

# Gemeinde Heroldsbach

## Bebauungsplan

### "STEIGÄCKER"



M = 1 : 1.000



**NUTZUNGSSCHABLONE:**

Art der baulichen Nutzung	
Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl
2/19	0,4
Geschoßflächenzahl	offene Bauweise
0,6	E.D.

#### I. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Heroldsbach beschließt, den von der Ingenieurgesellschaft Höhnen & Partner ausgearbeiteten Bebauungsplan für das Gebiet "Steigäcker" mit der Begründung in der Fassung vom 14.09.1995... als Satzung. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2, Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I, S. 3486),

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt 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 der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251, BayRS 2132-1-I),

das Maßnahmensgesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen-G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622).

#### II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

**WAe** 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 ausbaufähigem Dachgeschoß)

**2 WE** max. zulässige Wohneinheiten, (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) \*

← Hauptfirstrichtung \*

△, D offene Bauweise, für Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser (§ 22 BauNVO)

— Baugrenze (§ 23 BauNVO) \*

— Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 11 BauGB) \* verkehrsberuhigter Ausbau

— Straßenbegrenzungslinie

Ga Garagen

▲ 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

\* siehe auch textliche Festsetzungen

#### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. Planungsrecht

###### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als eingeschränktes 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 maximal zulässige Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt. Die daraus resultierende Grundflächenzahl 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.

###### 1.3 Bauweise und Gebäudestellung

Es ist die offene Bauweise für Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser festgesetzt.

Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung der Gebäude ist unbedingt einzuhalten.

Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind 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 Fläche, die zugunsten der Allgemeinheit mit einem Leitungsrecht für den Abwasserkanal belastet wird.

###### 1.6 Bindungen für Bepflanzungen

Als Übergang zur freien Landschaft sind die privaten Grundstücke mit heimischen Gehölzen einzuzüchten. Zur Durchgrünung des Baugebietes wird festgelegt, daß je 400 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, Hainbuche, Eberesche, Vogelkirsche, Birke, Stieleiche, Winterlinde, Feldahorn, Salweide, Haselnuß, Hartriegel, Liguster, wolliger Schneeball, Weißdorn, Schlehen, Heckenkirsche, Rotbuche, Elsbeere, Esche.

##### 2. Bauordnungsrecht

###### 2.1 Baugestaltung

Die Hauptgebäude im Wohngebiet sind mit Satteldächern oder Walm-dächern mit einer Neigung von 45 ± 3° auszuführen. Zur Dachdeckung sind rotgetönte 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. Die Dachüberstände dürfen 0,50 m nicht überschreiten. Die Dachüberstände der Garagen sollen die gleiche Dachgestaltung wie die Hauptgebäude erhalten.

###### 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 Holzzaune 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 Schotterterrassen, 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).

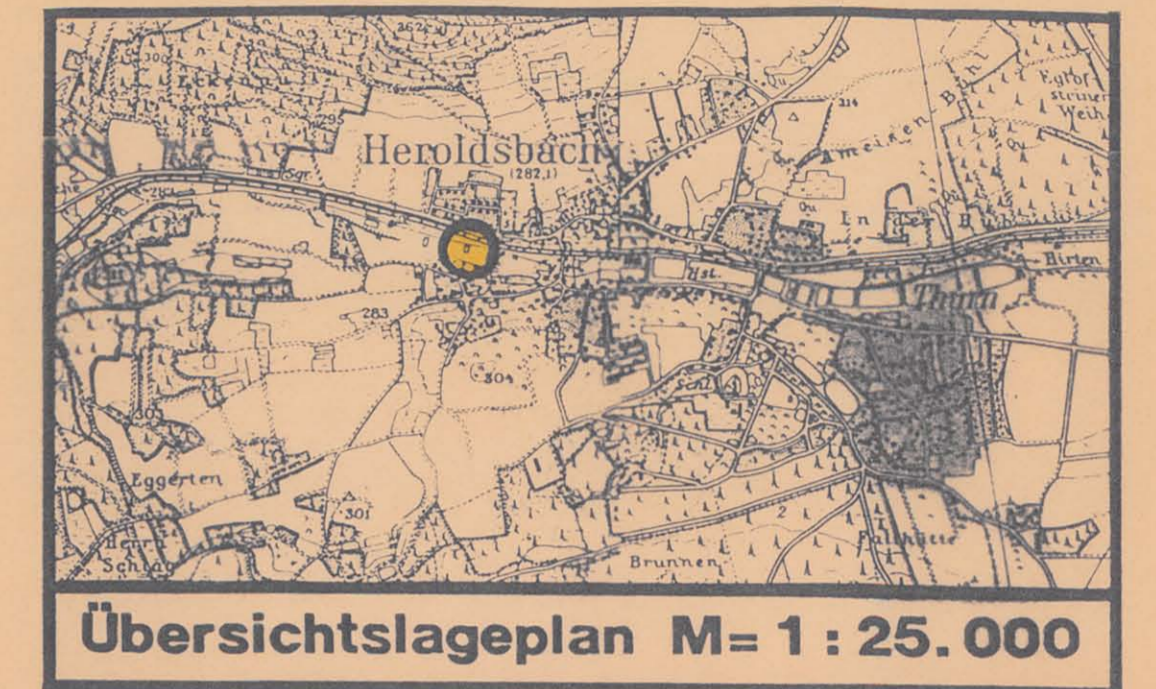
#### IV. HINWEISE

— vorhandene Grundstücksgrenze

— geplante Grundstücksgrenze

— Höhenschichtlinie

Der Fallbereich kann nicht immer eingehalten werden und deshalb kann der Waldbesitzer bei eventuellen Schäden nicht haftbar gemacht werden.



Übersichtslageplan M= 1 : 25.000

# Gemeinde Heroldsbach

## Bebauungsplan

### "STEIGÄCKER"

M = 1 : 1.000

Entwurfsverfasser: **Höhnen & Partner**, Ingenieurgesellschaft mbH  
 Am Zwingler 2, 96047 Bamberg, Tel. 0951/98081-0  
 Vorentwurf: 29.06.1995  
 Entwurf: 29.06.1995  
 geändert:

#### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 19.11.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes "STEIGÄCKER" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss 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 29.06.1995 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.1995 bis 01.09.1995 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Heroldsbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 14.09.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 29.06.1995 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Heroldsbach, den 08.11.1995  
  
 Edwin Dippacher 1. Bürgermeister

Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 11.11.95 Nr. 4-6-95 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverstoße nicht geltend gemacht werden.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 05.08.96 gemäß § 12 zweiter Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

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.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
 Gemeinde Heroldsbach, den 16.11.96  
  
 1. Bürgermeister