

MARKT HEROLDSBERG - ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "UNTERE SEELACH- SÜD" III / 11a

Der Markt Heroldsberg erläßt aufgrund seiner gesetzlichen Satzungshoheit gem. Art.28 Abs.2 des Grundgesetzes der Bundesrepublik Deutschland (GG) des Art. 11 Abs.2 der Verfassung für den Freistaat Bayern, konkretisiert in Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern,

- auf Grundlage des Baugesetzbuches (insb. §§ 1 -10) und seiner ergänzenden planungsrechtlichen Verordnungen und Vorschriften, insbesondere der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanZV),
- sowie den einschlägigen Bestimmungen zu örtlichen Bauvorschriften in der Bayerischen Bauordnung, (jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung) die folgende

1. Änderung des Bebauungsplanes III/11 "Untere Seelach Süd", mit der Bezeichnung III/11A als

SATZUNG.

§ 1 Umfang der Änderung

(1) Vorliegende Änderungssatzung ändert und ergänzt den rechtskräftigen Bebauungsplan (ebenfalls Satzung) III/11. Die Bestimmungen dieses Bebauungsplanes (Textfestsetzungen und Festsetzungen durch Planzeichen) gelten weiter, soweit sich aus dem folgenden nicht etwas anderes ergibt.

(2) Die Änderung beschränkt sich räumlich auf den mit dem Planzeichen "Geltungsbereichsgrün/Änderung" umfassten Teilbereich des damit geänderten Bebauungsplanes III/11. Dies sind die folgenden Flurstücke: 1072/1, 1072/4, 1072/5, 1072/7, 1072/8 und 1072/9; ferner Teilfl. aus 1072/2 und Teilfl. aus 1072/6.

(3) Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

(4) Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Sie wird deshalb im vereinfachten Verfahren, wie es das Baugesetzbuch für einfache Änderungen vorsieht, durchgeführt.

§ 2 Inhalt der Änderung
Planzeichnung und Festsetzungen durch Planzeichen.

(1) Die anliegende neue Planzeichnung (III/11A) ersetzt, nur für den dort dargestellten Geltungsbereich, die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes III/11.

(2) Folgende Planzeichen kommen ergänzend zu den in der Planlegende des Bebauungsplanes III/11 dargestellten Planzeichen hinzu:

- Räumlicher Geltungsbereich der Änderung
- Änderung der Nutzung; hier als Abgrenzung der Wohnbaufläche
- Anbauzone zum Schutz des Waldrandes und Ortsrandes. Von jedweden baulichen Anlagen freizuhalten; die Versiegelung des Bodens ist prinzipiell unzulässig.
- △ Festgesetzte Grundstückszufahrt
- 5,5 Verbindliche Vermauerung für die Lage der Baulinien und Nebenanlagen-Umgrenzungen (Maßangaben in Metern)
- Umgrenzungslinie für Nebenanlagenflächen
- ⊙ Nebenanlagen (Bau-)fläche für Garagen
- ⊙ Nebenanlagenfläche für offene Stellplätze
- Wertvoller zwingend zu erhaltender Einzelbaum
- Zu pflanzender einheimischer großkroniger Laubbaum (gem. Pflanzliste des Grünordnungsplanes (siehe C); vorgesehen als Pflanzgebot (§ 178 in Verb. mit § 9 BauGB).

§ 3 Inhalt der Änderung
Textliche Hinweise und textliche Festsetzungen.

Die Hinweise und Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes III/11, werden - nur für den Geltungsbereich dieser Änderung - um die neu anzufügenden Abschnitte 'D' und 'E' ergänzt:

D) Zusätzliche Hinweise für den geänderten Bereich:

Die als Straßenfläche festgesetzte Fläche ist keine Erschließungsstraße in öffentlichem Eigentum und öffentlicher Baulast. Es handelt sich um eine dem öffentlichen Verkehr freigegebene private Erschließungsstraße (Anlieger-Eigentümerweg). Das nähere ergibt sich aus dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) und den getroffenen privatrechtlichen Vereinbarungen und Verpflichtungen der jeweiligen Eigentümer.

Die Bestimmungen zum Stellplatznachweis bleiben von diesem Plan unberührt. Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung des Marktes Heroldsberg (in der zum Zeitpunkt des Bauantrages dann jeweils gültigen Fassung) nachzuweisen.

E) Zusätzliche Festsetzungen für den geänderten Bereich:

zu B Nr. 3:
Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig.

zu B Nr. 7:
Garagen (auch einseitig geschlossene Carports) und Nebenanlagen (Wintergärten, Gartenlauben, und unbeheizte Gerätehäuser) sind außerhalb der Baulastgrenze von Flächen für zulässige Nebenanlagen mit dem Planzeichen ⊙ möglich. (Außerhalb dieser festgesetzten Umgrenzung und außerhalb der Baulastgrenzen und -linien sind vorgenannte Anlagen in jedem Falle unzulässig.)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung von Flächen für zulässige Nebenanlagen mit dem Planzeichen ⊙ sind nur offene Stellplätze möglich. Als offene Stellplätze gelten auch Pergolen oder Carports ohne Wände (die Anbaufläche zu Garagen ausgenommen).

zu B Nr. 8:
Gestaltungsgrundsätze: Nebengebäude und Garagen sind als verschaltete Holzkonstruktionen oder in Mauerwerk zu errichten und mit extensiv begrünten Flachdächern oder flachgeneigten (kleiner 10°) Pultdächern, oder mit bekiesnten Flachdächern zu decken. Der Anschlußpunkt Dach/Wand ist filigran auszuführen, insbesondere sind wuchtig wirkende Dachrandabschlußverkleidungen unzulässig. Alle Wandflächen und Holzteile sind in hellen Farben (weiß oder Pastelltöne) zu halten, die auf das zugehörige Hauptgebäude und die angrenzende Nachbargarage farblich abzustimmen sind. Garagentore sind in Holz oder Stahl auszuführen (Holzimitationen aus Kunststoff sind unzulässig) und farblich wie die Türen und Fenster des Hauptgebäudes zu behandeln.

Carports sind in analoger Konstruktion, identischem Farbton, gleicher Länge und Höhe so auf eine nebenstehende Garage abzustimmen, daß sie, wie diese, eine gestalterische Einheit bildet.

Zu B Nr. 10:

Einfriedigungen sind als mit Laubhecken hinterpflanzte Maschendrahtzäune oder als Holz-Staketenzäune mit senkrecht stehenden Latten zulässig; gemauerte oder betonierte Sockel sind unzulässig.

14 (neu)

Zusatzbestimmungen für Doppelhäuser:

Doppelhaushälften sind in Erscheinungsbild, Farbgebung und Material aufeinander abzustimmen. Sie dürfen nur in gemeinsamer Bauflucht, mit identischer Dachneigung, gleichem Dachüberstand, sowie denselben Trauf- und Firsthöhe errichtet werden. Doppelhaushälften dürfen weder aneinander grenzende einzelne Giebeln, noch gemeinsame Giebeln oder Zwerchgiebel (über beide Häuser) haben. Ein bestehendes oder genehmigtes und bereits im Bau befindliches Haus auf dem Nachbargrundstück setzt zwingende Vorgaben.

(Hinweis: Ggf. sind Einzelfragen im Benehmen mit dem Bauamt der Gemeinde Heroldsberg rechtzeitig abzuklären.)

15 (neu)

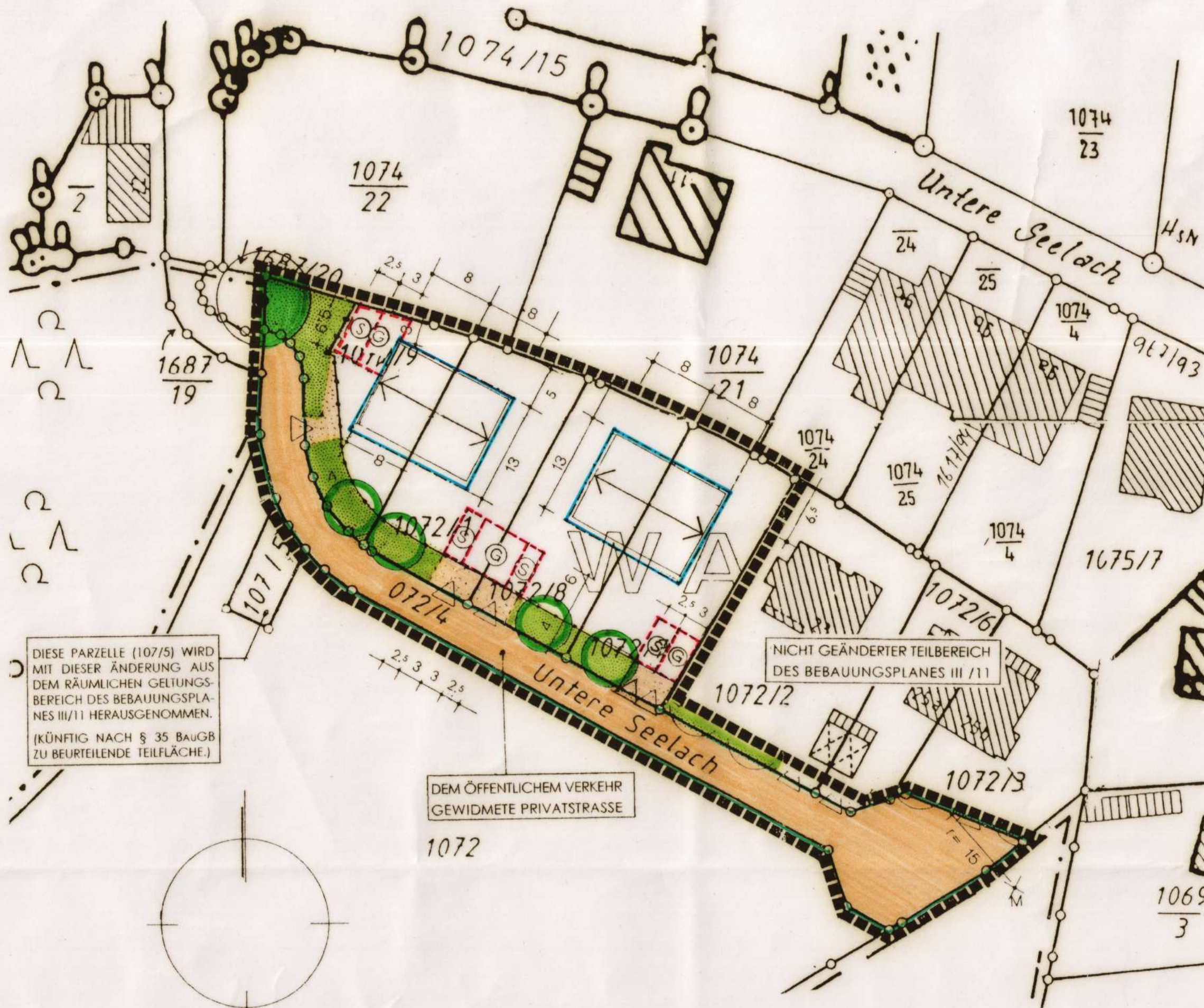
Zufahrten / Fahrflächen auf privaten Grundstücken.

Insgesamt dürfen höchstens 15% der unbebauten Grundfläche eines Grundstückes, durch Bodenbeläge versiegelt werden. Garagenzufahrten, offene Stellplätze und Fußwege sind in Kleinsteinpflaster, (Großstein-)Pflaster mit Rasenfugen oder wassergebundenen Decken auszuführen. (Beton, Asphalt und Betonsteinverbundpflaster sind unzulässig.) Der Unterbau muß ebenfalls wasserdurchlässig ausgeführt werden.

16 (neu)

Werbe- und sonstige Anlagen

Schilder und Werbeanlagen sind nur in für freie Berufe üblicher Form und Größe an den Gebäuden oder am Zaun zulässig. Signalfarben, aggressive und aufdringliche Werbung, insbesondere auch die Errichtung von Werbetafeln und großflächige Gebäudeanstriche mit Werbesymbolik sind unzulässig.



Abfallbehälter sind in den Gebäuden oder in Müllboxen oder - unterständen, die in die Einfriedung oder Bepflanzung zu integrieren sind, unterzubringen.

17 (neu)

Für das Wohnhaus auf Parzelle Fl.-Nr. 1072/9 sind konstruktiv Schutzvorkehrungen gegen Gefahr aus Baumschlag vorzusehen. Die statische Dimensionierung des Dachstuhles ist - rechnerisch und konstruktiv - darauf abzustellen. Der unteren Bauordnungsbehörde, im Freistellungsverfahren gemäß BayBO ersatzweise dem Markt Heroldsberg, ist der Nachweis auf Verlangen vorzulegen.

(Ende der Ergänzung E)

Im Übrigen gelten die Hinweise A und die Festsetzungen B-C des Bebauungsplanes III/11 für den hier geänderten Bereich fort, sofern sie nicht im Einzelfall im Widerspruch zu den neuen Abschnitten D und E stehen.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie wird - während der üblichen Dienststunden - im Bauamt der Marktgemeinde Heroldsberg zu eines jeden Einsicht bereitgehalten.

Heroldsberg, den 16. AUG. 1999



M. Schön
Schön - 1. Bürgermeisterin

Wichtiger Rechtshinweis:

Vorstehende Festsetzungen und Hinweise gelten nur für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung. Der Satzungstext des ursprünglichen Bebauungsplanes III/11 gilt auch für den Geltungsbereich dieser Änderung fort. Für den hier nicht geänderten Bereich gilt nur der Der Satzungstext des ursprünglichen Bebauungsplanes III/11

Zusätzlich werden folgende (nicht rechtsverbindlichen) Hinweise für die Bepflanzung privater Flächen gegeben:

(standortgerechte Gehölze)	- Hinweis -
Großbäume:	Sträucher:
Acer Platanoides (Spitzahorn)	Berberis vulgaris (Berberitze)
Aesculus hippocastanum (Kastanie)	Crataegus monogyna (Weißdorn)
Betula verr. (Birk)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Cornus sanguinea (Hartriege)
Quercus robur (Stieleiche)	Corylus avellana (Haselnuß)
Tilia cordata (Winterlinde)	Cytisus scoparius (Ginster)
Tilia pallida (Kaiserlinde)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Kleinbäume:	Lonicera xyl. (Heckenkirsche)
Acer campestre (Feldahorn)	Lycium halimifol. (Bockshorn)
Alnus incana (Grauerle)	Prunus spinosa (Schlehe)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Chaenomeles (Quittenbaum)	Rosa canina (Hundsrose)
Corylus column. (Baumhasel)	Rosa rugosa (Wildrose)
Fraxinus ornus (Esche)	Rubus idaeus (Himbeere)
Iuglans regia (Walnuß)	Sambucus (Holunder)
Potulus Tremula (Zitterpappel)	Synuga vulgaris (Flieder)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Viburnum lantana (Schneeball)
Salix (Weide)	Wandbegrünung:
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Hedera helix (Efeu)
Sorbus aria (Mehlbeere)	Parthenocissus (Wilder Wein)
- sowie alle Obstgehölze	Polygonum auberti (Knöterich)
	Vitis-Hybriden (Echter Wein)
	Wisteria sinensis (Blaueregen)

Kartengrundlage: Die Darstellung erfolgte auf neuester Kartengrundlage (1:1.000) des Staatlichen Vermessungsamtes Erlangen (Stand November 1998).

Verfahrensvermerke:

Das Bebauungsplanverfahren wurde wie folgt durchgeführt:

Aufstellungsbeschuß (Änderung)

Der Grundstücks- und Bauausschuß hat in öffentlicher Sitzung, den 08. Dezember 1998 beschlossen, diesen Bebauungsplan zu ändern. Gegenstand des Beschlusses war auch der exakte räumliche Umfang der Änderung.



Heroldsberg, den 16. AUG. 1999

M. Schön
Schön - 1. Bürgermeisterin

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde am 28. Januar 1999 als schriftliche Anfrage mit Fristsetzung von einem Monat gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Einwände und Anregungen wurden vom Grundstücks- und Bauausschuß in der Sitzung vom 20. April 1999 erörtert, abgewogen und beschlußfähig behandelt.



Heroldsberg, den 16. AUG. 1999

M. Schön
Schön - 1. Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegungen

Die (1.) öffentliche Auslegung wurde am 22. Januar 1999 ortsüblich bekannt gemacht. Sie fand vom 01. Februar bis zum 05. März 1999 im Bauamt des Marktes Heroldsberg (Hauptstraße 98, 2.OG) statt. Die eingegangenen Anregungen und Einwände wurden vom Grundstücks- und Bauausschuß in der Sitzung vom 20. April 1999 einzeln abgewogen und beschlußfähig behandelt; der Entwurfsverfasser wurde zur Einarbeitung der beschlossenen Änderungen veranlaßt, der Verwaltung wurde eine erneute Auslegung aufgetragen. Diese Beschlüsse sind in die Planfassung vom 25. Mai 1999 eingegangen, die erneut auszulegen war. Diese (2.) öffentliche Auslegung wurde am 21. Mai 1999 ortsüblich bekannt gemacht. Sie fand vom 31. Mai 1999 bis zum 02. Juni 1999 im Bauamt des Marktes Heroldsberg statt. (Die vom zu ändernden Planinhalt sachlich betroffenen Träger öffentl. Belange wurden mit Schreiben vom 27. Mai 1999 von der erneuten Auslegung in Kenntnis gesetzt.) Es gingen keine Einwände ein.



Heroldsberg, den 16. AUG. 1999

M. Schön
Schön - 1. Bürgermeisterin

Satzungsbeschuß (nach § 10 BauGB)

Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung vom 20. Juli 1999 den Beschlüssen des Grundstücks- und Bauausschusses vom 20. April 1999 angeschlossen. Mangels eingegangener Einwendungen anläßlich der 2. öffentlichen Auslegung, waren keine weiteren Abwägungen veranlaßt. Daher wurde dieser Bebauungsplan in der für die 2. Auslegung geänderten Planfassung vom 25. Mai 1999 als Satzung beschlossen.



Heroldsberg, den 16. AUG. 1999

M. Schön
Schön - 1. Bürgermeisterin

Hinweis: Anzeige/Genehmigung (nach § 11 BauGB)

Hinweis: Einer Anzeige / Genehmigung bedarf es nicht, da die Änderung, gemäß den Bestimmungen des § 13 BauGB, im vereinfachten Verfahren vorgenommen wurde.

Bekanntmachung (nach § 10 BauGB)

Dieser Bebauungsplan tritt gem. von § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft. Der Satzungsbeschuß wurde durch Aushang an den Gemeindeflecken vom 16. AUG. 1999 bis zum 16. SEP. 1999 öffentlich bekannt gemacht. Gemäß § 4 der (nebenstehend abgedruckten) Satzung ist er somit am ersten Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.



Heroldsberg, den 16. SEP. 1999

M. Schön
Schön - 1. Bürgermeisterin

Hinweis: Entwurfsverfasser:

Dipl. Ing. Joachim C. Thiel Architekt und Regierungsbaumeister Hasenstraße 25 90408 Nürnberg - Tel. 0911/35091-0 Fax 0911/35091-22

Bestätigung:

Vorliegende Planfassung ist völlig identisch - im Satzungstext wortgleich und in der Planzeichnung in allen Einzelheiten gleich - mit der, der Beschlußfassung zugrundeliegenden Planfassung vom 25. Mai 1999. Die Verfahrensvermerke wurden heute aktualisiert.



Heroldsberg, den 23. Mai 1999,
Ausgegeben am 02. August 1999
Thiel