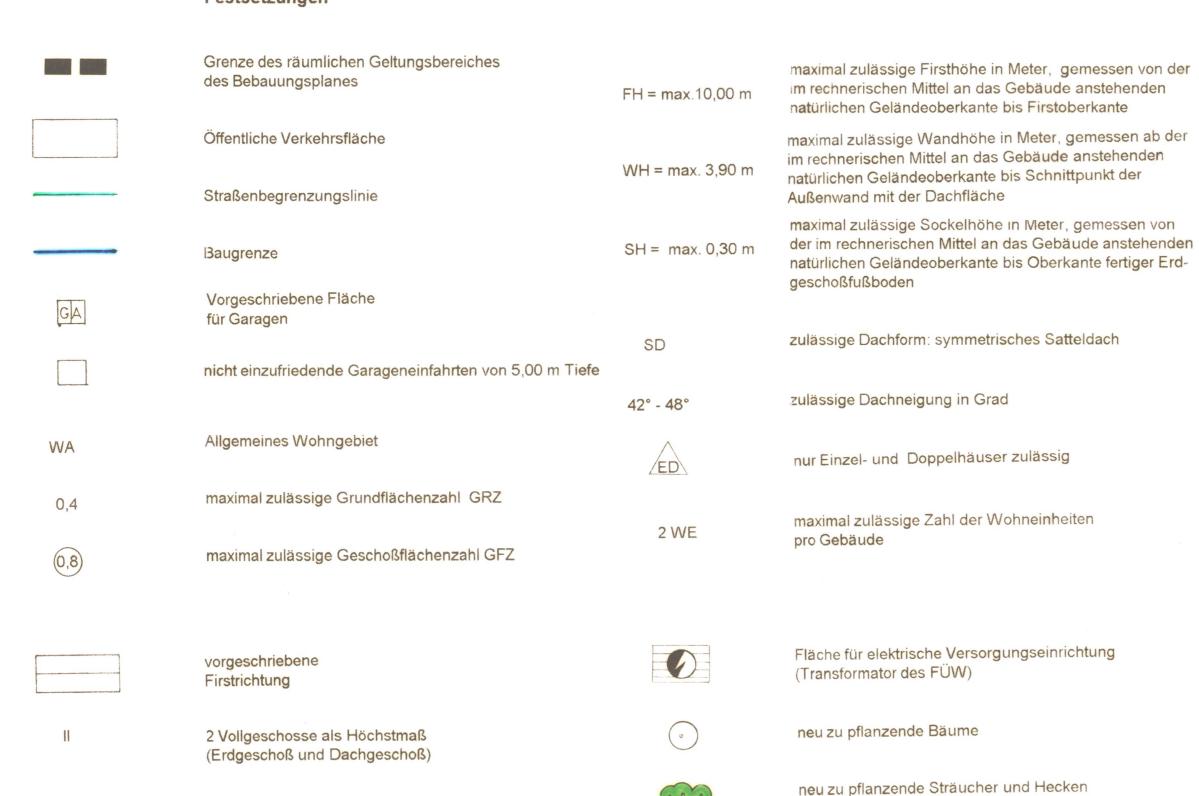


# Zeichnerische Festsetzungen

Planzeichenerkärung

# - Hinweise -Bestehende Wohngebäude Bestehende Nebengebäude Bestehende Flurnummern Bestehende Flurstücksgrenzen Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

# Festsetzungen



# 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

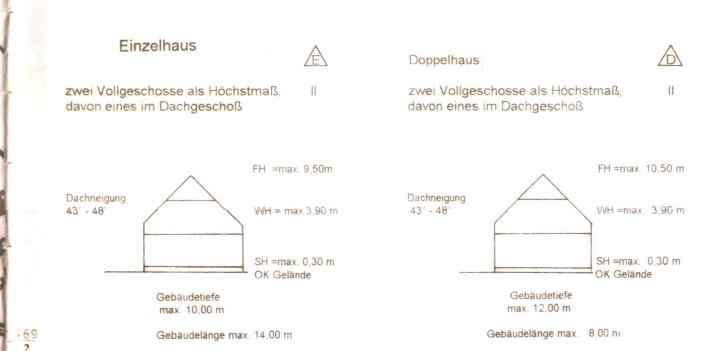
Die Geschoßflächenzahl GFZ der Wohnhäuser darf 0,8 nicht überschreiten.

## Zahl der Vollgeschosse

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

#### Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird, je nach Haustyp, wie folgt festgelegt:



Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 30 cm über der Gehwegoberkante der das Grundstück erschließenden Straße liegen. Die maximale Sockelhöhe wird auf 30 cm festgelegt, gemessen von der im rechnerischen Mittel an das Gebäude anstehenden, natürlichen Geländeoberkante. Dem Bauantrag ist hierzu ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen.

Pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

#### 3. Bauweise

Im Geltungsbereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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.

#### 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 Bayerische Bauordnung (BayBO).

# 6. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen wie im Plan eingetragen. Die genaue Ausbauplanung und Widmung erfolgt in Straßenausbauplan.

# Stellplätze

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 symmetrischen Satteldächern oder mit extensiv begrünten Flachdächern zu überdachen. Grundsätzlich sind die Satteldächer 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 zulässigen Gebäudehöhen werden wie folgt festgelegt:



Auf Grundstücken, bei denen keine gesonderten Garagenstandorte durch entsprechende Baugrenzen festgesetzt sind, können die Garagen innerhalb der festgelegten Baugrenzen der Wohngebäude plaziert werden.

Flachdach, extensiv

Gebäudelänge max. 8,00 m

WH =max. 3,00 m

OK Gelände

# 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 sowie zusammengebaute

### Grenzgaragen 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 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

#### Maßgebend ist das zuerst vorhandene Gebäude.

Form und Gestaltung von Vordächern

# 2. Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung ist ziegelrotes bis braunes, kleinformatiges Material zu

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

Dacheinschnitte und sichtbare, frei auskragende Pfette, 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 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 von § 14 BauNVO mit einem Rauminhalt von 50 m³, die nach der Bayerischen Bauordnung genehmigungsfrei sind, können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

#### 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 anderweitig in die Gebäudeplanung zu

#### 6. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Grundstücken in jeder Form sowie die Errichtung von Stützmauern jeder Art und Höhe zu den Nachbargrundstücken sind unzulässig.

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

# Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke zum Straßenraum sind nur maximal 1,50 m hohe Holzzäune aus senkrecht stehenden oder diagonal verlaufenden Latten inclusive 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 waagerecht verlaufenden Brettern.

Zwischen den Baugrundstücken sind nicht grellfarbene, hinterpflanzte Maschendrahtzäune von maximal 1,50 m Höhe, jedoch ohne Sockel, zulässig.

Alle Einfriedungen sind mit heimischen Gehölzen nach Pflanzliste 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 sollen an den Seiten zur Verkehrsfläche pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 heimischer Laubbaum sowie standortgerechte heimische Sträucher nach Pflanzliste angepflanzt werden.

# Pflanzliste:

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

Kleinkronige Bäume: Feldahorn, Wildapfel, Vogelkirsche, Volgelbeere, 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 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.

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

# Der Markt Heroldsberg

erläßt als Satzung aufgrund folgender Vorschriften und Gesetze

- 1. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. d. Bek. vom 26.07.1997 (GVBI S. 344)
- 2. §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. d. Bek. vom 27.08.1997
- (BGBI I. S. 2141) 3. Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. d. Bek. vom 04.08.1997

folgenden Bebauungsplan

#### Satzung

### § 1 Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/13, "Sebastian-Lindenast-Straße", sind festgesetzt durch seinen zeichnerischen Teil.

#### § 2 Bestandteile, Begründung

Der Bebauungsplan besteht:

1.) aus dem zeichnerischen Teil mit Zeichenerklärung sowie 2.) aus dem textlichen Teil

welcher vom Architekturbüro Hofmann am o5.05.1997 aufgestellt und zuletzt am 29.06.1998 geändert wurde. Die Begründung, aufgestellt vom Architekturbüro Hofmann am 05.05.1997 und zuletzt geändert am 29.06.1998, ist dem Bebauungsplan beigefügt.

## § 3 Ordnungswidrigkeiten

Vorsätzliche oder grob fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die in dieser Satzung erlassenen örtlichen Bauvorschriften können mit einer Geldbuße bis zu einer Million Deutsche Mark belegt werden (Art. 89 Abs.1 Nr.17 BayBO).

#### § 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung

#### Heroldsberg, den 23.09.1998



1. Bürgermeisterin

# Verfahrensvermerke

A) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB dreimal im Bauamt des Marktes Heroldsberg, Hauptstr. 98, öffentlich ausgelegt. Zuletzt fand in der Zeit vom 28.07.1998 bis 10.08.1998 eine verkürzte Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB statt.

Heroldsberg, den 23.09.1998



Melitta Schön 1. Bürgermeisterin

B) Der Markt Heroldsberg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 15.09.1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Heroldsberg, den 23.09.1998



Melitta Schön 1. Bürgermeisterin

C) Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde vom 25.09.1998 bis 14.10.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Heroldsberg, den 30.10.1988



M. Show Melitta Schön 1. Bürgermeisterin

rechtskräftig ab

25.09.1998

Markt Heroldsberg

Bebauungsplan II / 13 1:1000

"Sebastian-Lindenast-Straße"

aufgestellt am geändert am 05.05.1997 09.09.1997

20.01.1998 03.02.1998 12.02.1998 17.03.1998

29.06.1998

Architekturbüro Jürgen Hofmann Hauptstr. 107 90562 Heroldsberg