

Im Geltungsbereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Hauptgebäude sind mit Satteldach auszuführen; bis maximal 50 % der Grundfläche sind auch Flachdachanbauten möglich. Die Flachdachanbauten sollen sich in Material, Oberfläche und Farbe der Außenwände zum Hauptgebäude absetzen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt. Bei Überschneidungen der Baugrenzen für Wohngebäude und Garagen sind auf der Schnittfläche sowohl Wohngebäude als auch Garagen zulässig.

5. Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gilt die Bayrische Bauordnung (BayBO).

6. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen wie im Plan eingetragen. Die Straßenbreite beträgt 6,50 m; der Gehsteig wird in die Straße integriert.

7. Stellplätze

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

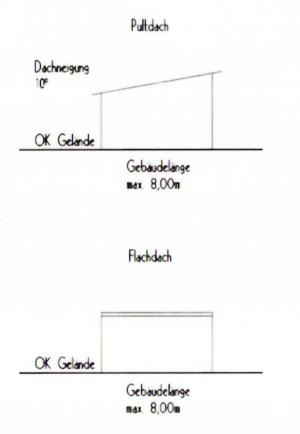
8. Garagen

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

Garagengebäude sind mit Flachdächern, die begrünt werden sollten, oder mit Pultdächern bis 10 Grad Neigung zu überdachen.

Soll jedoch an eine bestehende Garage angebaut werden, so ist die geplante Garage der bestehenden anzupassen.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen der Garagen betragen im Mittel 3 m und werden wie folgt festgelegt:



Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

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

Zusammengebaute Doppelhaushälften sowie zusammengebaute Grenzgaragen sind einheitlich zu gestalten. Dies gilt vor allem für

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 (event. Sprosseneinteilung) 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

Für die Dacheindeckung ist ziegelrotes Material zu verwenden. Blechverkleidungen können an Nebengebäuden verwendet werden.

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

3. Nebengebäude

Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVo mit einem Rauminhalt von 50 m³, die nach der Bayrischen Bauordnung genehmigungsfrei sind, können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

4. Mülltonnenstandplatz

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

6. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschützungen sowie die Errichtung von Stützmauern (max. 1,00 m Höhe) sind auf den Grundstücken zulässig, jedoch nicht an Grundstücksgrenzen. Das Grundstück ist, soweit erforderlich, zu terrassieren. Aufschüttungen sind bis maximal

Die Errichtung von Einfriedungsmauern ist nur bis max. 1 m Höhe zulässig und muß aus der Hangsituation erklärbar sein.

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

7. Einfriedungen

Um einen harmonischen Ortsrand zu erhalten ist generell keine Einfriedung anzustreben. Jedoch sind folgende Einfriedungen zulässig:

- Zur Straße sind Holzzäune bis maximal 1 m Höhe über Geländeoberkante zulässig.
- Zum Ortsrand sind grüne Maschendrahtzäune bis maximal 1 m zulässig.
- Alle Einfriedungen sind mit heimischen Gehölzern zu hinterpflanzen.

8. Anpflanzungen sowie Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Auf privatem Grund sind zum Ortsrand hin je Grundstück 2 heimische Laubbäume sowie standortgerechte heimische Sträucher anzupflanzen

Pflanzliste, zum Beispiel:

Großkronige Bäume: Obstbäume, Eiche, Kastanie etc.

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

Hainbuche, Pfaffenhütchen, Schneeball,

Felsenbirne, Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Salweide, Holunder, Hundsrose, Liguster, Schneebeere, Kornelkirsche, Schlehe etc.

Thuja- und ähnliche Hecken sind nicht zulässig.

Bei der Durchführung der Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in ausreichendem Abstand zu Ver- und Entsorgungsleitungen 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 und zwischen den Baugrundstücken hat als lockere Folge von einheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.



