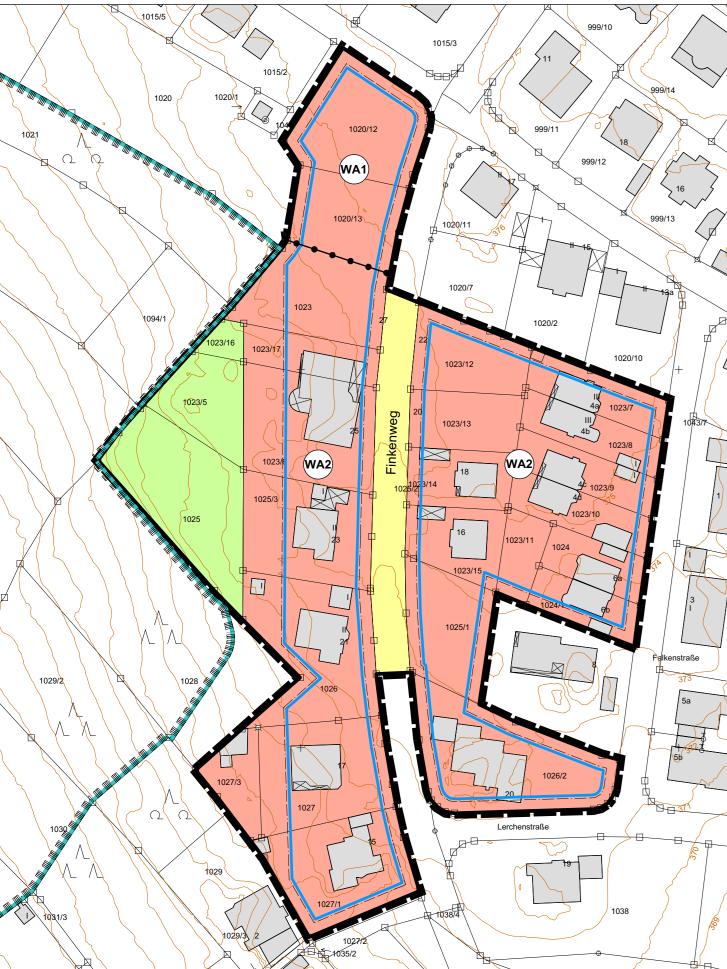
PRÄAMBEL

Die Gemeinde Heroldsberg erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBI S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBI. S. 98) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBI S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBI. S. 408) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung
- Allgemeines Wohngebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- Zahl der Vollgeschosse
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Private Grünfläche

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

vorhandene Gebäude

Höhen in m ü. NN

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Vogelschutzgebiet "Nürnberger Reichswald" (6533-471)

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 23.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes als Planungsvorhaben der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Hierbei wurde darauf hingewiesen, wo und in welcher Frist sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung infomieren und zur Planung äußern kann.

In der Bekanntmachung wurde gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.2019 bis 08.11.2019 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.09.2019 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.2019 bis 08.11.2019 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.

Der Markt hat mit Beschluss des Bauausschuss vom 10.12.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.12.2019 als Satzung beschlossen.

Markt Heroldsberg, den

Johannes Schalwig Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am ... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel)

Markt Heroldsberg, den

Johannes Schalwig Erster Bürgermeister

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

Es gelten im WA 1 gelten die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Bebauungsplanes Nr. III/1L im Bereich des nördlichen Finkenwegs vom 01.04.2011, im WA 2 gelten die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. III / 1A "Am Bühl" vom 15.3.1983 mit folgenden Änderungen/Ergänzungen:

- 1. Es sind generell 2 Vollgeschosse zulässig.
- 2. Es sind Satteldächer zwischen 15° und 50° Dachneigung zulässig. Im WA 1 ist zusätzlich folgende Dachform zulässig: Flachdach Die Wandhöhe beträgt generell max. 6,50 m, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßfußboden bis zur Schnittlinie Außenwand/Oberkante Dachhaut. Die Erdgeschoßfußbodenoberkante darf max. 0,3 m über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße, von der die Zufahrt erfolgt, liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der Gebäudekante. Die max. Firsthöhe beträgt 9,0 m.
- Private Grünflächen Bauliche Nebenanlagen (Gartenhaus, Holzlegen etc.) sind bis zu einem Anteil von 8% der jeweiligen Grünfläche auf dieser zulässig.
- 4. Einfriedungen der Grünflächen zur freien Landschaft hin sind nur in nicht völlig blickdichter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitterzaun, senkrechte Stäbung) ohne Sockel bis 2,0 m über natürlichem Gelände zulässig.
- 5. Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

1. Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folg. Immissionsrichtwerte für Lärm an fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A),





Markt Heroldsberg

Bebauungsplan Nr. III/1M "Finkenweg Nord", Änderung der Bebauungspläne Nr. III/1A "Am Bühl" und Nr. III/1L "Finkenweg/Schimmelleitenweg" im Bereich des nördlichen Finkenweges

maßstab: 1:1.000 bearbeitet: qb / lb

10.12.2019 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99 www.team4-planung.de info@team4-planung.de

