

Zeichnerische Festsetzunger Planzeichenerkärung

estehende Wohngebäude Bestehende Nebengebäude

Bestehende Flurnummern

Bestehende Flurstücksgrenzen

Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Baugrenze ___ Vorgeschriebene Fläche

für Garagen nicht einzufriedende Garageneinfahrten von 5,00 m Tiefe

Allgemeines Wohngebiet

maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ

maximal zulässige Geschoßflächenzahl GFZ

vorgeschriebene

Firstrichtung

2 Vollgeschosse als Höchstmaß

(Erdgeschoß und Dachgeschoß)

maximal zulässige Firsthöhe in Meter, gemessen von der FH=max.10,00 m im rechnerischen Mittel bergseitig an das Gebäude anstehenden natürlichen Geländeoberkante bis Firstoberkante

maximal zulässige Wandhöhe in Meter, gemessen ab der WH=max.3,90 m im rechnerischen Mittel bergseitig an das Gebäude anstehenden natürlichen Geländeoberkante L der Außenwand mit der Dachfläche

maximal zulässige Sockelhöhe in Meter, gemessen von der im rechnerischen Mittel bergseitig an das Gebäude anstehenden natürlichen Geländeoberkante bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden

zulässige Dachform: symmetrisches Satteldach

zulässige Dachneigung in Grad

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude

neu zu pflanzende Bäume (vorgeschlagener Standort)

neu zu pflanzende Sträucher und Hecken (vorgeschlagener Standort)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Textlicher Teil

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gem. § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" WA festgesetzt.

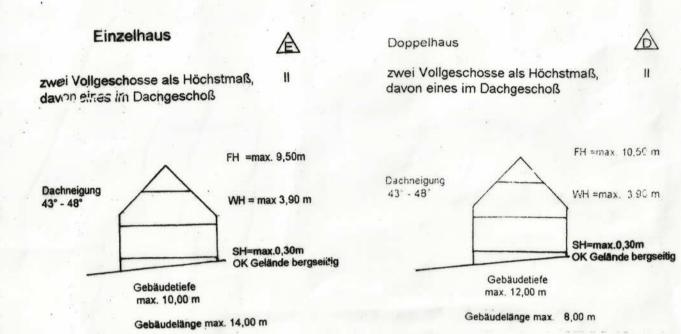
2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

Zahl der Vollgeschosse Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 festgesetzt, wovon eines im Dachgeschoß liegen kann.

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



Pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

3. Bauweise

Im Geltungsbereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Gebäudetiefe der Einzelhäuser wird auf 10,00 m, deren Länge auf 14,00 m beschränkt. Die Gebäudetiefe der Doppelhaushälften beträgt maximal 12,00 m, deren Länge maximal 8,00 m.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt. Bei Überschneidungen der Baugrenzen für Wohngebäude und Garagen sind auf der Schnittfläche sowohl Wohngebäude als auch Garagen zulässig.

5. Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gilt die Bayerische Bauordnung (BayBO).

6. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen wie im Plan eingetragen. Die genaue Ausbauplanung und Widmung erfolgt in Straßenausbauplan.

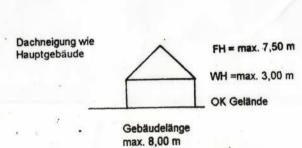
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) des Marktes Heroldsberg, soweit in diesem Bebauungsplan keine weitergehenden Festsetzungen getroffen werden.

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. Grundsätzlich sind die Satteldächer in Form, Dachneigung, Deckungsart, Dachüberstand etc. den Wohngebäuden anzugleichen.

Soll jedoch an eine bestehende Garage angebaut werden, so ist die geplante Garage, unabhängig von der Gestaltung des Wohngebäudes, der bestehenden Garage anzupassen.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden wie folgt festgelegt:



Flachdach, extensiv WH =max. 3,00 m Gebäudelänge max. 8,00 m

Auf Grundstücken, bei denen keine gesonderten Garagenstandorte durch entsprechende Baugrenzen festgesetzt sind, können die Garagen innerhalb der festgelegten Baugrenzen der Wohngebäude plaziert werden.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

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

Material, Form und Farbe der Dacheindeckung

Material, Oberfläche und Farbe der Außenwände

Höhe und Gestaltung des Gebäudesockels

Form und Gestaltung von Vordächern

den Giebelscheiben verlaufende Dachsparren sind unzulässig.

Maßgebend ist das zuerst vorhandene Gebäude.

Dachgaubensatzung des Marktes Heroldsberg.

Sonnenkollektoren sind zulässig.

Traufe maximal 50 cm betragen.

Kniestock

Dachgeschosses.

4. Nebengebäude

5. Mülltonnenstandplatz

zu integrieren.

6. Stützmauern

sind unzulassig.

7. Einfriedunger

2. Dachgestaltung

Nicht zugelassen sind glänzender Putz und andere glänzende Fassadenverkleidungen aus Platten, Fliesen, poliertem Naturstein etc.

Zusammengebaute Doppelhaushälften und Hausgruppen sowie zusammengebaute

Form, Größe, Material und Gestaltung der Dachgauben und sonstigen

Gestaltung und Größe der Dachüberstände an Ortgang und Traufe

Format, Farbe, Größe, eventuelle Sprossenteilung der Fenster

Für die Dacheindeckung ist ziegelrotes bis braunes, kleinformatiges Material zu

Für die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten gilt die

Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Einzelgröße der Verglasung von 1,25 m²

Dacheinschnitte und sichtbare, frei auskragende Pfetten, sowie in ganzer Länge vor

Der Dachüberstand am Giebel (Ortgang) darf maximal 30 cm, der Dachüberstand der

Sogenannte Kniestockausbildungen sind mit maximal 50 cm Höhe zulässig. Der

Kniestock wird definiert als die Höhe des Außenmauerwerks zwischen der

Unterkante Fußpfette des Dachtragwerks und der Oberkante Rohdecke des

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

nach der Bayerischen Bauordnung genehmigungsfrei sind, können auch außerhalb

der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Die Nebengebäude sind aus Holz zu

erreichten, mit nicht grellfarbigem Anstrich zu versehen und mit heimischen

Gehölzen, gegen Fernsicht geschützt, entsprechend abzupflanzen. Helle

Für jedes Gebäude sind die erforderlichen Standplätze für Mülltonnen 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

Die Errichtung von Stützmauern jeder Art und Höhe zu den Nachbargrundstücken

Als Einfriedungen der Grundstücke zum Straßenraum sind nur maximal 1,50 m hohe

Holzzäune aus senkrecht stehenden oder diagonal verlaufenden Latten inclusive

maximal 15 cm hohem Zaunsockel oder Hecken aus heimischen Gehölzen mit einer

Gesamthöhe von maximal 1,50 m, bezogen auf die Höhe des angrenzenden,

vorhandenen oder geplanten Gehwegs oder, falls nicht vorhanden, der

Straßenoberkante, gestattet. Ausdrücklich nicht zulässig sind sogenannte

Zwischen den Baugrundstücken und zur freien Landschaft sind nicht grellfarbene,

hinterpflanzte Maschendrahtzäune von maximal 1,50 m Höhe, jedoch ohne Sockel,

Alle Einfriedungen sind mit heimischen Gehölzen nach Artenliste zu hinterpflanzen.

"Rancherzaune" aus waagerecht verlaufenden Brettern.

Blechdächer, Container, Bauwagen, Wohnwagen etc. sind nicht zulässig.

Grenzgaragen sind einheitlich zu gestalten. Dies gilt vor allem für

angeschlossen werden.

werden, so sind die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden. Permanente Grundwasserabsenkungen sind grundsätzlich nicht möglich. Die vorübergehende Grundwasserabsenkung bzw. -entnahme während der Bauarbeiten (Bauwasserhaltung) stellt einen Benutzungstatbestand nach § 3 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17 a BayWG.

Bestehende landwirtschaftliche Drainageleitungen dürfen in Ihrer Funkktion nicht zerstört werden.

Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Verund Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW Regelwerk und DIN-Normen zu den festgesetzten und vorhandenen

Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen. Zur Minimierung der Bodenverdichtung darf das Befahren mit schweren

Gemäß Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Baverischen Landesamt für

Straßenbegleitbäume

Acer platanoides 'Emerald Queen' Prunus avium 'Plena' Pyrus calleryana 'Chanticleer'

kegelförmiger Spitzahorn gefülltblühende Vogelkirsche Stadt-Birne

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Gehölze für private Baugrundstücke

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
	Pfaffenhütche
Euonymus europaeus	Liguster
Ligustrum vulgare	Heckenkirsch
Lonicera xylosteum	Schlehe
Prunus spinosa	Goldjohannist
Ribes aureum	
Ribes uva-crispa	Wilde Stachel
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundrose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa pendulina	Alpenrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa villosa	Apfelrose

Rosa villosa Salix aurita Salix caprea

Die Errichtung von Einfriedungsmauern in jeglicher Höhe und Form, Material und Salix cinerea Farbe ist nicht zulässig. Sambucus nigra Sorbus aria Sorbus aucuparia

8. Bindungen für die Bepflanzung sowie Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Allgemeine Festsetzungen

Die Bepflanzung der Grundstücksflächen und öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend den Festsetzungen vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen. Für die Begrünungsmaßnahmen sollen Pflanzen nach Artenliste

verwendet werden. Öffentliche Grün- und Verkehrsflächen

Für Baumpflanzungen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen wird für die unversiegelte Baumscheibe eine Mindestgröße von 13 m² festfelegt. Baumscheiben sind vor Befahren und Beparken zu schützen. Für die Begrünung der Baumscheiben sind standortgerechte, kleinbleibende Sträucher und Stauden zu pflanzen. Die Artenliste enthält hierfür Vorschläge. Sie ist nicht abschließend, sondern als Empfehlung anzusehen.

Bei Bäumen im Straßenraum ist darauf zu achten, dass streusalzreiches Schmelzwasser nicht zum Baum geleitet wird.

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

Private Grundstücksflächen

Auf den Flur- Nummern 159 und 159/4 ist zum öffentlichen Straßenraum hin je Grundstück ein Obstbaum zu pflanzen. Wände von Garagen und Carports sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Auswahl soll sich jeweils an der Artenliste orientieren. Die im zeichnerischen Teil vorgesehenen Baumstandorte sind nicht bindend, sondern als Empfehlung zu sehen.

Bestehende großkronige Bäume und Sträucher genießen Bestandsschutz und sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und 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.

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 ergriffen werden. Zur Ortsrandeingrünung wird im Westen und Norden des Plangebietes ein 6,00 m

breiter Streifen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft aus robusten Ertragsobstbaumsorten , Wildobstsorten und ungeschnittenen Hecken festgesetzt. Dafür sind pro Baugrundstücksparzelle mindestens 2 entsprechende Hochstamm-Obstbäume nach Artenliste zur offenen Landschaft hin anzupflanzen,

die Abstände zwischen den Obstbäumen betragen 10 m bis höchstens 15 m. Zur freien Landschaft sind die Zäune mit ungeschnittenen Hecken aus heimischen Gehölzen nach Artenliste einzugrünen.

Die Anpflanzungen sind durch die Grundstückseigentümer artentsprechend dauerhaft

zu unterhalten und zu pflegen. Abgehende Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Mit Ausnahme der Wildobstbaumarten ist zum Erhalt der Obstbäume ein regelmäßiger, fachgerechter Baumschnitt durchzuführen.

Nadelbäume und geschnittene Hecken zum Außenbereich hin sind ausdrücklich ausgeschlossen.

C) Hinweise

Die Sammlung des Regenwassers in Zisternen und die Nutzung desselben für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung werden als geeignete Maßnahmen zur Reduktion des Trinkwasserverbrauchs und zur Verringerung der Abflußspitzen

Bei der Verwendung des Regensassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 19 88 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - zu beachten.

Die Extensivbegrünung der Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden werden als geeignete Maßnahmen zur Verringerung und Verzögerung des Regenwasserabflusses empfohlen.

Dach- und Drainwässer sollen bei geeigneten Bodenverhältnissen auf dem Grundstück versickert und nicht durch Direktanschlüsse an den Verbandssammler

Sollten bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen

Die an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nach Norden und Westen angrenzenden Flächen bleiben der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.

Baumaßnahmen

Baumstandorten einzuhalten.

Der Oberboden ist während der Baumaßnahmen so zu schützen, dass er jederzeit zur Gartenanlage verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben. zu lagern und mit einjährigen Pflanzen anzusäen. In der Bauphase sind Boden und

Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen durchgeführt werden. Nach Abschluß der Baumaßnahme ist verdichteter Boden tiefgründig zu lockern.

Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Bäume für Einzelstellung

Ohr-Weide Salweide Grau-Weide

Viburnum lantana

Obstbäume Jakob Fischer, Goldparmäne, Landsberger Renette, Klarapfel, Roter Boskop, Malus communis (Holzapfel) Conference, Frühe aus Trevoux (Frühsorte), Pastorenbirne,

Gute Graue, Triumph aus Vienne(Spalieranbau), Wildbirne: Pyrus communis Hausmüllers Mitteldicke. Grosse Schwarze Knorpelkirsche Büttners Rote Knorpelkirsche, Wildkirsche: Prunus avium

Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetsche,

Blauregen

Schwarzer Holunder

Wolliger Schneeball

Mehlbeere

Eberesche

Veitchii'

Vitis vinifera

Wisteria sinensis

Kletter- und Schingpflanzer

Selbstklimmend. Hedera helix Kletterhortensie Hydrangea petiolaris Wilder Wein Parthenocissus quinquefolia Engelmanii' Wilder Wein Parthenocissus tricuspidata

Oullins (Gelbe Pflaume)

Rankhilfe erforderlich Pfeifenwinde Aristolochia macrophylla Clematis in Arten und Sorten Humulus lupulus Lonicera in Arten und Sorten Kletterrosen Rosa in Sorten Wilde Rebe

Bodendeckende Gehölze und Stauden für Baumscheiben

Frauenmantel Alchemilla mollis Rasenschmiele Deschampsia caespitosa Storchschnabel Geranium endressi Storchschnabel Geranium macrorhizium i. S. Blutstorchschnabel Geranium sanguineum Liguster Ligustrum vulgare 'Lodense' Waldmarbel Luzula sylvatica Kleinstrauchrosen Rosa in Sorten Salvia nemorosa Kranz-Spiere Stephanandera incisa 'crispa' Waldsteinie Waldsteinia geoides

Mindestgrößen und Qualitäten

Obstbäume

Güteklasse A. B. Deutscher Baumschulen

Hochstamm, 2-jährige Veredelung,

Bäume / Hochstämme mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen Stammumfang 18 - 20 cm

Stammumfang mindestens 7 cm in 1 cm Höhe Solitärsträucher, Stammbüsche 3 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 / 100 - 150 cm

2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 / 100 - 150 cm

Bodendeckende Gehölze 3 - 9 Stück pro m², 2 x verpflanzt, Höhe/Breite 20 - 30 cm

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 26.07.1997 (GVBI S. 344) 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 (GVBI S. 433)

folgenden Bebauungsplan

Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 15/3, "Hutgasse", 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 10.01.1995 aufgestellt und zuletzt am 14.07.1999 geändert wurde. Die Begründung, aufgestellt vom Architekturbüro Hofmann am 10.01.1995 und zuletzt geändert am 14.07.1999, ist dem Bebauungsplan beigefügt.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Vorsätzliche oder grob fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die in dieser Satzung erlassenen örtlichen Bauvorschriften können mit einer Geldbuße bis zu einer Million Deutsche Mark belegt werden (Art. 89 Abs.1 Nr.17 BayBO).

§ 4 Inkrafttreter

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





Verfahrensvermerke

A) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB erstmals in der Zeit vom 31.10.95 bis 01.12.95, zuletzt vom 04. AUG, 1999 bis 03. SEP, 1999 im Bauamt des Marktes Heroldsberg, Hauptstr. 98, öffentlich ausgelegt.



Bürgermeisterir

B) Der Markt Heroldsberg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 26. 0KT, 193 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.



Melitta Schön Bürgermeisterin

Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Heroldsberg, den 25. NOV. 1999

C) Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde in der Zeit

vom 0.9, NOV, 1989 bis 2.5, NOV, 1999 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der





Markt Heroldsberg

15/3 1:1000 Bebauungsplan "Hutgasse"

aufgestellt am geändert am 25.02.1999 17.03.1995

Architekturbüro Jürgen Hofmann Hauptstr. 107 90562 Heroldsberg

03.03.1999 29.06.1999 14.07.1999

rechtskräftig ab