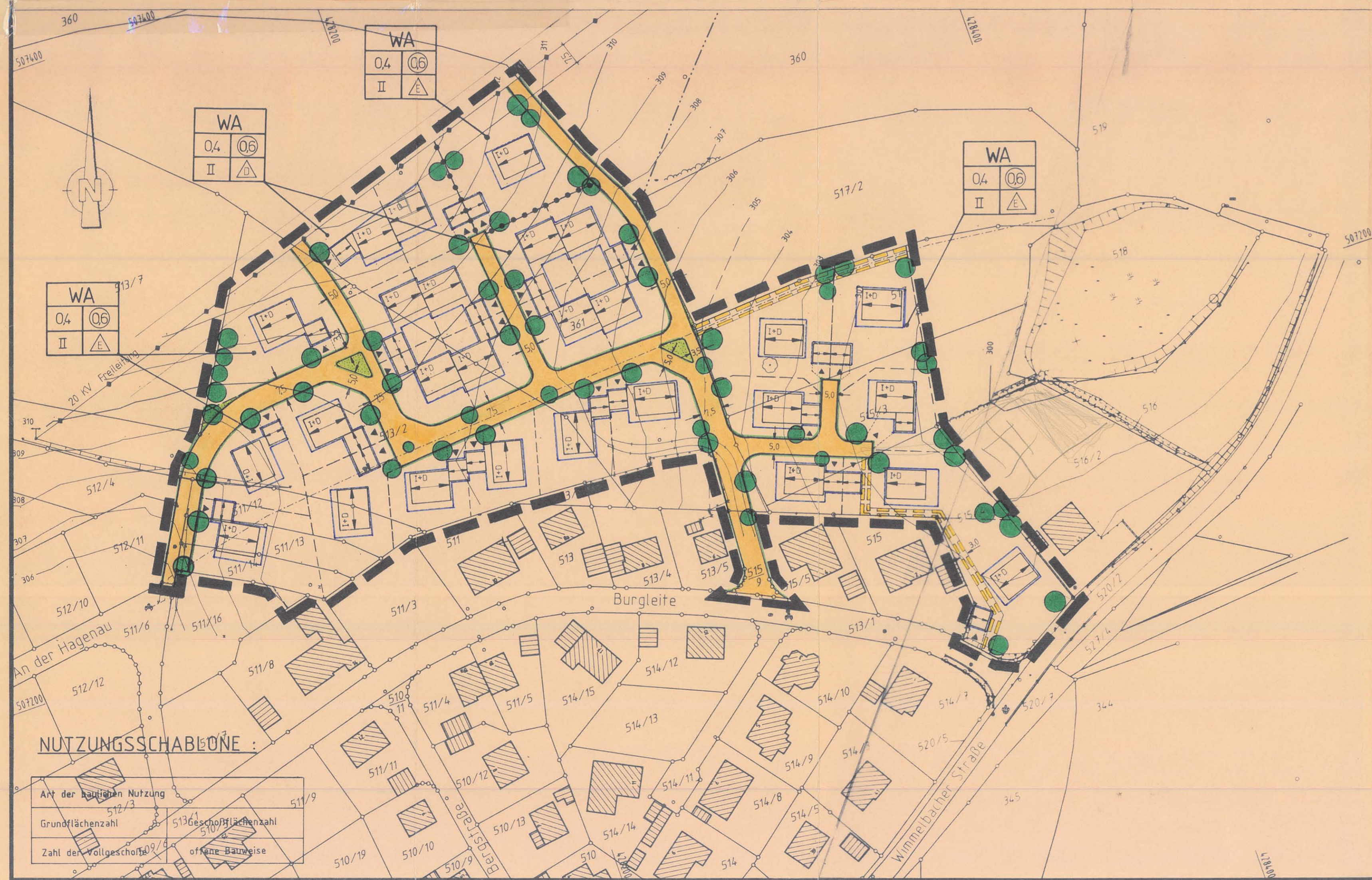


# Gemeinde Heroldsbach Bebauungsplan

## "KUMMERTSREUTH"

M = 1 : 1000



### I. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Heroldsbach beschließt, den von der Ingenieurgesellschaft Höhnen & Partner ausgearbeiteten Bebauungsplan für das Gebiet "Kummertsreuth" mit der Begründung in der Fassung vom 03.03.1994 als Satzungs- Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 28.12.1992 (GVBl. S. 780),
- das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen-G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622).

### II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- WA eingeschränktes allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)\*
- 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)\*
- 0,6 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)\*
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)\* (Eingeschoßig mit auszuführendem Dachgeschoß)
- Hauptfirsrichtung\*
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)\*
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 11 BauGB)\* verkehrsberuhigter Ausbau
- Straßenbegrenzungslinie
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Garagenzufahrten
- mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)
- Straßenbegleitgrün\*
- zu erhaltende Gehölze\*
- neu zu pflanzende Gehölze\*

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

\* siehe auch textliche Festsetzungen

### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Planungsrecht

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht zulässig. Sie sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht.

Die max. zulässige Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt. Die daraus resultierende Grundfläche schließt die Flächen für Garagen und Stellplätze sowie die Zufahrten mit ein.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt. Neben dem Erdgeschoß darf das Dachgeschoß für Wohnzwecke ausgebaut werden.

Die Geschoßflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.

Die Zahl der max. zulässigen Wohneinheiten (WE) für Einzelhäuser wird mit 2 WE festgesetzt.

##### 1.3 Bauweise und Gebäudestellung

Es ist die offene Bauweise für Einzelhäuser und für Doppelhäuser festgesetzt. Die im Plan eingetragene Hauptfirsrichtung der Gebäude ist unbedingt einzuhalten.

##### 1.4 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen und -wege werden verkehrsberuhigt ausgebaut. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nur nachrichtlich dargestellt. Die endgültige Aufteilung bleibt der Fachplanung vorbehalten.

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen und Betonrückenstützen sind im Bebauungsplan nicht gesondert dargestellt. Sie sind auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Eigentümern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Angrenzern ungenommen.

##### 1.5 Leitungsrecht

Festgesetzte Flächen, die zugunsten der Allgemeinheit mit einem Leitungsrecht für den Mischwasserkanal und die Wasserleitung belastet wird.

##### 1.6 Bindungen für Bepflanzungen

Die kenntlich gemachten Gehölze sind zu erhalten.

Als Übergang zur freien Landschaft sind die privaten Grundstücke mit heimischen Gehölzen einzugrünen. Zur Durchgrünung des Baugebietes wird festgelegt, daß je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist.

Folgende Arten sollten sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich Verwendung finden:  
Obstgehölze, Spitzahorn, Bergahorn, Birke, Esche, Vogelkirsche, Stieleiche, Eberesche, Winterlinde, Feldulme, Feldahorn, Hainbuche, Silberweide, Kornelkirsche, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Traubenkirsche, Schlehen, Faulbaum, Johannisbeere, Hundsrose, wolliger Schneeball, gem. Schneeball, Salweide und schwarzer Holunder.

#### 2. Bauordnungsrecht

##### 2.1 Baugestaltung

Die Hauptgebäude im Mischgebiet sind mit Satteldächern oder Walmdächern mit einer Neigung von 45 ± 3° auszuführen. Zur Dachdeckung sind rotgefärbte Materialien zu verwenden. Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,5 m erlaubt.

Bei ausgebautem Dachgeschoß sind Dachgauben zulässig. Die Summe der Gaubenlängen darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Schleppgauben sind unzulässig. Die Dachüberstände dürfen 0,75 m nicht überschreiten.

##### 2.2 Einfriedungen

Die Einfriedungen an der vorderen Grundstücksgrenze dürfen 1,0 m Höhe einschließlich 0,2 m Zaunsockel nicht überschreiten. Sie sind als naturbelassene Holzzäune mit senkrechter Lattung auszuführen. Anstelle dieser Einfriedungen können auch Hecken (z.B. Hainbuche, Kornelkirsche, Liguster, Weißdorn, Hasel, Hartriegel, Schlehe, Hundsrose, Apfelrose, Flieder) vorgesehen werden. Stützmauern sind nicht zulässig. Die Garagenzufahrten dürfen auf einer Länge von 6,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, nicht eingezäunt werden (privater Stauraum).

##### 2.3 Befestigte Flächen

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen ist das MABl. Nr. 10/85 zu beachten. Die Befestigungsflächen sollten deshalb z. B. in Schotterrassen, Rasenpflaster o. ä. ausgeführt werden.

##### 2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhen werden mit 0,3 - 0,5 m über dem jeweiligen Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt für talseitig gelegene Gebäude ist die Straße. Für bergseitig gelegene Gebäude ist der Bezugspunkt das Gelände.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Ziffer 14 zu beachten (Schutz gegen Rückstau).

### IV. HINWEISE

- vorhandene Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Höhenschichtlinie



# Gemeinde Heroldsbach Bebauungsplan "KUMMERTSREUTH"

Entwurfsverfasser: Höhnen & Partner, Ingenieurgesellschaft mbH  
Am Zwingler 2, 96047 Bamberg, Tel. 0951/98081-0

Vorentwurf: Entwurf: 03.03.1994  
geändert:

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18.11.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kummertsreuth" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 10.12.1993 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.11.1993 hat in der Zeit vom 20.12.1993 bis 15.01.1994 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.03.1994 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.1994 bis 15.07.1994 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Heroldsbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 17.11.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 03.03.1994 als Satzungsbeschuß beschlossen.

Gemeinde Heroldsbach, den 05.12.1994

1. Bürgermeister

e) Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan Nr. 20 f.d. Gebiet "Kummertsreuth" mit Bescheid vom 14.12.1994 Az.: 4/610-20-19-94 in Kraft gesetzt.

f) Die Gemeinde Heroldsbach hat den Bebauungsplan am 27.01.95 gemäß § 12 zweiter Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

g) Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

h) Der Bescheid ist kraft Gesetzes.

Gemeinde Heroldsbach, den 27.01.95

1. Bürgermeister