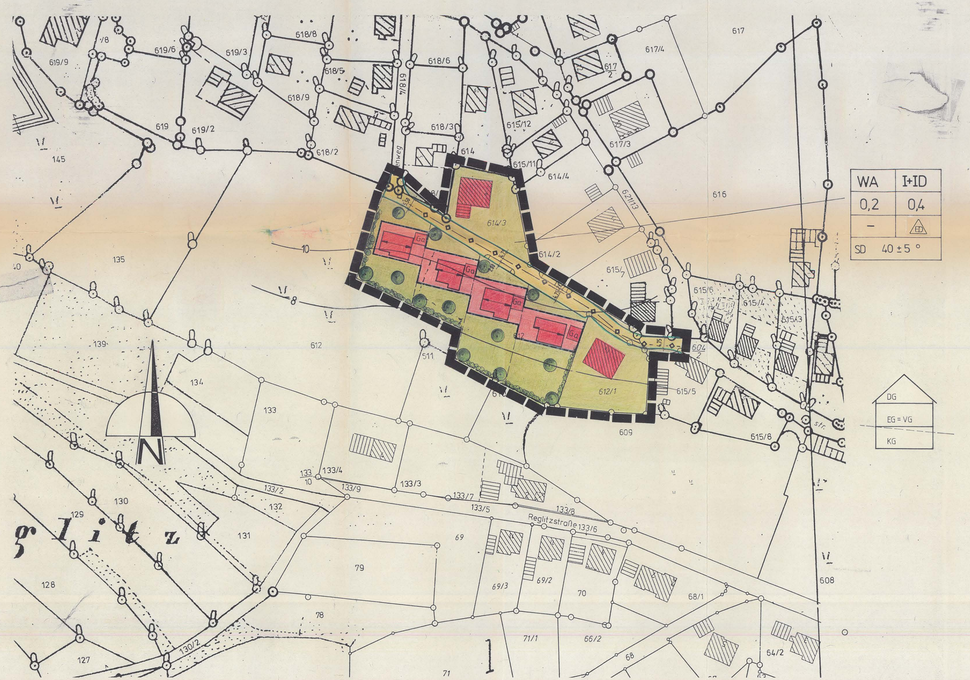

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

I. FESTSETZUNGEN (NACH DIN 18003)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

(§ 4 BauNVO)

(§ BauNVO)

WA

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs.2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse, (Z)

Erdgeschoß u. Dachgeschoß

Sattel- oder Walmdach, Kniestock bis 50 cm
Dachgeschoßausbau möglich

I + ID

Firstrichtung

2.2 Geschoßflächenzahl GFZ 0,4

2.4 Baumassenzahl BMZ

2.5 Grundflächenzahl GRZ 0,2

3. BAULINIEN – BAUGRENZEN

(§ Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise, Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

ED

3.3 Baulinie

3.4 Baugrenze

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsflächen

6.3 Straßenbegrenzungslinie

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BauGB)

8. FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Abwasserleitungen geplant

Abwasserleitungen bestehend

9. GRÜNFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

13. ANPFLANZUNG / ERHALTUNG

(§ 9 Abs. 1Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)

Bäume / Buschgruppen geplant

Bäume / Buschgruppen bestehend

Bäume / Buschgruppen Entfernung

Pflanzgebot: Je 200m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein Großbaum zu pflanzen.

Standortgerechte, heimische Bäume u. Sträucher	
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus sp.	Pappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Gewöhnl. Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula agg.	Faulbaum
Salix alba	Silber-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix fragilis agg.	Arten gr. Bruch-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball

15. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

15.3 Garage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

15.5 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

15.8 Freizuhaltende Sichtflächen an Straßenkreuzungen und Einmündungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)
Umzäunungen und Bepflanzungen max. 0.80 m ü. OK Straße

15.13 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)

15.14 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

10.3 Umgrenzung der Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 u. Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)

II. HINWEISE

1. Bestand von Wohngebäuden

Nebengebäuden

2. Flurgrenzen bestehende

aufzuhebende

neu vorgeschlagene

3. Höhenlinie mit Höhenangabe über NN

4. Die Planunterlage und die Höhendarstellung im BP beruht auf Vergrößerung aus dem Maßstab 1:5000 in den Maßstab 1:1000, sie kann daher nur Richtlinie für die tatsächlichen Verhältnisse sein. Die genauen Maße und Höhenverhältnisse sind vor einer Bauplanung an Ort und Stelle zu ermitteln.

III. ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN

BAUGESTALTUNG:

Bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 der BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Die Einhaltung der Abstandsflächen muß nach Art. 6 BayBO gewährleistet sein.

Für alle Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 40±2° festgesetzt. Dreiecks- u. Fledermausgauben sowie Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

Die Dächer sind mit Betondachsteinen oder Tondachziegeln in den Farben, dunkelbraun oder rot einzudecken.

Kniestock, einschl. Fußpfette – bis 050m – zugelassen. Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1.2qm nicht überschreiten.

Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. Naturholz, Putz, Sichtmauerwerk, Sichtbeton sind in gedeckten Farben zu gestalten.

GARAGEN:

Garagen müssen sich dem Hauptgebäude unterordnen und sind diesem anzugleichen . Als Dachform ist nur Satteldach zulässig.

Garagen aus Wellblech o.ä. sind unzulässig. Bei Bauten auf der Grenze ist der Besitzer berechtigt die Errichtung und den Unterhalt der Grenzmauer vom Nachbargrundstück aus vorzunehmen. Wird nur eine Garage gebaut, ist diese an der Grenze zu errichten.

Garagen auf der Grundstücksgrenze müssen einheitlich gestaltet werden. Eine Abgrenzung durch Zaun oder Kette im Bereich des Stauraumes an der Grenze vor den Garagen ist nicht zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.
Je Wohneinheit sind auf dem Grundstück 2 Stellplätze zu errichten, mind. jedoch 2 Stellplätze (Aufrundung bei ungerader Anzahl).

Die Fläche zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche darf nicht eingefriedet werden. Der Stauraum muß mind. 5.00 m betragen.

EINFRIEDUNG:

Die Einfriedung der Grundstücke darf die Höhe von 1.00 m ü. OKF Straße nicht übersteigen. Entlang der Straße sind Holzzäune u. Naturhecken zugelassen. Sockel von Einfriedungen an den südl. u. nördl. Grundstücksgrenzen sollten Bodenhöhe nicht überschreiten.

Entlang der Straße sind Einfriedungen im Verlauf der mit xxxxxxx gekennzeichneten Linien zulässig, oder im Abstand von 0.50m von der Fahrbahnkante. An der Fahrbahnseite wird nur senkrechter Holzlattenzaun zugelassen.
An den Rückseiten der Grundstücksgrenzen sind ansonsten Maschendrahtzäune zugelassen.

AUFNEANLAGEN:

Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen angrenzender Wege bzw. die Höhe des Nachbargrundstücks anzugleichen.

Die Auffüllung über 0.5m über dem vorh. natürlichen Gelände ist unzulässig. Stützmauern an den seitlichen und rückwärtigen Grunstücksgrenzen sind bis 1.00 m Höhe im natürl. Gel. zulässig.

Hangseitig ist FOK. max. 0.30m uber natürlichem Gelände zulässig. Die Traufhöhe darf Talseitig eine max. Höhe von 5.50 m nicht überschreiten.

Die nach Maßgabe des Straßenprojektes erforderlichen Böschungen auf den anliegenden Grundstücken sind nach Art. 2 BayStr. WG zu dulden. Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Entwässerung: Die Entwässerung der Untergeschosse ist mittels Hebeanlagen vorzunehmen.

BÖSCHUNGEN UND STÜTZMAUERN:

Falls beim Straßenausbau Böschungen und Stützmauern erforderlich werden, sind diese von den Anliegern auf ihren Grundstücken zu dulden. Das gleiche gilt für die Betonrückenstützen von Randeinfassungen. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus nicht.

EINGRÜNUNG:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch einheimische und standortgerechte Einzelbäume und Buschgruppen zu gliedern.

Entlang der Abgrenzung des Baugebietes ist ein Pflanzgebot mit standortgerechtem Strauchwerk sowie Bäumen und Baumgruppen der potentiell natürlichen Vegetationen als Sichtschutz bzw. Übergang zur freien Landschaft auf eine Breite von 1.50 m festgesetzt. Vorhandene Bäume und Sträucher sind nach Möglichkeit zu erhalten.
Entlang der Regitz ist ein 10m breiter Geländestreifen von Auffüllungen, Einbauten u. Anpflanzungen freizuhalten.

Die Gemeinde
erläßt als Satzung aufgrund der § 2, Abs. 1, § 9 u. 10 des Baugesetzbuches – BauGB – i.d.F.d. Bek. vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 9.49), § 1 der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVBl. S. 161) des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – vom 25.01.1962 (Bay.BS. I, S. 462) i.d.F. vom 31.05.1978 (GVBl. S. 353), geändert durch das Gesetz vom 11.08.1978 (GVBl. S. 525) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – i.d.F. d. Bek. vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763) sowie der Art. 107 und 105 Nr. 11a der Bayer. Bauordnung – BayBO – i.d.F. der Bek. vom 01.10.1974 (GVBl. S. 1151 sowie Bek. vom 06.08.1982 (MABl. S. 474), folgenden mit Schreiben

..... AZ .....

SATZUNG:

§ 1

Für den Bebauungsplan der Gemeinde
gilt der von Ing.-Büro Fritz Eismann, Nürnberger Straße 11, 8550 Forchheim am
gezeichnete Bebauungsplan
der zusammen mit den "Zusätzlichen Festsetzungen"
den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gemeinde den .....

.....
1. Bürgermeister

Die Gemeinde
hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde nach § 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde den .....
1. Bürgermeister

Die Gemeinde
hat gemäß § 2a, Abs. 2 BauGB am ..... nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt und allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Gemeinde den .....
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2a, Abs. 6 BauGB vom ..... bis einschl. ..... im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

Gemeinde den .....
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Heroldsbach
hat mit dem Beschluß des Gemeinderates vom 28.07.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Heroldsbach, den 14.12.1994
1. Bürgermeister
Edwin Dippacher

Den Landratsamt Forchheim wurde der Bebauungsplan Nr. 18, Gemeindeteil Oesdorf-Erlenweg nach § 11 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB angezeigt. Es wurde keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Landratsamt Forchheim
Forchheim, den 20.12.94
i.A.
Thiel, Regierungsdirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 06.01.95 ortsüblich bekanntgemacht (gemäß § 12 BauGB wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gemeinde Heroldsbach den 26.01.95
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

Gde. Heroldsbach

Oesdorf-Erlenweg

M = 1 : 1000

Architektur- und Ingenieurbüro
FRITZ EISMANN BDB
8550 Forchheim Nürnberger Straße 11
Ruf 09191 / 1654
1655
Fax 09191 / 64880

Forchheim : 24.03.1993 RU
13.04.1993
01.06.1994