

PLANZEICHEN:

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNV0)

Zahl der zulässigen Vollgeschoße als Höchstgrenze, hier vier Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u.23 BauNVO)

offene Bauwelse

Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 u. Abs.6 BauGB)



Fläche für den Gemeinbedarf -Rathaus, Bürgerhaus u. Bücherel





Einrichtung Bürgerhaus u. Bücherei

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 u. Abs.6 BauGB) Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

öffentlicher Fußweg

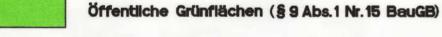


Sichtdreleck

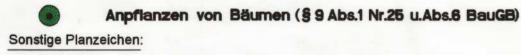
Einfahrt

Zweigeschossiges Parkdeck, EG:P/OG:P im Erdgeschoss: private Stellplätze für Rathaus, Bürgerhaus u. Bücherel, im Obergeschoss: Besucherstellplätze

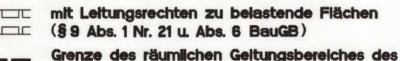
Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 u. Abs. 6 BauGB)



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung v. Natur u. Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)







Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) begrüntes Flachdach (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayB0)

Rampe bzw. Treppe

Art der Flächen Zahl d. Vellmit gepi. Einrichtungen geschesse (max.) Dachferm/-neigung Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

"Fläche für den Gemeinbedarf - Rathaus, Bürgerhaus und Bücherei" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die Fläche für den Gemeinbedarf dient der Unterbringung eines Rathauses, eines Bürgerhauses und einer Bücherei, sowie der für diese Nutzungen erforderlichen Stellplätze.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

- 1.2.1. Für das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen über die überbaubare Fläche und Geschoßzahl zu Grunde zu legen.
- 1.2.2. Die für die Fläche für den Gemeinbedarf maximal zulässigen Geschoßzahlen sind dem Planteil zu entnehmen.

1.3. Bauweise u. Abstandsflächen

- 1.3.1. Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 1.3.2. Die Tiefe der Abstandsflächen wird im gesamten Geltungsbereich mit 0,5 H (halbe Wandhöhe) festgesetzt.
- 1.3.3. Die erforderlichen Abstandsflächen sind grundsätzlich einzuhalten, auch wenn sich aufgrund der Darstellungen von Baugrenzen im Planteil im Einzelfall geringere Abstandsflächen als 0,5 (halbe Wandhöhe) ergeben würden.
- 1.3.4. Im Bereich zwischen Rathaus und geplantem/r Bürgerhaus/Bücherei kann die festgesetzte Tiefe der erforderlichen Abstandsflächen (0,5 H) unterschritten werden, sofern im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens (Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsfreistellungsverfahren) nachgewiesen wird, dass keine Bedenken bezüglich des Brandschutzes, sowie der erforderlichen Belichtung und Belüftung bestehen.
- 1.4. Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11)

Die Sichtdreiecke von Straßeneinmündungen sind von baulichen Anlagen sowie von jeglichen sichtbehindernden Ablagerungen, Anpflanzungen, Zäunen, Stapeln usw., soweit diese eine Höhe von 1,00 m über Straßenoberfläche übersteigen, frei zu halten. Hochstämmige Bäume dürfen gepflanzt werden.

1.5.

Bei der Berechnung der Stellplatzzahl sind, soweit keine besonderen Gründe entgegen stehen, für den Stellplatzbedarf die Richtwerte nach IMBek. v. 12.02.1978, Anlage zu Abschn. 3, MABI. S. 181 zur BayBO in Ansatz zu bringen.

1.6. Emissionen / Immissionen (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 24)

Durch die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Orientierungswerte für Lärm an den Immissionsorten einzuhalten. Als Immissionsorte kommen hier alle vorhandenen Wohnungen und Aufenthaltsräume entlang der Hauptstraße (Hausnummern 97, 99, 100, 101, 102, 103 und 105) in Betracht. Die Orientierungswerte betragen tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Es wird festgesetzt, dass während der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06: Uhr) maximal 30 Stellplätze längs der südlichen Grenze des Geltungsbereiches zur Verfügung stehen dürfen. Im Einzelbauverfahren sind die Maßnahmen zur Einhaltung dieser Anforderung zweifelsfrei darzustellen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (BAUGB § 9 ABS. 4 I. V. BAYBO ART. 91)

2.1. Farbgebung

Für die Farbgebung ist ein Farbgestaltungskonzept im Einvernehmen mit dem Markt Heroldsberg zu erstellen.

2.2. Dächer

Dächer sind als Flachdächer mit einer Neigung zwischen 0° bis 3° auszubilden. Zur zusätzlichen Belichtung der Gebäude können Dachaufbauten (Laternen o.ä.), die mind. 1,50 m gegenüber der Hauptfassade zurückgesetzt sind, vorgesehen werden.

2.3. Topographie

Geländeversprünge sollen grundsätzlich durch Abböschungen oder Gebäude aufgenommen werden. Stützmauern sind möglichst zu vermeiden, können jedoch aus zwingenden Gründen im Einzelfall zugelassen werden.

Einfriedungen

Zu den Nachbargrundstücken Fl.Nr. 965 und Fl.Nr. 965/3 sind Hecken bis zu einer max. Höhe von 2,00 m, bezogen auf die vorhandene Geländeoberkante der Nachbargrundstücke, zulässig. Ansonsten gelten die üblichen gesetzlichen bzw. bauordnungsrechtlichen Regelungen.

GRÜNORDNUNG

Pflanzgebote (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a)

Die Artenauswahl und Gliederung der Bepflanzung ist auf heimische, für den jeweiligen Standort geeignete Pflanzen zu beschränken. Eine entsprechende Artenauswahlliste ist unter dem Punkt Hinweise beigefügt.

Folgende Mindestqualitäten sind gefordert: Bäume für Baumreihen: 3 bis 4 x verpflanzt mit Ballen, Hochstamm, Stammumfang >/= 16/18 cm Bäume ohne Standortbindung für Innenbereiche:

3 bis 4 x verpflanzt mit Ballen, Hochstamm, Stammumfang >/= 14/16 cm

Dachbegrünung

Die Hauptdächer von Flachdächern sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Dachaufbauten (Laternen o.ä.).

Freiflächengestaltungsplan

Für unbebaute Grundstücksflächen von Baugrundstücken ist ein Freiflächengestaltungsplan im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens (Bauantrag, Genehmigungsfreistellungsverfahren) vorzulegen. Erforderlich sind darin Aussagen zu Flächen, die zur zulässigen Nutzung ihrer Bebauung erforderlich sind (z.B. Plätze), sowie zur beabsichtigten Erschließung (z.B. Zugänge, Zufahrten), zur Stellplatzanordnung. zur Lage und zum Umfang der begrünten Grundstücksflächen, zu Standorten, zu Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze. Aufmaß und Höhe evtl. beabsichtigter Aufschüttungen oder Abgrabungen.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist in Mindestabstand von 2.50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Bei Unterschreitung im Einzelfall sind entsprechende Schutzmaßnahmen auszuführen. Entsprechendes gilt bei der Neupflanzung von Bäumen.

HINWEISE: ARTENAUSWAHLLISTEN FÜR BEPFLANZUNGEN

Bäume für Baumreihen

Acer platanoides - Spitzahorn Fraxinus excelsion - Esche Platanus x acerifolia - Platane Prunus avium - Vogelkirsche Prunus spec. - Zierkirsche in Sorten Quercus petraea - Traubeneiche Quercus robur - Stieleiche Sorbus aria - Mehlbeere Sorbus aucaparia - Eberesche Tilia cordata - Winterlinde

Bäume ohne Standortbindung für Innenbereiche

Acer campestre - Feldahorn - Spitzahorn Acer platanoides Alnus glutinosa - Schwarzerle - Birke Betula pendula - Hainbuche Carpinus petulus Fagus sylvatica - Rotbuche Fraxinus excelsior - Esche - Vogelkirsche Prunus avium - Traubenkirsche Prunus padus - Traubeneiche Quercus petraea Quercus robur - Stieleiche - Mehlbeere Sorbus aria - Eberesche Sorbus aucaparia Tilia cordata - Winterlinde

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

ohne Rankhilfen: Hedera helix

- Efeu

Blauregen

Parthenocissus quinquefolia - Jungfernrebe Parthenocissus tricuspidata - wilder Wein

mit Rankhilfen:

Wisteria sinensis

Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde Clematis montana - Berg-Waldrebe Clematis vitalba Gewöhnliche Waldrebe Fallopia aubertii - Knöterich

DER MARKT HEROLDSBERG, LANDKREIS ERLANGEN - HÖCHSTADT ERLÄSST ALS SATZUNG

- > AUFGRUND DES § 2 ABS. 1 UND DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I.D.F. DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES BAUGESETZBUCHES UND ZUR NEUREGELUNG DES RECHTS DER RAUMORDNUNG (BAU- UND RAUMORDNUNGSGESETZ 1998 - BAUROG VOM 18.08.1997 (BGBL, I.S. 2081)
- > SOWIE AUFGRUND DES ART. 91 DER BAYER. BAUORDNUNG (BAYBO) I.D.F. DER BEK. VOM 04.08.1997
- > SOWIE AUFGRUND DES ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (BAYGO) I.D.F. DER BEK. VOM 06.01.1993 (GVBL. S. 65), ZULETZT GEÄNDERT DURCH § 1 DES GESETZES VOM 26.07.1997 (GVBL. S. 344), SOWIE DURCH ENTSCHEIDUNG DES BAYERISCHEN VERWALTUNGSGERICHTSHOFES VOM 29.08.1997 (GVBL. S. 520)
- > SOWIE DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) I.D.F. DER BEK. VOM 23.01.1990 (BGBL. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT AM 22.04.1993 (BGBL. I, S. 466)
- > SOWIE DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZV) I.D.F. DER BEK. VOM 18.12.1990 (BGBL.1991 | S. 58)
- > SOWIE AUFGRUND DES § 8A DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES (BNATSCHG) I.D.F. VOM 12.03.1987 (BGBL. I S. 889), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 18.08.1997 (BGBL. I S. 2081)
- > SOWIE AUFGRUND ART. 3 DES BAYERISCHEN NATURSCHUTZGESETZES (BAYNATSCHG) I.D. ZULETZT DURCH GESETZ V. 23.06.1998 (GVBL. S. 299) GEÄNDERTEN FASSUNG DEN FOLGENDEN

BEBAUUNGSPLAN.

DER BEBAUUNGSPLAN TRITT GEMÄß § 10 ABS. 3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IN

GLEICHZEITIG TRETEN DIE ENTGEGENSTEHENDEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. III/17 "BAHNHOF / HAUPTSTRASSE" AUSSER KRAFT.

MARKT HEROLDSBERG 1. BÜRGERMEISTERIN

BBP NR. III /17 A 'RATHAUS MIT BÜRGERHAUS' MARKT HEROLDSBERG · LDKRS. ERLANGEN-HÖCHSTADT

DER GRUNDSTÜCKS- UND BAUAUSSCHUSS DES MARKTES HEROLDSBERG HAT AM 19.02.2002 DIE ÄNDE-RUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. III/17 "BAHNHOF / HAUPTSTRASSE" MIT DEM BEBAUUNGSPLAN NR. III/17 A "RATHAUS MIT BÜRGERHAUS" BESCHLOSSEN. DIESER BESCHLUSS WURDE AM 01.03.2002 GEMÄSS § 2 ABS. 1 SATZ 2 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

HEROLDSBERG, DEN

HEROLDSBERG, DEN

MARKT HEROLDSBERG

VON EINER FRÜHZEITIGEN BÜRGERBETEILIGUNG WIRD GEM. § 3 ABS. 1 ZIFFER 2 BAUGB ABGESEHEN DA DIE UNTERRICHTUNG UND ERÖRTERUNG BEREITS ZUVOR AUF ANDERER GRUNDLAGE, NÄMLICH IM RAHMEN DES REALISIERUNGSWETTBEWERBES, INSBESONDERE DURCH DIE MEHRTÄGIGE AUSSTEL-LUNG ALS AUCH DURCH DIE ÖFFENTLICHEN SITZUNGEN HIERZU, ERFOLGT IST.

HEROLDSBERG, DEN

MARKT HEROLDSBERG 1. BÜRGERMEISTERIN

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. III / 17 A "RATHAUS MIT BÜRGERHAUS" WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 11.03.2002 BIS 12.04.2002 IN HEROLDSBERG ÖFFENTLICH AUSGELEGT. ORT UND DAUER DER AUSLEGUNG WURDEN AM 01.03.2002 DURCH ORTSÜB-LICHE VERÖFFENTLICHUNG BEKANNT GEMACHT MIT DEM HINWEIS, DASS BEDENKEN UND ANREGUN-GEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VORGEBRACHT WERDEN KÖNNEN.

HEROLDSBERG, DEN

MARKT HEROLDSBERG 1. BÜRGERMEISTERIN

EINE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER VORGENOMMENEN ÄNDERUNGEN ERFOLGT IN DER ZEIT VOM 12.08.2002 BIS 13.09.2002. DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN ERNEUT MIT SCHREIBEN VOM 09.08.2002 BETEILIGT.

HEROLDSBERG, DEN

DER MARKT HEROLDSBERG HAT MIT BESCHLUSS DES BAUAUSSCHUSSES VOM 14.01.2003 DEN BEBAUUNGSPLAN NR. III/17 A "RATHAUS MIT BÜRGERHAUS" GEM. § 10 ABS. 1 BAUGB IN DER FASSUNG

MARKT HEROLDSBERG

MARKT HEROLDSBERG

1. BÜRGERMEISTERIN

GEM. § 10 ABS. 2 BAUGB

MARKT HEROLDSBERG

BÜRGERMEISTERIN

1. BÜRGERMEISTERIN

HEROLDSBERG, DEN

VOM 14.01.2003 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

DAS LANDRATSAMT ERLANGEN-HÖCHSTADT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. III/17 A "RATHAUS MIT BÜRGERHAUS" MIT BESCHEID VOM Geneluniquing nider extenderlich stelle Schneiben IRA ERH

DOM 18.82. 2003 . Tr. 31.3 61014-01/2002. HEROLDSBERG, DEN

DIE ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. III/17 A "RATHAUS MIT BÜRGER-. GEM. § 10 ABS. 3 HALBSATZ 2 BAUGE ORTSÜBLICH BEKANNT HAUS" WURDE AM GEMACHT, DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT IN KRAFT GETRETEN. F.R.

HEROLDSBERG, DEN

MARKT HEROLDSBERG 1. BÜRGERMEISTERIN

Topos team • Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH

Moltkestr. 13, 90429 Nürnberg Tel 0911 / 8158015 Fax 0911 / 8158012 kontakt@toposteam.de

14.01.2003