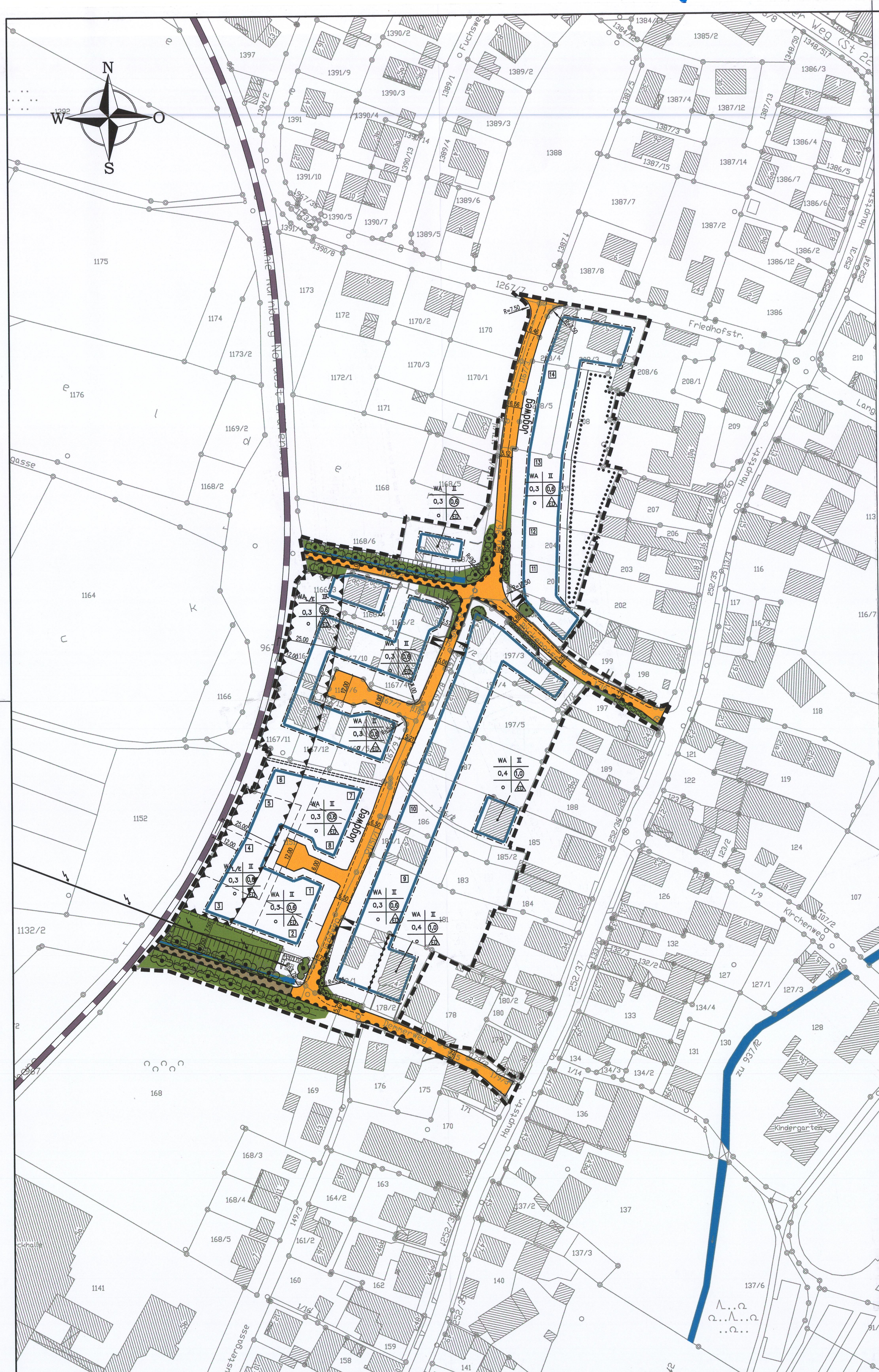


I/14

Jagdweg, Demmerweg,

Bäckengasse

Heroldsberg



GRAFISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Nutzungsschema für Art und Maß der Nutzung

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse; Dachausbau
L/E	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Art der Häuser

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

L/E

Die Bauanträge sind auf der Grundlage von DIN 4150 Teil 2 auf Erschütterungsimmissionen zu prüfen. Der Prüfbereich ist dem Markt Heroldsberg im Zuge des Bauantrages bzw. der Bauanzeige vorzulegen.

Die Grundrissgestaltung hat so zu erfolgen, daß sich mind. 1 Belüftungsfenster zu Schlaf- und Kinderzimmern in einem Abstand von mehr als 21 m zur Gleisachse befindet. Wird diese Anforderung nicht erfüllt, so hat im Zuge des Einzelbauverfahrens eine schalltechnische Prüfung, z.B. durch das Landratsamt Erlangen-Hochstadt-Immissionsschutz zu erfolgen. Einer Freistellung von der Baugenehmigungspflicht wird dabei nicht zugestimmt.

Fenster zu Schlaf- und Kinderzimmern, welche innerhalb eines Abstandes von 21 m zur Gleisachse errichtet werden und dabei unabgeschirmt zur Bahnlinie weisen, sind als Schallschutzfenster auszuführen. Die Schallschutzklasse 2 gem. Richtlinie VDI 2719 vom August 1987 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" darf dabei nicht unterschritten werden.

Erschütterungsunempfindlichkeit Baukörper nach Einzelnachweis

II

Zahl der Vollgeschosse (römische Zahl) gem. Art. 2 Abs. 5 BayBO als Höchstmaß (Erdgeschoss und Dachgeschoss)

0,3

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

0,6

Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

o

Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

A

Einzelhäuser oder Doppelhäuser sind gem. § 22 BauNVO zulässig; die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 BayBO einzuhalten

B

Baugrenze gem. § 23 BauNVO; innerhalb sind Haupt-, Nebengebäude und Garagen zulässig

C

Mit Leitungsrechten (Regenwasserableitung) zu belastende Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

D

Mit Leitungsrechten (Stromversorgung) zu belastende Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

E

Öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

F

bestehende Straßenabgrenzung als Hinweis
Straßenfläche, Fußweg mineralisch befestigt

G

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor
schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB.
Nach Möglichkeit ist der Lärmschutz bei der Grundrissgestaltung zu beachten.
Für Ruheräume sind zur Bahn hin Lärmschutzfenster vorzusehen.

H

Flächen zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
(Entwässerungsgräben)

I

Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

J

Einfahrtbereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 6 und 11 BauGB

K

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 6 und 11 BauGB

L

Abgrenzung des Maßes der Nutzung gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO innerhalb
eines Baugebietes

M

Umgrenzung vom Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von
Bäumen, Sträuchern und Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25, c und Abs. 6 BauGB

N

für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25, c

O

Umgrenzung vom Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25, a und Abs. 6 BauGB

P

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25, a

Q

Maßangaben in m

R

Parzellennummer

S

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUGESTALTUNG:

Die SOCKELHÖHE (Oberkante Erdgeschoß-Fußboden) darf in den nicht parzellenscharf festgelegten Bereichen nicht höher als 0,30 m über natürlichem Terrain an der Bergseite der Gebäude liegen.

GRÖÖE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

	Einzelhaus	Doppelhaushälfte
Vollgeschosse	maximal zwei, davon eines im Dachgeschoss	maximal zwei, davon eines im Dachgeschoss
max. Wandhöhe *)	3,60 m	3,60 m
max. Firsthöhe **)	9,60 m	10,80 m
max. Gebäudeliefe	10,00 m	12,00 m
max. Gebäudelänge	14,00 m	8,00 m
Dachneigung	43° - 50°	43° - 50°

*) Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und der tatsächlichen Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens

**) Maß zwischen dem First und der tatsächlichen Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens

Gemäß der im Plan BEZEICHNETEN PARZELLEN (Neubaugrundstücke) werden folgende MAXIMAL

ZULASSIGEN HÖHEN FÜR DIE OBERKANTE DES FERTIGEN ERDGESCHOßFUßBODENS (OKF) festgesetzt:

Nr. der Parzelle	OKF über NN in m	Nr. der Parzelle	OKF über NN in m	Nr. der Parzelle	OKF über NN in m
1	360,35	6	362,20	11	358,70
2	359,60	7	360,40	12	359,40
3	362,00	8	360,40	13	360,20
4	362,00	9	359,70	14	360,80
5	362,10	10	360,35		

Soweit sich der Erdgeschossfußboden eines Gebäudes nicht auf einheitlicher Höhe befindet (z.B. bei versetzten Ebenen), so ist die jeweils am höchsten gelegene Ebene maßgeblich sowohl für die einzuhaltende Höhenfestsetzung, aus auch für die Ermittlung der zulässigen Höhen von Wand, First und Sockel.

Dem Bauantrag ist hierzu ein nach Nivellament erstellter Geländeschnitt beizufügen.

GARAGEN und CARPORTS sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Heroldsberg.

NEBENGEBAUDE bis 50,0 m³ unbautem Raum sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

ZAHL DER WOHNUNGEN

Pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

AUFSCHÜTTUNGEN UND ABRABUNGEN

Aufschüttungen sind bis zu 1,25 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig, jedoch maximal bis zur tatsächlichen Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses.

Abrabungen sind bis zu 1,25 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig, jedoch maximal bis zur mittleren Höhe des natürlichen Geländes an der tatsächlichen Grundstücksgrenze und maximal 20 cm unterhalb des Fertigfußbodens des Untergeschosses.

Die Errichtung von STÜTZMAUERN ist generell untersagt

FASSADENVERKLEIDUNGEN aus Asbestzementplatten oder Fliesen sind unzulässig

PERMANENTE GRUNDWASSERABSENKUNGEN sind untersagt. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.

DACHGESTALTUNG:

Zulässig sind SATTELDÄCHER mit einer Dachneigung von 43° - 50°.

Für Neben- und Garagengebäude sind auch Flachdächer zulässig.

Der ORTGANGÜBERSTAND darf maximal 0,20 m betragen, der Traufüberstand maximal 0,50 m.

DACHEINSCHNITTE dürfen 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten (im einzelnen maximal 3,50 m).

Sogenannte KNIESTOCKAUSBILDUNGEN sind mit maximal 50 cm Höhe zulässig.

Der Kniestock wird definiert als die Höhe des Außenmauerwerks zwischen der Unterkante Fußpfette des Dachwerks und der Oberkante Rahndecke des Dachgeschosses.

Als DACHDECKUNG sind nur ziegelartige (rot bis dunkelbraun) Materialien zulässig.

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

EINFRIEDUNGEN:

Als Einfriedungen der Grundstücke ZUM STRABENRAUM sind nur maximal 1,20 m hohe Holzzäune aus senkrecht stehenden oder diagonal verlaufenden Latten inklusive maximal 15 cm hohem Zauusockel oder Hecken aus heimischen Gehölzen mit einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m, bezogen auf die Höhe des angrenzenden, vorhandenen oder geplanten Gehwegs oder, falls nicht vorhanden, der Straßeneberkante, gestattet.

ZWISCHEN DEN BAUGRUNDSTÜCKEN sind nicht greifbare, hinterpflanzte Maschendrahtzäune von maximal 1,20 m Höhe, bezogen auf das anstehende natürliche Gelände, jedoch ohne Sockel, zulässig.

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

Im FREISTITZBEREICH auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude sind Sichtschutzwände aus Holz bis 1,80 m Höhe zulässig.

ABFALLENTSORGUNG:

Für die Müllgefäße sind Stellplätze oder Behälter an den Garagenzufahrten des jeweiligen Grundstückes anzuordnen.

HINWEISE

bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern nach amtl. Lageplan M 1:1000

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Vorhandene Gebäude; vorhandene Nebengebäude nach amtl. Lageplan M 1:1000

VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 BauGB durch Beschluß der Gemeindevertretung am 28.03.2000 eingeleitet.
Die Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich durch Aushang vom 19.04.2000 bis 31.05.2000.

Heroldsberg 17. MRZ. 2004

Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit Aushang vom 28.04.2000 bis 29.05.2000 bekanntgemacht und am 15.05.2000 mit Erörterungstermin durchgeführt.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 BauGB mit Schreiben des Marktes Heroldsberg vom 17.04.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Die Gemeindevertretung hat am 25.07.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom 20.09.2000 bis 15.11.2000 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes lag mit Begründung in der Zeit vom 02.10.2000 bis einschließlich 03.11.2000 öffentlich aus.

Heroldsberg 17. MRZ. 2004

Bürgermeister

Nach Fassung der Einzelbeschlüsse über die fristgerecht eingegangenen Anregungen und Bedenken der Bürger und der Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung am 04.11.2003 eine wesentliche Änderung des Bebauungsplanes und seines Umfanges beschlossen.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 BauGB mit Schreiben des Marktes Heroldsberg vom 20.11.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die zweite öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 01.12.2003 im Heimatblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes lag mit Begründung in der Zeit vom 10.12.2003 bis einschließlich 16.01.2004 öffentlich aus.

Heroldsberg 17. MRZ. 2004

Bürgermeister

Nach Fassung der Einzelbeschlüsse über die fristgerecht eingegangenen Anregungen und Bedenken der Bürger und der Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 11.03.2004 als Satzung beschlossen.

Heroldsberg 17. MRZ. 2004

Bürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht, am 01. APR. 2004 mit dem Hinweis auf Einsichtmöglichkeit, und ist somit in Kraft getreten.

I/14 Markt Heroldsberg			
Bebauungsplan "Jagdweg, Demmerweg, Bäckengasse"			
Landkreis Erlangen - Hochstadt			
Nr.	Änderungen	Datum	Name
1	Anpassung gemäß Grundriss- und Bauabschätzung vom 25.07.2000	19.09.2000	M. Müller
2	Anpassung nach Änderung, Anregung u. Bedenken der öffentl. Auslegung	05.08.2003	M. Müller
3	Änderungen nach Besprechung vom 08.10.2003	08.10.2003	M. Müller
4	Änderungen nach Besprechung vom 20.10.2003	20.10.2003	M. Müller
5	Änderungen gem. Bauabschätzung vom 4.11.03	06.11.2003	M. Müller
6	Genehmigung ohne Änderung, Satzungsbeschl. gem. BA 11.03.2004	12.03.2004	M. Müller
Maßstab : 1:1000		best.: M. Müller	gez.: Goos
Bauplatz : 0,95* 0,80		Zustimmungsname : O'31098-Herolds-Jagdweg/Bau-plan18-neu.dwg	Projekt Nr.: 310.86
		Kalchreuth,	06.11.2003
Paul Müller Ingenieurgesellschaft mbH Brunnenwiesenweg 23 90562 Kalchreuth/Nbg Telefon (0911) 956 88-0 Telefax (0911) 956 88-41			