

GRÜNFLÄCHEN, BEGRÜNUNG

FREIWACHSENDE HECKE

MIT STANDORTBINDUNG

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

VORHANDENE BEBAUUNG

VORGESCHLAGENE

O-O-O VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

— GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

BEBAUUNG

▲ EIN-/ AUSFAHRTEN

151/121 FLURSTÜCKSNUMMER

BEST. SAMMLER (ABBRUCH)

FUSSWEGVERBINDUNG ZUM GARTENWEG

16,00 m MASSE IN METERN

STÜTZMAUER

--- NEUER SAMMLER

EINZELBAUM

zu pflanzen

dauerhaft zu sichern und zu unterhalten

FLÄCHE FÜR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

OBSTWIESE (keine Einzelbaumdarstellung)

FREIWACHSENDE HECKE GEM. PFLANZLISTE

LAUBBAUM 1. ORDNUNG GEM. PFLANZLISTE

GEMEINSCHAFTLICHE PRIVATE, GRÜNFLÄCHE

GEMEINSCHAFTLICHE, PRIVATE GRÜNFLÄCHE

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER OBERFLÄCHENGESTALTUNG (EIGENTÜMERWEGE)

ERKLÄRUNG ZUR NUTZUNGSSCHABLONE

Feld 1: Art der baulichen Nutzung

Feld 2: Zahl der Vollgeschosse

Feld 3: Grundflächenzahl

Feld 4: Dachform

Feld 5: Bauweise

Feld 6: Bauformen

(WIRD INNERHALB DES PLANUNGSGEBIETES BESEITIGT)

LAUBBAUM 2. ORDNUNG/OBSTBAUM GEM PFLANZLISTE

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES ALLGEM. WOHNGEBIET GEM. §4 BauNVO, MAX. 2 WE / GEBÄUDE

III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE +D DACHGESCHOSS ALS VOLLGESCHOSS

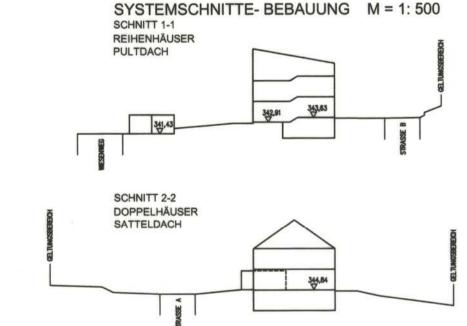
0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

PD PULTDACH, DACHNEIGUNG (DN) 8-10° SD SATTELDACH, DN 35-42°

OFFENE BAUWEISE

NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG ◆ VERBINDLICHE HAUPTFIRSTRICHTUNGEN



BAUGRENZE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (EIGENTÜMERWEGE)

------ STRASSENBEGRENZUNGSLINIE UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND PRIVATE STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN

St STELLPLÄTZE CP CARPORTS

EFOK OBERKANTE FERTIGER ERDGESCHOSSFUSSBODEN MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE

SATZUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. IV/15, "Wiesenweg"

DIE MARKTGEMEINDE HEROLDSBERG ERLÄSST GEMÄSS GEMEINDERATS AUFGRUND VON § 2 ABS. 4 I. V. **BESCHLUSS** M. § 12 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. D. F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBL. I S. 2141) ZULETZT GEÄNDERT DURCH DEN AM 01.01.1998 IN KRAFT GETRETENEN ARTIKEL 4 DES GESETZES VOM 15.12.1997 (BGBL. I S. 2903),

ART. 91 ABS. 3 SATZ 1 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BAYBO) I. D. F. DER BEK. VOM 24.07.1998 (BAYRS 2132-1-I, GVBL. S. 439),

ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) I. DER BEK. VOM 27.12.1996 (BAYRS 2020-1-1-I), FOLGENDE SATZUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR.IV/15

FÜR DAS IM PLANBLATT ABGEGRENZTE GEBIET WIRD EIN VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN AUFGESTELLT.

DER VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS DIESEM TEXTEIL,

A) DEM PLANBLATT VOM 30. 11. 2001 I. D. F. VOM B) DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

DER VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT DER BEKANNTMACHUNG NACH § 12 I.V.M. §10 BAUGB

IM AMTSBLATT DER MARKTGEMEINDE HEROLDSBERG RECHTSVERBINDLICH.

HEROLDSBERG, DEN MARKTGEMEINDE HEROLDSBERG

MELITTA SCHÖN 1. BÜRGERMEISTERIN

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) i.S. des § 4 BauNVO festgesetzt.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden bestimmte, ausnahmsweise zulässige Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten/Gebäude zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse gem.

Für die festgesetzten Reihenhäuser wird die Obergrenze der GRZ (0,4) des §17 Abs.1 BauNVO und für die Doppelhäuser eine abweichende, geringere GRZ (0,35) festgesetzt.

Die Angabe der Vollgeschosse gilt als Obergrenze.

3. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. In der offenen Bauweise sind Flächen festgesetzt, auf denen nur Hausgruppen oder Doppelhäuser zulässig sind.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Carports , Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs.1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der dafür festgesetzten Bereiche zulässig. Die maximal zulässige Höhe darf bei Garagen und Carports auf der Einfahrtsseite 3m nicht überschreiten. Im Bereich der Doppelhäuser ist ein Gerätehaus pro Baugrundstück mit einer

Grundfläche von max. 5 m² für das Abstellen von Gartengeräten zulässig.

5. Verkehrsflächen / Stellplätze

Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften sind für jede Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Stellplätze für Besucher, Fuß- und Zuwege sind - soweit keine sonstigen Vorschriften entgegenstehen - unversiegelt bzw. ökologisch verträglich z.B. mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung anzulegen. Im übrigen gilt die Garagen- und Stellplatz- Satzung (GaSts) der Gemeinde.

6. Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gilt die BayBO. Abweichend von dieser Regelung gilt, daß zwischen den Doppelhäusern an den Giebelseiten ein Abstand von mindestens 3,00 m, gemessen von der Giebelwand bis zur Grundstücksgrenze festgesetzt wird.

7. Gestaltung

Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind in sich im Erscheinungsbild aufeinander abzustimmen. Sie sind jeweils mit identischer Dachneigung, gleichem Dachüberstand sowie derselben Traufhöhe auszuführen.

Als Dachform werden für Reihenhäuser Pultdächer und für Doppelhäuser Satteldächer vorgeschrieben. Bei den Reihenhäusern ist das Dachgeschoß farblich abzusetzen. Zur Dacheindeckung werden bei Satteldächern nur Ziegel in roten bis braunen Tönen zugelassen. Garagen und Carports sind mit Flachdächern zu errichten. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Die Dachgauben - Satzung der Gemeinde ist zu beachten. Es wird die weitergehende Festsetzung getroffen, daß nur eine Gaubenform bei den Doppelhäusern zulässig ist.

Aus gestalterischen Gründen sind Anbauten in Form von Wintergärten nur gartenseitig mit Pultdach zulässig (Wandhöhe i.M. maximal 3 m; Dachneigung maximal 20°, vom Haus fallend)

8. Einfriedung

Gartenflächen können mit Zäunen mit einer max. zulässigen Höhe von 1,20 m oder mit freiwachsenden Hecken (Pflanzen gem. Liste 10.4.4.) eingefriedet

Zusammenhängende Einfriedungen sind so zu gestalten, daß sie in Material, Höhe und Farbe aufeinander abgestimmt sind. Sockel sind nicht zulässig. Hinterpflanzungen von Einfriedungen können die festgesetzte Höhe überschreiten, Pflanzenauswahl gemäß Pflanzenliste. Vorgartenbereiche dürfen nicht eingefriedet werden.

9. Versorgungsleitunger

Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind innerhalb des Geltungsbereiches unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB).

10. Grünordnung

10.1 Gemeinschaftliche, private Grünflächen:

10.1.1. Auf der gemeinschaftlich privaten Grünfläche nördlich der West-Ost-Erschließung sind Obstbäume gem. Liste 10.4.3. zwischen die erhaltenswerten Bestandsbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (1 Baum/100m² Fläche).

10.1.2. Entlang der nördlichen Grenze ist im Bereich der gemeinschaftlich privaten Grünfläche ein freiwachsender Heckenstreifen (Pflanzen gem. Liste 10.4.4.), Breite 2m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10.1.3. An den im Planteil gekennzeichneten Stellen sind Einzelbäume der Pflanzliste 10.4.1. zur Überstellung der Stellplätze und des öffentlichen Platzes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10.2 Private Grünflächen:

10.2.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Verwendung von nichtheimischen Bäumen und Sträuchern ist unzulässig. In den Gartenbereichen sind Stützmauern mit einer Höhe bis zu 1 m über Gelände zulässig. Außerdem können Böschungen geschüttet werden soweit sie zur Geländemodellierung erforderlich werden. Abgegangene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt

10.2.2. Pro Grundstück ist jeweils ein Baum (Baumart gem. Liste 10.4.2-10.4.3.) zu pflanzen (zusätzlich zu den unter Punkt 10.2.3 festgelegten Pflanzungen). Im Bereich der Doppelhäuser sind die Bäume im Vorgarten/Stellplatzbereich zu pflanzen, im Bereich der Reihenhäuser im Gartenbereich, den Garagen zugeordnet.

10.2.3. Auf Privatgrund ist südlich der Doppelhausreihe ein Obstgarten anzulegen. Je Grundstück ist in diesem Bereich ein Obstbaum gem. Liste 10.4.3 zu pflanzen.

10.2.4. Dort wo im Planteil gekennzeichnet ist entlang der südlichen, westlichen und nördlichen Grenze des Planungsgebietes auf Privatgrund ein freiwachsender Heckenstreifen (Pflanzen gem. Liste 10.4.4.) zu pflanzen. Mindestbreite der Hecke: im Westen 1m. im Norden und Süden 2m.

10.3 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

10.3.1. Die Grünfläche mit der Eichen/Birkenallee, der parallel zum Gartenweg verläuft, ist dauerhaft zu sichern und zu unterhalten.

10.3.2. Der festgesetzte Gehölzbestand im Plangebiet ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

10.3.3. Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind während der Bauzeit entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen.

10.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern:

Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern

10.4.1. Bäume 1. Ordnung (Pflanzqualität Hochstamm, STU 18-20)

Trauben-Eiche Quercus petrea Quercus robur Stiel-Eiche

Acer platanoides

10.4.2. Bäume 2. Ordnung (Pflanzqualität Hochstamm, STU 16-18)

Acer campestre Carpinus betulus Hainbuche Vogel-Kirsche Prunus avium Holz-Birne Pyrus communis

Eberesche Sorbus aucuparia Mehlbeere Sorbus aria

10.4.3. Obstbäume (Pflanzqualität Hochstamm, STU 10-12) Apfel, Birne, Kirsche, Mirabelle, Reneklode, Zwetschge, Walnuss

Zu pflanzen sind standortgerechte, heimische Sorten.

10.4.4. Sträucher für freiwachsende Hecken (Pflanzqualität h:80 -100) 1 Stck/m², 2m breite Hecken sind 2-reihig, versetzt zu pflanzen Cornus sanguinea Blut-Hartriegel Kornellkirsche Cornus mas

Corylus avellana Haselnuss Eingriffliger Weissdorn Crataegus monogyna Rhamnus cathartica Kreuzdorn Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Abfall-, Wertstoff- und Restebehälter sind baulich zu integrieren bzw. in baulichen Anlagen unterzubringen.

11. Ausgleichsmaßnahme

Von der Ausgleichsmaßnahme Nr. 23 des Ökokontos des Markt Heroldsberg, welche aus dem Fl.-Nr. 192/2, 193, 193/2, 194/4, 195/4, 201/5 und 201/8, Gemarkung Oedenberg besteht (siehe Anlage Lageplan Ökokontofläche), wird dem Eingriffsgrundstück Fl.-Nr. 792/2, Gemarkung Heroldsberg, im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Ausgleichsfläche von 1681 m² zugeordnet. Von den Ausgleichsmaßnahmen fallen 11 % auf die Erschließungsflächen und 89 % auf die Baugrundstücke.

VERFAHRENSVERMERKE

DER GEMEINDRAT HAT IN DER SITZUNG VOM 11.07.2000 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 19.07.2000 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS §12 I.V.M. §3 ABS.1 BAUGB MIT ÖFFENTLICHER DARLEGUNG UND ANHÖRUNG FÜR DEN VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES HAT IN DER ZEIT VOM 10.06.2002 BIS 12.07.2002 STATTGEFUNDEN.

DER PLAN IST MIT BESCHLUSS DES BAUAUSSCHUSSES VOM 14.01.2003 ALS ENTWURF BESCHLOSSEN WORDEN. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT BEGRÜNDUNG ÜBER DIE DAUER EINES MONATS GEMÄSS §12 I.V.M. §3 ABS.2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 10.03.2003 BIS EINSCHLIESSLICH 11.04.2003 ÖFFENTLICH

HEROLDSBERG, DEN 87. JULI 2003 ATTIRA MARKT HEROLDSBERG



DIE MARKT HEROLDSBERG HAT MIT BESCHLUSS DES BAUAUSSCHUSSES VOM 08.07.2003 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS §12 I.V.M. §10 BAUGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

HEROLDSBERG, DEN 10. JULI 2003



MARKT HEROLDSBERG

DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER BEKANNTMACHUNG NACH §12 I.V.M. §10 BAUGB AM N. AMG. 2003 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN KANN GEMÄSS §12 I.V.M. §10 BAUGB JEDERZEIT EINGESEHEN WERDEN.

HEROLDSBERG, DEN 05. AUG. 2003 TYFRA



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. IV/15 "WIESENWEG"

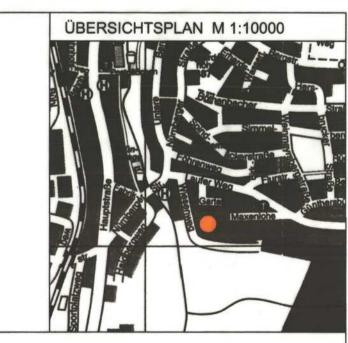
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

FÜR FL. NR.729/2,EIN GEBIET SÜDLICH DES LAUFER WEGES, WESTLICH DES GARTENWEGES, NÖRDLICH DER FL. NR. 730. 730/1, 730/2 UND ÖSTLICH DES WIESENWEGES IN DER GEMARKUNG HEROLDSBERG

VORHABENSTRÄGER: ING. E. M. HASSOLD GMBH

MARIAHILFSTRASSE 70

92318 NEUMARKT / OPF.



BEARBEITET:

Architekt BDA Stadtplaner SRL Unfere Kreuzgasse 31 90403 Nürnberg

Rinneberg + Scheuerer Landschaftsarchitektur Nürnberger Straße 61 90762 Fürth Tel. 0911/9749160 Fax. 0911/9749161 nuemberger61@compuserve.de

VERFAHRENSSTAND: ÄNDERUNGEN: DATUM: BAUAUSSCHUSS 21.12.2001 SATZUNG BAUAUSSCHUSS 09.04.2002 WENDEFLÄCHE 24.04.2002 ÄND. TÖB-BETEIL. 15.01.2003 03.02.2003 BAUAUSSCHUSS 23.06.2003 STELLPLÄTZE

MARKT HEROLDSBERG, DEN 30. 11. 2001