

Zeichnerische Festsetzungen Zeichnerische Hinweise E + D Erdgeschoß mit ausgebautem Geltungsbereichsgrenzen Allgemeines Wohngebiet Bestehende Flurstücksgrenzen (§ 4 BauNVO) neu zu pflanzende Bäume und Sträucher Grundflächenzahl Straßenbegrenzungslinie Vorgeschlagene Flurstücksgrenzen (als Hochstmaß) Geschoßflächenzahl Flurstücksnummer (als Höchstmaß) nicht einzufriedende Garageneinfahrten offene Bauweise SD 45° - 50° Satteldach mit Dachneigung in Grad

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen nach § 4 BauNVO als aligemeines Wohngebiet WA festgesetzt

2. Maß der baulichen Nutzung

Als hochstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die Geschoßzahl und die überbaute Fläche sowie die Größe der Grundstücke im Einzelfall 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.

3. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses darf nicht hoher als 0.60 m als die Oberkante Straße liegen, gemessen von der Straßenachse senkrecht zur Gebäudemitte sowie max 0.20 m über der von der Bauaufsichtsbehörde festgelegten Geländeoberfläche. Dem Bauantrag ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen

4. Kniestock

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

Max Kniestockhohe. cm = Gradzahl der Dachneigung (z. B. 45° Dachneigung = max 45 cm Kniestock). Ein Kniestock größer als 0.50 m. gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unter-

kante Fußpfette, ist unzulässig

5. Dachgauben

Es sind Schleppgauben und Sattelgauben zulässig. Die addierte Breite aller Dachgauben darf die Hälfte der Firstlange nicht überschreiten. Der Abstand mehreren Dachgauben untereinander muß mind 1,00 m. der Abstand zum Ortgang minde stens 1.25 m betragen. Die Traufhohe über dem Dachausschnitt darf 1.20 m nicht ubersteigen.

6. Dachüberstände

Dachüberstande am Ortgang oder der Traufe durfen hochstens 30 cm beträgen Sichtbare, frei auskragende Pfetten und Sparren am Ortgang (Giebel) sind unzulas-

7. Dacheindeckungen

Für die Dacheindeckungen ist naturrotes - naturbraunes Material zu verwenden (Art. 3 Abs. 1 und Art. 12 Abs. 2 BayBO)

Liegende Dachflachenfenster mit einer Offnungsgroße von mehr als 1,25 m² sind unzulassig. Sie durfen zusammen nicht mehr als 5% der Dachfläche betragen

8. Außenanlagen

Pkw-Stellplatze sowie Zufahrten. Zugange und Gehwege sind in Pflaster, Rasen pflaster oder wassergebundener Decke herzustellen. Vollflachige Beton- bzw. Asphaltbefestigungen sind nicht zulässig

9. Stellplätze und Garagen

Die über die im Bebauungsplan eingetragenen Garagenstandorte hinaus notwendigen Stellplätze mussen auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden Vor Garagen sind Stauraume von grundsätzlich 5 m Tiefe einzuhalten die auf dem Grundstück liegen müssen und von der offentlichen Verkehrsfläche nicht durch Einfriedungen oder Ahnliches abgetrennt werden durfen (freistehende Gragenbauwerke

sind in Bauart und Material der Wohngebäude auszuführen 1 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 Baukorper entstehen Die Errichtung von Garagen aus Wellbiech oder in ähnlich leichter Bauweise ist un-

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

Wandhohe max 3,00 m. Garagenlänge max, 8,00 m. Festsetzung als Grenzbebauung gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

zulässig. Anstelle der Zäune können auch Hecken gepflanzt werden.

10. Einfriedungen

Die 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

An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind (grün beschichtete) Maschendrahtzäune zulässig. Sie müssen mit heimischen Gehölzen hinterpflanzt werden. Zaunsockel sind un-

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 Grundstücksflächen 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.

Eine Auffüllung von mehr als 50 cm im Mittel auf dem natürlichen Gelände ist unzulässig 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.

Exemplarische Pflanzliste

Großkronige Bäume

Sommerlinde, Traubeneiche, Bergahorn, Spitzahorn,

Roßkastanie, Walnuß, Steileiche, starkwachsende Birne

Kleinkronige Bäume:

Kletterpflanzen:

Speierling, Rotdorn, Weißbuche, Birke, Kornelkirsche, Flieder

Süßkirsche, Vogelkirsche, Feldahorn, Mehlbeere, Eberesche,

Holunder, Flieder, Wolliger Schneeball, Weißdorn, Schlehe, Sträucher: Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Hundsrose, Wildrosenarten

Hopfen, Waldrebe, Wilder Wein, Wein

Markt 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 06.01.1993 (GVBI S. 65)
- 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

in der derzeit gültigen Fassung folgenden Bebauungsplan:

Satzung

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Heroldsberg, Nr. IV/4A "Wiesenweg Süd", gilt der vom Architekturbüro Hofmann am 18.03.1993 ausgearbeitete und am 16.04.1996 und 29.06.1996 geänderten Plan, der zusammen mit den auf dem Plan verzeichneten "zeichnerischen und textlichen Festsetzungen" den Bebauungsplan

Der Bebauungsplan tritt gem. § 12 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Heroldsberg, den 15.10.1997



1 Bürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem § 3 Abs. 2 BauGB vom 15 08 1997 bis 15 09 1997 im Rathaus öffentlich ausgelegt

Heroldsberg, den 16.09.1997



1. Bürgermeisterin

Der Markt Heroldsberg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 14.10 1997 den Bebauungsplan gem § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Heroldsberg, den 15.10 1997



ell. Stow 1 Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 Abs. 3 BauGB dem Landratsamt Erlangen -Höchstadt mit Schreiben vom 15.10.1997 angezeigt. Das Landratsamt Erlangen Höchstadt hat mit Schreiben vom 28 10 1997 bestätigt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Heroldsberg, den 04 11 1997



(Munker) 2. Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde am 24 11 1997 ortsüblich bekanntgemacht Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft.

Heroldsberg, den 25.11.1997



10.03.1993

1 Bürgermeisterin

Markt Heroldsberg

Bebauungsplan

1:1000 IV / 4 A

"Wiesenweg Süd"

geändert am aufgestellt am

16.04.1996



Architekturbüro Jürgen Hofmann Hauptstr. 107 90562 Heroldsberg

29.06.1996