

Zeichnerische Festsetzungen Festsetzungen Planzeichenerkärung - Hinweise -Grenze des räumlichen Geltungsbereiches FD Flachdach des Bebauungsplanes Bestehende Wohngebäude zulässige Dachform: symmetrisches Satteldach Öffentliche Verkehrsfläche Bestehende Nebengebäude zulässige Dachneigung in Grad Straßenbegrenzungslinie Bestehende Flurnummern Bestehende Flurstücksgrenzen neu zu pflanzende Bäume vorgeschriebene Fläche für Stellplätze Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen neu zu pflanzende Sträucher und Hecken Mischgebiet bestehende unterirdische maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ 0.4 Hauptabwasserleitung maximal zulässige Geschoßflächenzahl GFZ mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen vorgeschriebene Firstrichtung ----Öffentliche Grünfläche 2 Vollgeschosse als Höchstmaß mit Fahradstellplätzen FH = max.10,00 m maximal zulässige Firsthöhe in Meter, gemessen von der im rechnerischen Mittel an das Gebäude anstehenden vorgeschriebene Flächen natürlichen Geländeoberkante bis Firstoberkante für Garagen maximal zulässige Wandhöhe der mit einem Satteldach nicht einzufriedende WH = max. 8,80 m überdachten Gebäudeteile in Meter, gemessen von der Garageneinfahrten im rechnerischen Mittel an das Gebäude anstehenden natürlichen Geländeoberkante bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche maximal zulässige Wandhöhe der mit einem Flachdach WH = max. 7,00 m überdachten Gebäudeteile in Meter, gemessen von der im rechnerischen Mittel an das Gebäude anstehenden natürlichen Geländeoberkante bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche SH = max. 0,50 m maximal zulässige Sockelhöhe in Meter, gemessen von der im rechnerischen Mittel an das Gebäude anstehenden natürlichen Geländeoberkante bis Oberkante fertiger Erd-

geschoßfußboden

Textlicher Teil

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 6 BauNVO als "Mischgebiet"

2. Maß der baulichen Nutzung

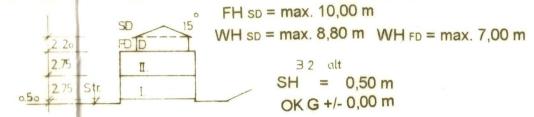
Die Grundflächenzahl GRZ der Gebäude darf 0,4 nicht überschreiten.

Die Geschoßflächenzahl GFZ der Gebäude darf 0,8 nicht überschreiten.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Das Dachgeschoß ist kein Vollgeschoß.

Höhe der baulichen Anlagen Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird wie folgt festgelegt:



Die maximale Sockelhöhe wird auf 50 cm festgesetzt, gemessen von der im rechnerischen Mittel an das Gebäude anstehenden, natürlichen Geländeoberkante. Dem Bauantrag ist hierzu ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen.

 $SH = 0.50 \, \text{m}$

OK G +/- 0,00 m

3. Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.

5. Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gilt die Bayerische Bauordnung (BayBO).

6. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden durch Planeintrag festgesetzt. Die genaue Ausbauplanung erfolgt im Straßenausbauplan.

7. Stellplätze

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) des Marktes Heroldsberg, soweit in diesem Bebauungsplan keine weitergehenden Festsetzungen getroffen werden.

Pro Wohnung sind 2 Stellplätze erforderlich. Die über die im Bebauungsplan eingetragenen Garagenstandorte hinaus notwendigen Stellplätze müssen auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Tiefgaragenstellplätze sind zulässig.

8. Garagen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) des Marktes Heroldsberg, soweit in diesem Bebauungsplan keine weitergehenden Festsetzungen getroffen werden.

Garagengebäude sind mit symmetrischen Satteldächern oder mit extensiv begrünten Flachdächern zu überdachen. Die Satteldächer sind in Form, Dachneigung, Deckungsart, Dachüberstand etc. den Dächern der Wohngebäude anzugleichen.

Die maximalen Gebäudehöhen der Garagen werden wie folgt festgelegt: Dachnei**gun**g wie Hauptgeb**äude** FH =max. 6,00 m Flachdach, extensiv WH =max. 3,00 m WH =max. 3,00 m

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

OK Gelände

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Baukö per sollen durch natürliche Materialien geprägt sein: Holz, Sichtmauerwerk oder Putz in nicht grellen Farbtönen. Sichtbeton und Stahlbauteile in Form von Stürzen, Säulen und sonstigen konstruktiv bedingten Bauteilen ist zulässig.

OK Gelände

Nicht zuge assen sind glänzender Putz und andere glänzende Fassadenverkleidungen aus Fliesen, poliertem Naturstein etc.

2. Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ist ziegelrotes bis braunes, kleinformatiges Material zu verwenden.

Für die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten gilt die Dachgaubensatzung des Marktes Heroldsberg.

Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Einzelgröße der Verglasung von 1,25 m² Dacheinschnitte und sichtbare, frei auskragende Pfetten, sowie in ganzer Länge vor den Giebelscheiben verlaufende Dachsparren sind unzulässig.

Der Dachüberstand am Giebel (Ortgang) und an der Traufe darf maximal 30 cm betragen.

3. Kniestock

Sogenannte Kniestockausbildungen sind nicht zulässig.

4. Nebergebäude

der Bayerischen Bauordnung genehmigungsfrei sind, können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO mit einem Rauminhalt von 50 m³, die nach

5. Mülltonnenstandplatz

Die erforderlichen Standplätze für Mülltonnen sind in den erforderlichen Größen nachzuweisen und zu errichten. Die Mülltonnenstandplätze sind vom Straßenraum sowie den Nachbargrundstücken gegen Sicht- und Geruchsbelästigung geschützt anzuordnen oder anderweitig in die Gebäudeplanung zu integrieren.

6. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Grundstücken in jeder Form sowie die Errichtung von Stützmauern jeder Art und Höhe sind unzulässig.

Der während der Baumaßnahme anfallende Oberboden ist zu sichern und einer Wiederverwendung zuzuführen.

Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke zum Straßenraum hin sind nur maximal 1,00 m hohe Metall- oder Holzzäune aus senkrecht stehenden oder diagonal verlaufenden Latten inclusive maximal 15 cm hohem Zaunsockel, bezogen auf die Höhe des angrenzenden, geplanten oder vorhandenen Gehwegs, oder Hecken aus heimischen Gehölzen mit einer Gesamthöhe von maximal 1,50 m zulässig. Ausdrücklich nicht zulässig sind sogenannte "Rancherzäune" aus waagerecht verlaufenden Brettern.

Zwischen den Baugrundstücken sind nicht grellfarbene, hinterpflanzte Maschendrahtzäune von maximal 1,50 m Höhe, jedoch ohne Sockel, zulässig. Alle Einfriedungen sind mit heimischen Gehölzen nach Pflanzliste zu hinterpflanzen.

Die Errichtung von Einfriedungsmauern in jeglicher Höhe und Form, Material und Farbe ist nicht zulässig.

8. Anpflanzung sowie Erhalt von Bäumen und Sträuchern

sowie standortgerechte heimische Sträucher nach Pflanzliste angepflanzt werden.

Pflanzliste:

Großkronige Bäume: Obstbäume, Eiche, Kastanie, Linde, Walnuß, Birke, etc.

Feldahorn, Wildapfel, Vogelkirsche, Vogelbeere, etc.

Hainbuche, Pfaffenhütchen, Schneeball, Felsenbirne, Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Salweide, Holunder, Wildrose, Liguster, Schneebeere, Kornelkirsche, Schlehe etc.

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

Bestehende, großkronige Bäume und Sträucher genießen Bestandsschutz und sind entsprechend dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie sind bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Die Ausbildung der Anpflanzung bzw. Hinterpflanzung der Zäune an den Verkehrsflächen und zwischen den Baugrundstücken hat als lockere Folge von einheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baumstandorte auf öffentlichem Grund der Verkehrsfläche sind nicht bindend, sondern werden erst durch den Straßenausbauplan genau festgelegt.

9. Immissionsschutz

Sträucher:

9.1. Für den Schallschutz der raumabschließenden Außenbauteile (Wand, Fenster, Rollokasten, Schalldämmlüfter) sind folgende, resultierende, bewertete Schalldämmaße erforderlich:

erf. res. bew. Schalldämmaß der raumabschließenden Fassade R w.res > 36dB

Schlafräume (nachts)

Schallschutz der Außenwand nicht verschlechtern.

erf. res. bew. Schalldämmaß der raumabschließenden Fassade R w.res> 31dB

9.2. Für nur nach Osten belüftbare Schlaf- und Kinderzimmer aller Geschosse ist pro Raum mindestens 1 Schalldämmlüfter im Bereich der Fenster einzubauen.

Der notwendige Schallschutz der Schalldämmlüfter ist dem Markt Heroldsberg im Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren prüffähig nachzuweisen.

9.3. Rolladenkästen in allen Geschossen der Ostwand dürfen den oben genannten

Der notwendige Schallschutz der Rolladenkästen ist dem Markt Heroldsberg im Baugenenmigungs- bzw. Genenmigungstreistellungsverfahren pruffahig vorzulegen.

Auf privatem Grund sollen an den Seiten zur Verkehrsfläche heimische Laubbäume

2. §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. d. Bek. vom 27.08.1997 (BGBI I. S. 2141)

3. Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. d. Bek. vom 04.08.1997

Der Markt Heroldsberg

1. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. d. Bek.

erläßt als Satzung aufgrund folgender Vorschriften und Gesetze

folgenden Bebauungsplan:

(GVBI S. 433)

vom 26.07.1997 (GVBI S. 344)

Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. III/16, "Sportplatzweg - Hauptstraße", sind festgesetzt durch seinen zeichnerischen Teil.

§ 2 Bestandteile, Begründung

Der Bebauungsplan besteht:

1.) aus dem zeichnerischen Teil mit Zeichenerklärung sowie 2.) aus dem textlichen Teil

welcher vom Architekturbüro Hofmann am 05.01.1995 aufgestellt und zuletzt am 15.09.1998 geändert wurde.

Die Begründung, aufgestellt vom Architekturbüro Hofmann am 05.01.1995 und zuletzt geändert am 15.09.1998, ist dem Bebauungsplan beigefügt.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Vorsätzliche oder grob fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen diese Satzung können mit einer Geldbuße bis zu einer Million Deutsche Mark belegt werden (BayBO Art. 89(1)17).

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Heroldsberg, den 23.09.1998





Verfahrensvermerke

A) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB zweimal im Bauamt des Marktes Heroldsberg , Hauptstr. 98, öffentlich ausgelegt. Zuletzt fand in der Zeit vom 12.08.1998 bis 25.08.1998 eine verkürzte öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB statt.

Heroldsberg, den 23.09.1998



Bürgermeisterin

B) Der Markt Heroldsberg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 15.09.1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Heroldsberg, den 23.09.1998



Melitta Schön 1. Bürgermeisterin

C) Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde vom 25.09.1998 bis 14.10.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Heroldsberg, den 30.10.1998





Markt Heroldsberg

"Sportplatzweg - Hauptstraße"

Bebauungsplan

III / 16 1 : 1000

aufgestellt am geändert am rechtskräftig ab 05.01.1995 25.09.1998

07.03.1995 20.07.1995 23.03.1998 10.07.1998

15.09.1998

Architekturbüro Jürgen Hofmann Hauptstr. 107 90562 Heroldsberg