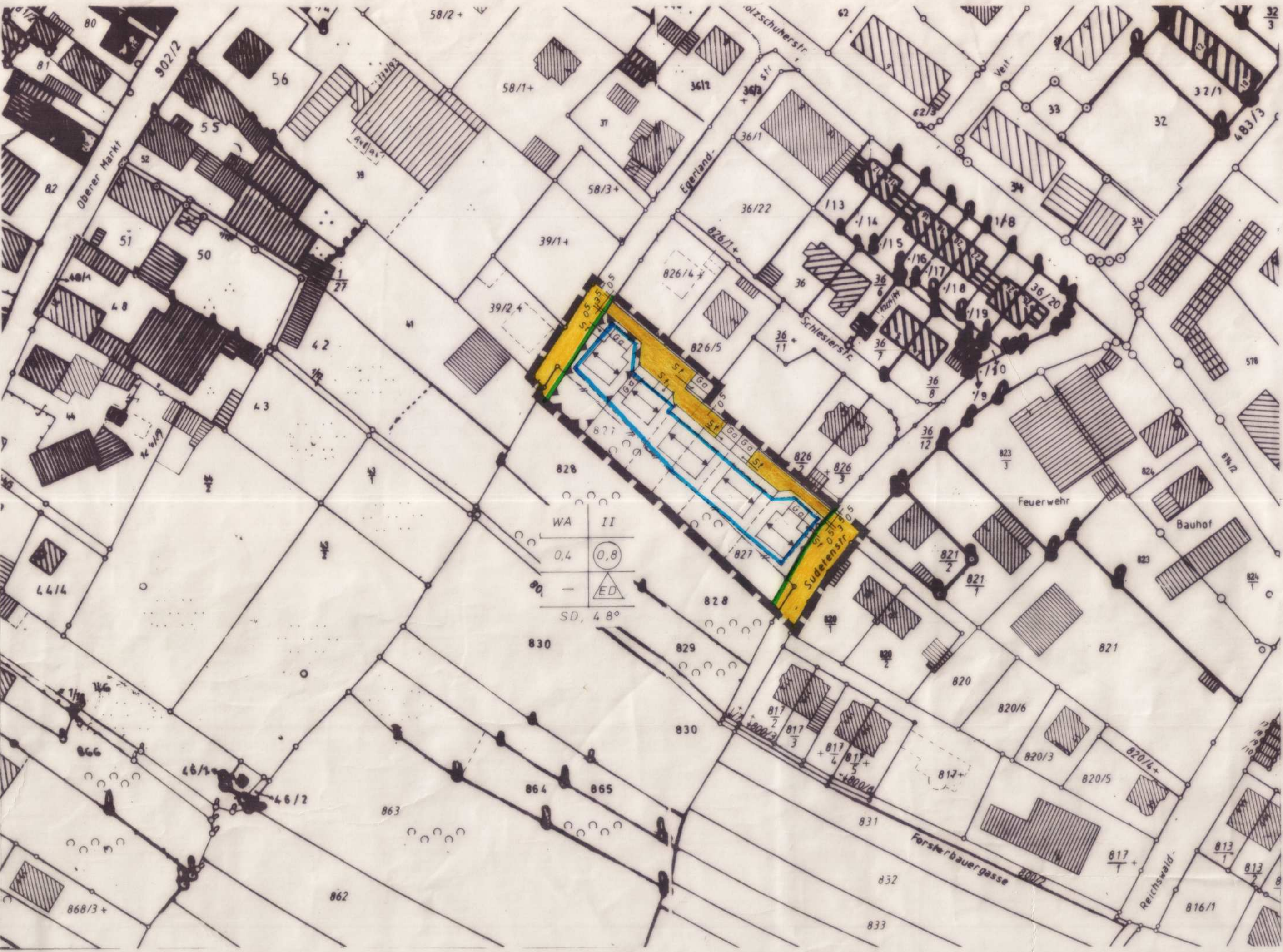




Textlicher Teil

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gem § 4 BauNVO als 'allgemeines Wohngebiet' WA festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl GRZ darf 0,4 nicht überschreiten.

Geschoßflächenzahl
Die Geschoßflächenzahl GFZ darf 0,8 nicht überschreiten.

Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 festgesetzt.

3. Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im Plan festgelegt.

5. Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen wird gemäß Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO ausdrücklich die Anwendung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) angeordnet.

6. Verkehrsflächen

Private Verkehrsflächen sind mit min. 3,5 m Breite herzustellen. Beidseitig sind min. 0,5 m breite Pflanzstreifen anzulegen.

Öffentliche Verkehrsflächen sind im Plan dargestellt. Die genaue Ausbauplanung und Widmung erfolgt im Straßenausbauplan.

7. Garagen

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

Selbständige Garagegebäude sind mit symmetrischen Satteldächern oder mit intensiv begrünten Flachdächern herzustellen.
Die Garagen können auch in die Gebäude integriert werden.

8. Immissionsschutz

Im gekennzeichneten Bereich sind alle Fenster des Gebäudes, welche in Richtung Nordwesten weisen, als Schallschutzfenster mind. der Klasse 2 auszuführen. Rolllädenkästen und sonstige Mauerdurchbrüche sind so zu dämmen, daß ein bewertetes Schalldämm-Maß im funktionsgerechten, eingebauten Zustand von 25 dB(A) nicht unterschritten wird. Schützenswerte Räume, welche zur Tageszeit benutzt werden (z. B. Kinderzimmer, Wohnbereich) dürfen keine Lüftungsöffnungen nach Nordwesten besitzen.

Satzung

Der Markt Heroldsberg erläßt als Satzung aufgrund folgender Vorschriften und Gesetze

- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. d. Bek. vom 26.07.1997 (GVBl S. 344).
- §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. d. Bek. vom 27.08.1997 (BGBl I. S. 2141).
- Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. d. Bek. vom 04.08.1997 (GVBl S. 433)

folgenden Bebauungsplan:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/17 Egerland-/Sudetenlandstraße sind festgesetzt durch seinen zeichnerischen Teil.

§2 Bestandteile, Begründung

Der Bebauungsplan besteht aus:

dem zeichnerischen Teil mit Planzeichenerklärung,

aus dem textlichen Teil und

der Begründung,

aufgestellt am 22.06.1997 durch das Bauamt Markt Heroldsberg.

§ 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 Inkrafttreten

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

Heroldsberg, den 15. FEB. 1999



M. Schön
Melitta Schön
1. Bürgermeisterin

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

Die Bäukörper sind mit geputzten, gering strukturierten Außenwandflächen in zurückhaltenden Farbtönen herzustellen.

Nicht zugelassen sind glänzende Fassadenverkleidungen aus Platten, Fliesen, poliertem Naturstein etc.

Eventuelle vorhandene Sockel dürfen farblich nicht gegenüber der Wandgestaltung abgesetzt werden.

Zusammengebaute Doppelhaushälften sind einheitlich zu gestalten.
Dies gilt vor allem für Form, Größe, Material und Gestaltung der Dachaufbauten; Gestaltung der Dachüberstände an Ortgang und Traufe. Format, Farbgebung und Sprossenteilung der Fenster; Material, Oberflächenstruktur und Farbgebung der Fassaden. Höhe und Gestaltung des Gebäudesockels und die Gestaltung von Vordächern.

2. Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung ist das Material "Frankfurter Pflanne", Farbton anthrazit zu verwenden.

Für die Gestaltung der Dachaufbauten gilt die Dachgaubensatzung des Marktes Heroldsberg.

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

Dacheinschnitte für Loggien sind nicht zulässig.

Der Dachüberstand am Ortgang darf max. 20 cm, der Dachüberstand an der Traufe max. 30 cm betragen.

3. Nebengebäude

Nebengebäude im Sinne § 14 BauNVO mit einem Rauminhalt bis zu 50 m3 können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

4. Mülltonnenstandplatz

Für jedes Gebäude sind die erforderlichen Standplätze für Mülltonnen im erforderlichen Umfang nachzuweisen und herzustellen. Die Mülltonnenstandplätze sind zum Straßenraum sowie zu den Nachbargrundstücken sichtiggeschützt anzuordnen. Geruchsbelästigungen sind auszuschließen.

5. Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke sind max. 1,2 m hohe Maschendrahtzäune zulässig. Zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen hin sind die Zäune um 0,5 m zurückzusetzen.

Die Errichtung von Einfriedungsmauern jeglicher Art ist nicht zulässig.

Verfahrensvermerke

A) Aufstellungsbeschuß

Der Grundstücks- und Bauauschuß des Marktes Heroldsberg hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.07.1998 gemäß § 2, Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Dieser Beschuß wurde gemäß § 2, Abs. 1, Satz 2 BauGB durch Anschlag an den Gemeindefafeln in der Zeit vom 1. AUG. 1998 bis 15. SEP. 1998 öffentlich bekanntgemacht.

Heroldsberg, den 01.07.1999



M. Schön
Melitta Schön
1. Bürgermeisterin

B) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 31. AUG. 1998 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 1 BauGB beteiligt.

Heroldsberg, den 01.07.1999



M. Schön
Melitta Schön
1. Bürgermeisterin

C) Auslegungbeschuß / öffentliche Auslegung

Der Bauauschuß des Marktes Heroldsberg hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 1. SEP. 1998 den Bebauungsplan mit Begründung im Entwurf festgestellt und gemäß § 3, Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat (gemäß öffentlicher Bekanntmachung durch Anschlag an den Gemeindefafeln vom 1. SEP. 1998 bis einschl. 15. SEP. 1998 gemäß § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Heroldsberg, den 15. SEP. 1998



M. Schön
Melitta Schön
1. Bürgermeisterin

D) Satzungsbeschuß

Der Gemeinderat des Marktes Heroldsberg hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 1. FEB. 1999 den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10, Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Heroldsberg, den 03. FEB. 1999



M. Schön
Melitta Schön
1. Bürgermeisterin

E) Inkrafttreten

Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde nach § 10, Abs. 2 BauGB war nicht erforderlich.

Daher wurde der Satzungsbeschuß durch Anschlag an den Gemeindefafeln in der Zeit vom 13. FEB. 1999 bis 22. FEB. 1999 gemäß § 10, Abs. 3, Satz 1 BauGB öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan tritt somit gemäß § 10, Abs. 3, Satz 3 BauGB mit der Bekanntmachung am 13. FEB. 1999 in Kraft.

Heroldsberg, den 23. FEB. 1999



M. Schön
Melitta Schön
1. Bürgermeisterin

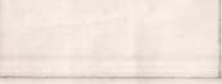
Planzeichenerklärung:



bestehende Wohngebäude

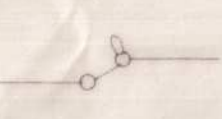


bestehende Nebengebäude

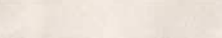


vorgeschlagene Bebauung

Flummern



bestehende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Festsetzungen:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

öffentliche Verkehrsfläche

private Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Baugrenze

Flächen für Garagen

Flächen für Stellplätze

WA

0,4

II

SD, 48°

WA

II

0,4

0,8

Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO, § 4

2 Vollgeschosse als Höchstmaß

GRZ, maximal zulässige Grundflächenzahl

GFZ, maximal zulässige Geschoßflächenzahl

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

symmetrisches Satteldach als zulässige Dachform

zwingend festgelegte Dachneigung: 48 Grad (Altgrad) für das Hauptdach der Wohngebäude

vorgeschriebene Firstrichtung für den Hauptbaukörper

maximal zulässige Wandhöhe in Meter an der Traufseite des Gebäudes, gemessen ab der im Mittel an des Gebäude anstehenden, natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenkante der Dachhaut

maximal zulässige Sockelhöhe in Meter, gemessen ab der im Mittel an des Gebäude anstehenden, natürlichen Geländeoberkante bis Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoß.

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG

MARKT HEROLDSBERG

Bebauungsplan II / 17
zwischen Egerland- und Sudetenstraße

Entwurf

29.01.1999 M. 1:1000 Pl.nr.: B 2.4

Bauamt, SG 30, Hauptstr. 98, 90562 Heroldsberg
Telefon: 0911/51 84 70-0, Fax: 51 84 70-60