

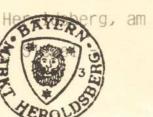
# HEROLDSBERG

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 31.05.1978 (GVB1 S. 353)
2. §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986
3. Art. 91 Abs. 1 und 4 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 01.08.1962 (GVB1 S. 179, ber. S. 150)
in den derzeit gültigen Fassungen folgenden Bebauungsplan:

#### SATZUNG

- § 1 Für das Gebiet des Bebauungsplanes Heroldsberg, Nr. III/II, "Untere Seelach SÜD" gilt der von der Gemeindlichen Planungsstelle des Landkreises Erlangen-Höchstadt am 23.08.1990 ausgearbeitete und am 4.04.1991 geänderte Plan, der zusammen mit den auf dem Plan verzeichneten "Weiteren Festsetzungen" den Bebauungsplan bildet.
- § 2 Der Bebauungsplan tritt gem. § 12 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.



Bürgermeister

### ZEICHENERKLARUNG

#### A) Hinweise

Bestehende Flurstücksgrenzen

Geplante Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer Höhenlinien

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nebengebäude

Grenze des Geltungsbereiches

Straßenbegrenzungslinie Baugrenze

Straßenverkehrsfläche

Offentliche Parkfläche

Mittellinie - zwingende Firstrichtung

2 Vollgeschosse (Erdgeschoß + Dachge-schoß) als Höchstgrenze

Fläche für erdgeschossige Garagen "und deren Zufahrten" und damit gemäß Nr. 7 der "Weiteren Festsetzungen" verbundene

Nicht einzufriedende Garageneinfahrten

Nur Einzelhäuser zulässig

Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

Kanal

Anbaufreie Zone

Trafostation

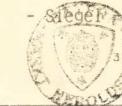
## A) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 8.10.1990 bis 8.11.1990 im Rathaus öffentlich ausgelegt.



1. Bürgermeister

Der Markt Heroldsberg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 24.01.1991 den Bebauungs-plan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Heroldsberg, den 01.10.1991



1. Bürgermeister

C) Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 Abs. 3 BauGB dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt mit Schreiben vom 15.04.1991 angezeigt. Das Landratsamt Erlangen-Höchstadt hat innerhalb von 3 Monaten nach Eingang der Anzeige keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht / hat mit Schreiben vom 18.06.1991 erklärt, daß es keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Heroldsberg, den 01.10.1991 Siegel



D) Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde am 29.07.1991 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft.

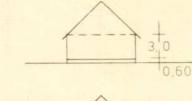
Heroldsberg, den 01.10.1991



### Weitere Festsetzungen

- 1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
  - Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNutzVO, soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die Geschoßzahl und die überbaubare Fläche sowie der Größe der Grundstücke im Einzelfall ein geringes Maß baulicher Nutzung ergibt.
- 3. Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoßfußboden) darf nicht höher als 0,60 m über dem anstoßenden natürlichen Terrain liegen.
- 4. Sogenannte Kniestockausbildungen sind zuläs-Dachneigung (z.B. 45° Dachneigung max. 45 cm
- 5. Dachaufbauten (Dacherker) sind bei Dächern mit einer Dachneigung ab 30° zulässig. Max. Gesamtlänge der Dachgauben pro Dachfläche = 1/2 Gebäudelänge, max. Einzellänge der Dachgauben = 3,0 m. Traufhöhe über Dachanschnitt max. 1,20 m.
- 6. Für die Dacheindeckung ist naturrotes-natur-braunes Material zu verwenden (Art. 3 Abs. 1 i.V.m. Art. 11 Abs. 2 BayBO).
- 7. Auf den im Plan festgesetzten Flächen für Garagen können, soweit die dafür angewiesenen Flächen ausreichen, in Verbindung mit den Garagen auch Nebengebäude errichtet werden, wenn dadurch Jeweils einheitliche Baukörper entstehen.
- 8. Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist unter-sagt.
- 9. Zusammengebaute Grenzgaragen müssen im Einvernehmen so gestaltet werden, daß einheitliche Baukörper entstehen (einheitliche Torhöhe, Traufhöhe oder Satteldacheindeckung).
- 10. Als Einfriedungen entlang der Straße sind nur Zäune mit einer Gesamthöhe von max. 1,50 m über Gehsteigoberkante gestattet.
- 11. Aufschüttungen der Grundstücke sowie die Errichtung von Stütz- und Einfriedungsmauern zu den Nachbargrundstücken, insbesondere an den Seiten zur freien Landschaft (Ortsrand), sind unzulässig. Diese Einfriedung hat mit nicht grellfarbenem Maschendrahtzaun ohne Sockel zu erfolgen. (Ortsrand-Anpflanzung siehe Ziff. 3 der "Weiteren Festsetzungen zur Grünordnung").
- 12. Je Haus oder Doppelhaushälfte sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (Einliegerwoh-nung gilt als eine Wohnung).
- 13. Es sind folgende Dachformen bei den angege-benen Traufhöhen zulässig. Bauweise:

E/D -Satteldach 45° - 48°



Ga - Satteldach (Dachneigung wie Hauptgebäude)

C) Festsetzungen im Grünordnungsplan

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

0000

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Weitere Festsetzungen zur Grünordnung 1. Die auf öffentlichem Grund, verkehrsbe-ruhigte Zonen und Parkbuchten eingetragene "Anpflanzung von Bäumen" sind als einhei-mische Hochstämme zu pflanzen (Ahorn, Kastanie, Eiche und Linde).

2. Auf privatem Grund sollen standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher angeoflanzt werden. Bäume: Obstbäume, Eiche, Kastanie, Linde und Walnuß. Sträucher: Hainbuche, Pfaffenhütchen, Schneeball, Felsenbirne, Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Salweide, Schwarzer Holunder, Hundsrose, Schneebeere.

3. Das Anpflanzen von einheimischen immer-grünen Bäumen und Sträuchern muß auf einen Anteil von 10 % beschränkt werden.

4. Die Ausbildung der Anpflanzung an den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft (Ortsrand) hat als lockere Folge von einheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Geschnittene Hecken sind nicht zuläs-sig. (Ortsrand-Einfriedung siehe Ziff. 11 der "Weiteren Festsetzungen")

HEROLDSBERG MARKT

BEBAUUNGSPLAN "UNTERE SEELACH SUD"

NR. III / 11

AUFGESTELLT AM: 23.08.1990

GEANDERT AM :

M=1:1000

GEMEINDLICHE PLANUNGSSTELLE LANDKREISES ERLANGEN - HOCHSTADT FUR DIE PLANUNG OLPP ERLANGEN, DEN 23.08.1990