

Zeichnerische Festsetzungen Zeichnerische Hinweise E + D Erdgeschoß mit ausgebautem Nur Einzelhäuser zulässig Geltungsbereichsgrenzen (WA) Allgemeines Wohngebiet Bestehende Flurstücksgrenzen (§ 4 BauNVO) neu zu pflanzende Bäume und Sträucher Grundflächenzahl Öffentliche Verkehrsfläche Vorgeschlagene Flurstücksgrenzen zu erhaltende Bäume 0,8 Geschoßflächenzahl (als Höchstmaß) Private Verkehrsfläche 39 / 2 Flurstücksnummer nicht einzufriedende Garageneinfahrten offene Bauweise Wohngebäude Straßenbegrenzungslinie Nebengebäude ---- Baulinie mit Dachneigung in Grad

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen nach § 3 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die Größe der Grundstücke im Einzelfäll ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Eintragungen in den Bebauungsplan wie folgt als Höchstgrenze festgesetzt:

E + D zwei Vollgeschosse, davon eines im Dachgeschoß. Pro Grundstück sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

3. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses darf nicht höher als die Oberkante Straße liegen, gemessen von der Straßenachse senkrecht zur Gebäudemitte, sowie max. 0,20 m über der festgelegten Geländeoberfläche. Dem Bauantrag ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen.

4. Kniestock

Sogenannte Kniestockausbildungen und Dachaufbauten (Dacherker) sind nur bei E + D zulässig

Max. Kniestockhöhe: cm = Gradzahl der Dachneigung (z.B. 45° Dachneigung = max. 45 cm Kniestock).

Ein Kniestock größer als 0,50 cm, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, ist unzulässig. Die Fußpfette liegt dabei mittig auf dem Außenmauerwerk.

5. Dachgauben

Es sind Schleppgauben und Sattelgauben zulässig. Die addierte Breite aller Dachgauben darf die Hälfte der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand mehrerer Dachgauben untereinander muß mind. 1,00 m, der Abstand zum Ortgang mindestens 1,25 m betragen. Die Traufhöhe über dem Dachausschnitt darf 1,20 m nicht übersteigen.

6. Dachüberstände

Dachüberstände am Ortgang oder der Traufe dürfen höchstens 30 cm betragen. Sichtbare, frei auskragende Pfetten und Sparren am Ortgang (Giebel) sind unzulässig.

7. Dacheindeckungen

Für die Dacheindeckungen ist naturrotes - naturbraunes Material zu verwenden (Art. 3 Abs. 1, Art. 12 Abs. 2 BayBO). Liegende Dachflächenfenster mit einer Öffnungsgröße von mehr als 1,25 m² sind unzulässig. Sie dürfen zusammen nicht mehr als 5% der Dachfläche betragen. Sonnenkollektoren sind zulässig.

8. Außenanlagen

Bodenbeläge: Pkw-Stellplätze sowie Zufahrten, Zugänge und Gehwege sind in Pflaster, Rasenpflaster oder wassergebundener Decke herzustellen. Vollflächige Beton- bzw. Asphaltbefestigungen sind nicht zulässig.

9. Stellplätze und Garagen

Die über die im Bebauungsplan eingetragenen Garagenstandorte hinaus notwendigen Stellplätze müssen auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Vor Garagen sind Stauräume von grundsätzlich 5 m Tiefe einzuhalten, die auf dem Grundstück liegen müssen und von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht durch Ein-

friedungen oder Ähnliches abgetrennt werden dürfen.
Auf die im Plan festgesetzten Flächen für Garagen können, soweit die dafür ausgewiesenen Flächen ausreichen, in Verbindung mit den Garagen auch Nebengebäude errichtet werden, wenn dadurch jeweils einheitliche Baukörper entstehen. Freistehende Garagenbauwerke sind in Bauart und Material der Wohngebäude auszufüh-

Zusammengebaute Grenzgaragen müssen im Einvernehmen gestaltet werden, daß einheitliche Baukörper entstehen (einheitliche Torhöhe, Traufhöhe und Satteldacheindeckung).

Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist un-

Traufhöhe max. 3,00 m, Garagenlänge max. 8,00 m. Festsetzung als Grenzbebau-

ung gem. § 22 Abs. 4 BauNVO.

Die Errichtung von Carports ist ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen erlaubt.

10. Einfriedungen

Einfriedungen sind innerhalb eines Straßenzuges hinsichtlich Art, Höhe, Material und Farbe einheitlich zu gestalten, z. B. Holzzäune mit senkrechten Latten; sog. "Rancherzäune" (Zäune mit waagrecht verlaufenden Brettern) sind unzulässig. Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen 1,00 m über Straßen- bzw. Gehwegoberkante nicht übersteigen.

an den seitlichen Grundstücksgrenzen sind (grün beschichtete) Maschendrahtzäune zulässig. Sie müssen mit heimischen Gehölzen hinterpflanzt werden. Zaunsockel sind unzulässig. Anstelle der Zäune können auch Hecken gepflanzt werden.

11. Grünplanerische Festsetzungen

Die grünplanerischen Belange sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Gestaltung der Grünflächen und der Grundstücksflächen haben sich an die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu halten .
Um eine Mindestdurchgrünung zu erreichen, sind mindestens 20 % der Grund-

stücksflächen naturnah zu gestalten. Vorhandene Bäume und Buschgruppen sind zu erhalten.

Der im Geltungsbereich anfallende Oberboden ist zu sichern und nach Abschluß der Baumaßnahme auf dem Grundstück zu verziehen.

Bei der Durchführung der Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in ausreichendem Abstand zu Ver- und Entsorgungsleitungen gepflanzt werden, bzw. andere geeignete Schutzmaßnahmen getroffen werden.

12. Immissionsschutz

12

Für alle nach Nordwesten zur Schreinerei der Fl. Nr. 39 orientierten Wohn- und Aufenthaltsräume sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 mit einem bewerten Schalldämm-Maß R'w des am Bau funktionsfähig eingebauten Fensters - gemessen nach DIN 52 210, Teil 5 - von mindestens 35 dB vorzusehen. Die Definition der Schallschutzklassen ist der Tabelle 2 unter Ziffer 3.1. der Richtlinien VDI 2719 vom August 1987 "Schalldämmung und deren Zusatzeinrichtungen" zu entnehmen.

12.2.
Können Wohn- oder Aufenthaltsräume nicht durch Lüftungsöffnungen auf der schallabgewandten Seite be- und entlüftet werden, so sollten schallgedämte Lüftungseinrichtungen (in der Regel unabhängig vom Fenster in der Brüstung, im Sturz

oder auch in der seitlichen Laibung vorzugsweise mit mechanischem Antrieb) mit einem bewerteten Schalldämm-Maß R'_w von mindestens 25 dB eingebaut werden.

Markt Heroldsberg

Der Markt Heroldsberg

erläßt als Satzung aufgrund folgender Vorschriften und Gesetze

- Art. 23 der Gemeindeordnung f
 ür den Freistaat Bayern (GO) i.d.F.d.Bek. vom 31.05.1978 (GVBI S. 353)
- 2. §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986
- 3. Art 98 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 18.04.1994 (GVBI S. 251)

in der derzeit gültigen Fassung folgenden Bebauungsplan:

Satzung

§1
Für das Gebiet des Bebauungsplanes Heroldsberg, Nr. II/16 "EgerlandstraßeSüdwest" gilt der vom Architekturbüro Hofmann am 14.10.96 ausgearbeitete und am
geänderten Plan, der zusammen mit den auf dem Plan verzeichneten
"Zeichnerischen und textlichen Festsetzungen" den Bebauungsplan bildet.

§2
Der Bebauungsplan tritt gem. § 12 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.
Heroldsberg, den 04. August 1997



(M. Solow (Schön) 1. Bürgermeisterin

A)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 22. Januar 1997 bis 24. Februar 1997 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Heroldsberg, den 08. Juli 1997



(Schön)

1. Bürgermeisterin

B)

Der Markt Heroldsberg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 06. Mai 1997 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Heroldsberg, den 08. Juli 1997



(Schön)
1. Bürgermeisterin

C)

Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 Abs. 3 BauGB dem Landratsamt Erlangen - Höchstadt mit Schreiben vom 08. Juli 1997 angezeigt. Das Landratsamt Erlangen - Höchstadt hat mit Schreiben vom 14. Juli 1997 erklärt, daß es keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Heroldsberg, den 04. August 1997



(Schön)
1. Bürgermeisterin

D)

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde am 04. August 1997 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft.

Heroldsberg, den 05. August 1997



(Schön)

1. Bürgermeisterin

Bebauungsplan	Egerlandstraße-Südwest
NR II/16	M 1: 1000
Aufgestellt am:	14.10.96
Geändert am	14.02.97