

### Planzeichen

43° - 48°

SD

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) GRZ Grundflächenzahl: 0.30 GFZ Geschoßflächenzahl: 0,60 Zahl der Volligeschoße (E+D) Offene Bauweise 0 Satteldach Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Straßenverkehrsfläche, Wirtschaftswege und Fußwege

Straßenbegrenzungslinie

Grundstückseinfahrt

Flächen für Garagen und Nebengebäude-

Firstrichtung vorgeschrieben

Pflanzbindung für standortgerechte Strauchhecken ohne Standortvorgabe, jedoch mit Stückzahlvorgabe, einreihig

Private Flächen (Stauraum von 5 m vor den Garagen It. Satzung)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Hinweise

420/9

50b

380,50

Flurstücksnummer

Hausnummer

Spielplatz

Höhenangabe (gilt für die Erdgeschoßfussbodenhöhe) über Normalnull bezogen auf den Höhenfestpunkt 377,563 über NN. Adam-Kraft-Straße 24, Nordseite. 16,76 m von der Ostseite 0,34 m über Pflaster

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze und Fläche

vorgeschlagene Bebauung

bestehende Bebauung

oberirdische Versorgungsleitung (Telekommunikation)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschoß
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Dachform	Dachneigung

# Textteil

Der Markt Heroldsberg erläßt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBI, S. 2141) zuletzt geändert am 26. 11. 2001 (BGBL S. 3198) sowie Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 04. 1994 (GVBI. S. 251) zuletzt geändert am 27. 12. 1999 (GVBI. S. 532) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08. 1998 (GVBI. S. 796) zuletzt geändert am 28.03. 2001 (GVBI. S. 140) folgenden Bebauungsplan mit integrietem Grünordnungsplan mit der Bezeichnung B II/14 " Zum Blech Nord-Ost "

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet des gesamten Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBI, S. 466), festgesetzt.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung Maximale Grundflächenzahl : 0,3

Maximale Geschoßflächenzahl: 0.6 Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf II festgesetzt, wovon eines davon im Dachgeschoß liegt. Je Wohngebäude (Einzelhaus und Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die maximal zulässige Wandhöhe von Wohngebäuden beträgt 3,50 m (traufseitig). Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Die maximale Höhenlage jedes einzeln Gebäudes im Gelände wird mit der Höhenkote des Fertigfußboden bezogen auf NullNull (±0.00 = .... üNN) festgelegt. Die maximale Firsthöhe darf 10 m, gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses, nicht überschreiten.

§ 3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

§ 4 Stellplätze und Garagen

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

§ 5 Bauweise

Sträucher

Es ailt die offene Bauweise.

## Grünordnerische Festsetzungen

§ 6 Anpflanzung sowie Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Je 200 am privater Grundstücksfläche ist ein Laubbaum bzw. ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Der Ortsrand ist mit einer einreihigen Bepflanzung aus Hecken und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen

Bestehende großkronige Bäume und Sträucher sind zu erhalten und zu pflegen. Die Hinterpflanzung von Maschendrahtzäunen hat als lockere Folge von

einheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

Pflanzliste

Schlehe, Hundsrose, Roter Hartriegel, Heckenkirsche, Haselnuß, Holzapfel, Gemeiner Liguster, Kriechende Rose, Schneeball, Weißdorn, Holunder;

Großkronige Bäume Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Obstbume, Eiche, Linde, Kastanie

Mittelkronige Bäume: Hainbuche, Mehlbeere, Eberesche, Sperling, Wildapfel,

§ 7 Flächenbefestigung Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und überdachten Stellplätzen sind unversiegelt bzw. ökologisch verträglich mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z.B. Pflasterrasen, Rasengittersteine, etc. mit einem Grünflächenanteil von mind. 30 %) anzulegen.

### Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (örtliche Vorschriften)

§ 8 Baukörpergestaltung

Sowohl bei den Wohnhäusern als auch bei den Garagen und Nebengebäuden ist das Verhältnis der Längen Trauf- zu Giebelseite kleiner gleich 1 einzuhalten. Als Fassadengestaltung sind die Verwendung von grellen, glänzenden Materialen nicht zulässig. Zusammengebaute Doppelhaushälften sind in ihren grundsätzlichen Gestaltungselementen (Dachform, -neigung, Wandhöhe, Materialien, Dachgauben, Dach- überstände usw.) einheitlich zu gestalten.

Es werden Satteldächer festgesetzt mit einer Dachneigung von 43 ° bis 48 °. Für die Dacheindeckung sind kleinteilige Bedachungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun bis braun zu verwenden. Der Dachüberstand beim Ortgang ist bis maximal 0,30 m zulässig, bei der Traufe bis

§ 10 Dachgauben

maximal 0,50 m.

Für die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Aufbauten gilt die Dachgauben-Satzung des Marktes Heroldsberg vom 10.09.1997. Bedachungsmaterial wie beim Hauptdach. Dacheinschnitte sind unzulässig.

§ 11 Einfriedungen

Zäune sind grundsätzlich bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. An privaten Grundstücksgrenzen, die den Ortsrand darstellen, sind ausschließlich hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig.

Generell sind Einfriedungen mit Drahtzäunen nur in Verbindung mit der Bepflanzung von Hecken und Sträuchern möglich.

Mauern sind nicht zulässig.

Zum Straßenraum sind auch Holzzäune einschließlich eines maximal 0,30 m hohen Mauersockel gestattet.

§ 12 Garagen und Nebengebäude

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Garagen können, soweit die dafür ausgewiesen Flächen ausreichen, Nebengebäude in Verbindung mit diesen Garagen errichtet werden, wenn dadurch einheitliche Baukörper (hinsichtlich Dachneigung, Eindeckung, Wandhöhe usw.) entstehen. Für Garagengebäude sind Satteldächer und Flachdächer zulässig.

Flachdächer sind einzugrünen.

Satteldächer sind mit der Dachneigung des Wohngebäudes zu erstellen. Zusammengesetzte Grenzgaragen sind bezüglich Dachform, Wandhöhen, Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

#### Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalgesetzes unverzüglich gemeldet werden müssen und gemäß Art. 8 Abs. 2 die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen sind.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 3 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG.

Dachentwässerung

Es wird empfohlen, den Überlauf aus dem Regenwassersammelbehälter bei geeigneten Bodenverhältnissen auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

#### Landkreis Erlangen-Höchstadt Markt Heroldsberg Bebauungsplan Nr. II/14 "Zum Blech Nord-Ost" an der Tucherstraße

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 19. 10. 1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 23. 05. 1989 ortsüblich bekannt gemacht. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 07.10.1997 sowie am 09.04.2002 ergänzt. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12. 11. 2002 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10. 12. 2002 bis 17. 01. 2003 öffentlich ausge-

Markt Heroldsberg, dep. 12 F.

Schön (1.8urgermeisterin

Der Markt Heroldsberg hat mit Beschluß des . 02. 2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 12.11.2002 als Satzung beschlosse

Markt Heroldsberg, den

(Slegel)

Mit der beschlossenen Satzung als übereinstimmend ausgefertigt

Markt Heroldsberg, den

(Siegel)

Die Genehmigung ist am 11. MRZ. 2003 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Heroldsberg während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft

Markt Heroldsberg, den 03, MRZ. 2003



PLANUNGSBÜRO KAPPEL

BÜRO FÜR BAULEITPLANUNG, BAUPLANUNG UND BAUDURCHFÜHRUNG

Bebauungsplan Nr. II / 14

elefon O911/5181020 telefon O361/3459294 telefax 0911/5181020 untere Seelach 90562 heroldsberg

aufgestellt: 19.10.1988 M 1:1000 07.10.1997

Architekt Jörg Kappel