A. FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet — **WA**

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 Abs.1 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO)

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ)
ist durch Planeintrag festgesetzt.

2.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ)
ist durch Planeintrag festgesetzt.

2.3 Die Zahl der Vollgeschosse
ist durch Planeintrag festgesetzt:

2.3.1 Erdgeschoss u. Dachgeschoss (I+D)
Dachgeschoss als Vollgeschoss ausbaubar.
Kniestock 0,50 m bei I+D

2.3.2 zwei Vollgeschosse (II)

3. BAUWEISE; ÜBERBAUBARE FLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
ist durch Planeintrag festgesetzt.

3.1 offene Bauweise
(§22 Abs.2 BauNVO)

Einzel- und Doppelhäuser zulässig — ED

Einzel- und Doppelhäuser zulässig — E

3.2 Baugrenzen
(§23 Abs.3 BauNVO)

3.3 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Hauptfirstrichtung festgesetzt.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN
(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

4.1 Flächen für Garagen — GA

4.2 Flächen für Gemeinschaftsgaragen — GGA

4.3 Garagen sind außerhalb der Überbauaren Grundstücksflächen nur auf den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.4 Nebenanlagen:
Im Bereich der I+D-geschossigen Bebauung sind Nebenanlagen bis zu einer Größe von 3 x 5 m und einer Traufhöhe von 2,25 m zulässig.
Nebenanlagen außerhalb der Überbauaren Grundstücksflächen sind nicht zugelassen.

5. VERKEHRSFLÄCHEN
(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsfläche – Unterteilung nur als Hinweis – mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen (Aufpflasterung)

5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

– verkehrsberuhigter Bereich — V

5.3 Straßenbegrenzungslinie

5.4 Gehweg

5.5 Öffentliche Pkw-Stellplätze — P

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

6.1 Trafostation

7. VERSORGUNGSLEITUNGEN
(§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

7.1 (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)
Abwasserleitung

7.2 Oberirdische E-Leitung einschließlich Schutzzone
(Darf im Abstand von 7,5 m nur mit Nebenanlagen unterbaut werden.)

7.3 Telekommunikations- und Breitbandleitungen sind unterirdisch zu verlegen

8. GRÜNFLÄCHEN
(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

8.1 Private Grünflächen (siehe Ziff. 12.1)

8.1.1 Kinderspielplatz

8.1.2 Öffentliche Grünfläche – (Parkanlage)

Art der baulichen Nutzung Nutzungsgebiet		WA 1	WA 2
Maximale Grundflächenzahl	Maximale Geschoßflächenzahl	0.40 / 0.8	0.40 / 0.8
Zahl der Vollgesch. als Höchstmaß	Bauweise	I+D / ED	II / E
Dachform/Dachneigung		SD/38°-48°	WD/15°-25°

ENERGIEVERSORGUNG:
Schaltkästen und Verteilerschränke des Versorgungsträgers sowie Beleuchtungsanlagen sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

11. IMMISSIONSSCHUTZ
(§9 Abs.1 Nr.23, 24 BauGB)

11.1 Durch landwirtschaftliche Betriebe sind Immissionen vorhanden, diese sind auch in Zukunft nicht auszuschließen.

11.2 Immissionen durch Verkehrslärm von der B 470 sind vorhanden. Die Orientierungswerte der DIN 18 005 werden überschritten.
– Siehe schalltechnische Untersuchung!

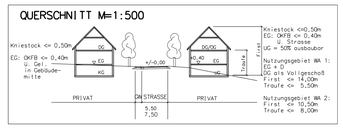
11.3 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

– Grundrissgestaltung: weniger "lärmempfindliche" Räume wie Küchen, Bäder, Treppenhäuser, der Lärmquelle zugewandt anordnen

– Siehe schalltechnische Untersuchung!

11.4 Die Errichtung eines Lärmschutzwalles oder die Anfüllung des vorhandenen Geländes kann gestattet werden.

QUERSCHNITT M=1:500



12. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DIE ERHALTUNG VON BEPFLANZUNGEN
(§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

12.1 Pflanzgebot für private Grundstücksflächen
Um eine Mindestdurchgrünung zu erreichen, sind die nicht bebauten Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenzen, aus Vegetationsflächen bestehend, gärtnerisch extensiv anzulegen und mit Gehölzen zu bepflanzen. Pro 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
Darüber hinaus sind die Freiflächen längs der Erschließungsstraßen einzugrünen und zu pflegen. Längs der Erschließungsstraßen sind im gleichen Abstand – Laubbäume 3 m vom Fahrbahnrand lt. Plan zu pflanzen.

12.2 Pflanzgebot für Einzelbäume längs der Erschließungsstraßen

Es sind folgende Arten hochstämmiger Laubbäume (18/20, 3 x verpflanzt) zu verwenden:

Acer platanoides	–	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	–	Bergahorn
Prunus avium	–	Vogelkirsche
Quercus robur	–	Stieleiche
Tilia cordata	–	Winterlinde

12.3 Bestehende Hecken und Bäume sind möglichst zu erhalten.

Bestehende Hecke/Baum — Hecke verpflanzt Erhaltungsgebot

12.4 Pflanzgebot für mittelhohe Laubbäume und Obstbäume
– es sind folgende Arten zu verwenden:

Acer campestre	–	Feldahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Prunus avium	–	Vogelkirsche
Sorbus aria	–	Mehlbeere
und Obstbäume	–	Kirschen, Apfel, Zwetschgen, Birnen

12.5 Sträucher

Cornus mas	–	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	–	Hartriegel
Corylus avellana	–	Haselnuss
Euonymus europaeus	–	Pfaffenhütchen
Prunus padus	–	Traubenkirsche
Rosa canina	–	Hundsrose
Sambucus nigra	–	schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	–	Flieder

12.6 Kletterpflanzen

Humulus lupulus	–	Hopfen
Clematis	–	Waldrebe

13 GESTALTUNG
(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs.3 BayBO)

Bauliche Anlagen im Sinne des §23 Abs.5 der BauNVO sind außerhalb der Überbauaren Flächen nicht zulässig.
Die Einhaltung der Abstandsflächen muss nach Art. 6 BayBO gewährleistet sein. Der Mindestabstand beträgt 3,00 m.

13.1 Dachform:
Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit einer Gesamtlänge nicht größer als 1/3 der Hauslänge zulässig. Seitlicher Abstand zum Ortgang <= 1,50 m.
Kniestücke sind bis max. 50 cm Höhe zugelassen.
SD = Satteldach
WD = Walmdach

13.2 Dacheindeckung:
Für das Nutzungsgebiet "WA 1" ist eine rote bis rotbraune Eindeckung zu verwenden.

13.3 Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. Heller Putz, Sichtmauerwerk, Sichtbeton sind in gedeckten Farben zu gestalten. Holzverschalung im Giebelbereich – DG zugelassen.

13.4 Garagen:
Garagen müssen sich dem Hauptgebäude unterordnen und sind diesem anzugleichen. Als Dachform sind für das Nutzungsgebiet "WA 1" nur Satteldächer 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.
Garagen sind nur innerhalb der überbauaren Grundstücksflächen bzw. auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.
Die Fläche zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche darf nicht eingefriedet werden.
Der Stauraum muss mind. 5,00 m betragen.

13.5 Stellplatzgebot:
Je Wohneinheit müssen bis zur Bezugsfertigkeit 1,5 Stellplätze errichtet werden. Bei ungerader Zahl ist aufzurunden.

13.6 Einfriedung:
Die Einfriedung der Grundstücke darf die Höhe von 1,00 m über OK Straße – einschl. Sockelhöhe, max. 0,30 m – nicht übersteigen. Entlang der Straße sind Holzzäune und Naturhecken im Abstand von 0,50 m von der Fahrbahnkante zulässig. An den Rückseiten der Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe zugelassen.

13.7 Außenanlagen:
Die Hofflächen und Flächen für Stellplätze sind, so weit als möglich, mit Schotterrasen, wassergebundener Decke oder Pflasterasen zu befestigen.

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

Die Auffüllung über 0,50 m über dem vorh. natürlichen Gelände ist unzulässig. Die notwendigen Böschungen sind flach anzulegen und zu begrünen. Stützmauern sind nicht zugelassen.

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

Alle nicht bepflanzten Vegetationsflächen, wie Flächen zwischen Straße und Gebäude, sind mit Rasen einzusäen und zu pflegen. Der Bodenaufbau dieser Flächen ist durchlässig herzustellen, damit das Regenwasser zum überwiegenden Teil auf dem eigenen Grundstück versichern kann.

14. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

14.1 Geh- Fahr- Leitungsrechte (§9 Abs.7 Nr.21 BauGB)

14.2 Der Oberboden der Baugrundstücke ist zu sichern, in Mieten auf dem Baugrundstück zu lagern und als Vegetationsschicht nach Abschluss der Baumaßnahmen auf dem Grundstück zu verteilen.

14.3 Bodenversiegelung
Die Versiegelung der privaten Grundstücksflächen durch Zufahrten, Parkflächen und Wege sind wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. Schotterrassen, Pflasterrasen, wassergebundene Decke oder Pflaster.

14.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

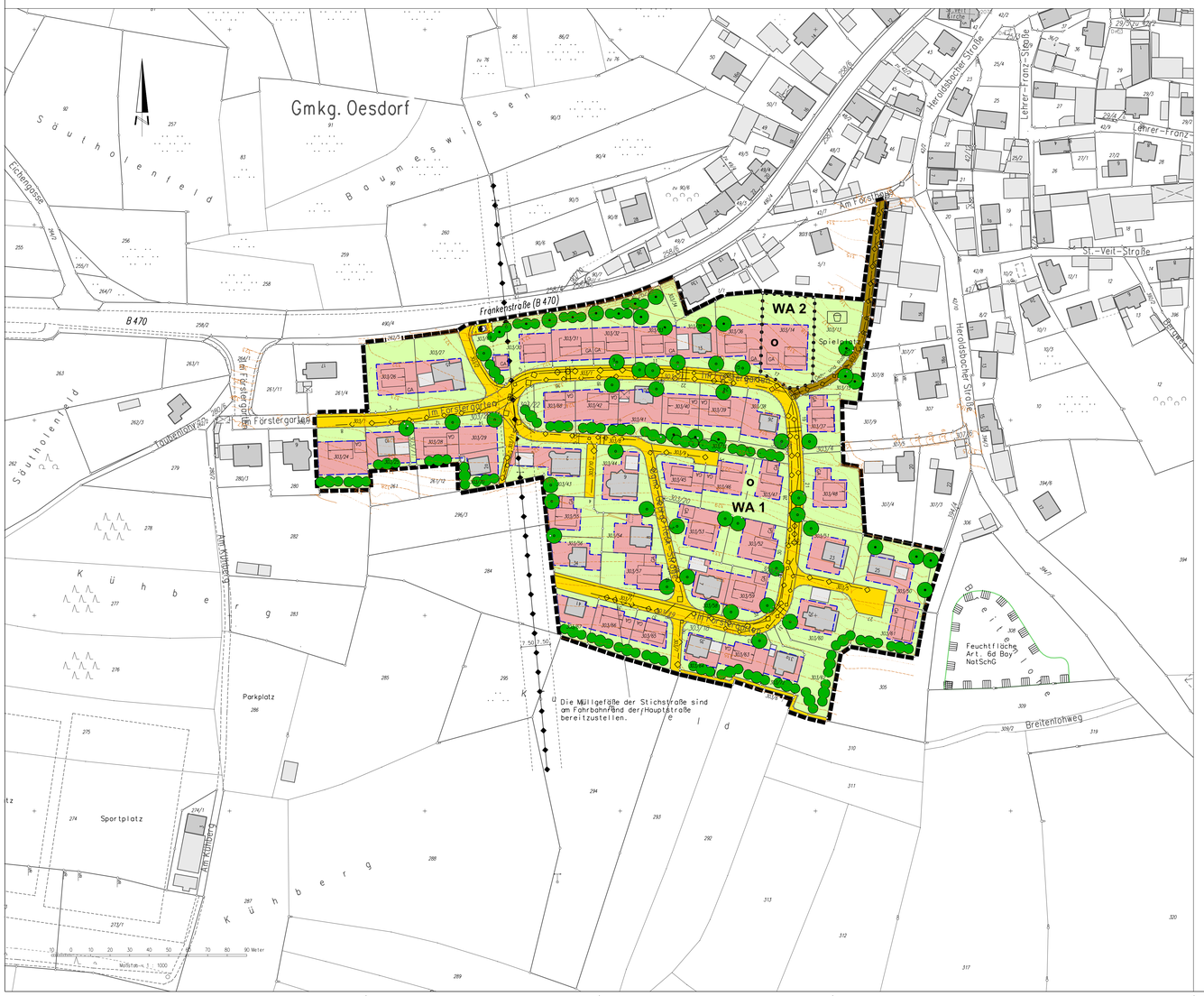
14.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO)

14.6 Unverschmutzte Oberflächenwasser und Dachwässer sollen auf dem Grundstück in Zisternen oder Regenwasserauffangbehältern gesammelt und verwendet werden, oder sind zu versickern.

14.7 Schutzobjekte des Naturschutzes

B Ergänzende Festsetzungen zu WA 2

Die Festsetzungen unter Punkt 13 gelten nicht für das Nutzungsgebiet WA 2.



Verfahrensvermerk Bebauungsplan "Oesdorf-Förstergarten"
1., 2. und 3. Änderung

Der Gemeinderat von Heroldsbach hat die nachfolgenden Änderungen des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB beschlossen:

1. Änderung
Beschluss vom 31.07.2002-Bekanntmachung vom 06.09.2002, Amtsblatt der Gemeinde Heroldsbach, Nr. 36 (2002)

2. Änderung
Beschluss vom 02.10.2002-Bekanntmachung vom 08.11.2002, Amtsblatt der Gemeinde Heroldsbach, Nr. 45 (2002)

3. Änderung
Beschluss vom 16.02.2005-Bekanntmachung vom 04.03.2005, Amtsblatt der Gemeinde Heroldsbach, Nr. 09 (2005)

Von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde abgesehen.

Für die Änderungen des Bebauungsplans wurde eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden durchgeführt.

Der Gemeinderat hat diese Änderungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen:

1. Änderung Beschluss vom 20.11.2002
2. und 3. Änderung Beschluss vom 15.09.2005

Die Beschlüsse der Änderung des Bebauungsplans wurden am 19.05.2006, Amtsblatt der Gemeinde Heroldsbach, Nr. 20 (2006), bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Heroldsbach, 22.05.2006

gez. 1. Bürgermeister Richard J. Gügel

Aufgrund der §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253) erlässt der Gemeinderat Heroldsbach folgende

S A T Z U N G :

§ 1
Der Bebauungsplan vom 13.04.95 in der Fassung vom 28.09.2000 mit der Tektur vom 30.11.2000 für das Gebiet "Förstergarten" in Oesdorf ist beschlossen.

§ 2
Der Bebauungsplan tritt gemäß § 12 Satz 4 BauGB mit der auf die Erteilung der Genehmigung folgender Bekanntmachung in Kraft.

Heroldsbach, den 30.11.2000

gez. 1. Bürgermeister Richard J. Gügel

Die Gemeinde Heroldsbach hat am 10.03.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.09.95 ortsüblich bekannt gemacht (Amtsblatt der Gemeinde Heroldsbach vom 29.09.95, Nr. 39/1995).

Heroldsbach, den 05.09.00

gez. 1. Bürgermeister Richard J. Gügel

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB i.V.m. §2 Abs.3 BauGB MaßnahmenG vom 09.10.95 bis 03.11.95 im Rathaus Heroldsbach öffentlich ausgelegt. Dabei hat die Gemeinde Heroldsbach die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt und allgemein Gelegenheit zur Änderung und Erörterung gemäß §2 Abs.2 BauGB gegeben (Amtsblätter der Gemeinde Heroldsbach vom 29.09.00, Nr. 39/1995, und vom / , Nr. /) .

Heroldsbach, den 05.09.00

gez. 1. Bürgermeister Richard J. Gügel

Die Gemeinde Heroldsbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.11.00 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Heroldsbach, den 30.11.00

gez. 1. Bürgermeister Richard J. Gügel

Der Bebauungsplan "Förstergarten" der Gemeinde Heroldsbach, Ortsteil Oesdorf, wurde dem Landratsamt angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde durchgeführt. Es wird keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Landratsamt Forchheim -Dienststelle Ebermannstadt -
Ebermannstadt, den 15.12.00

i. A. gez. Regierungsdirektor Thiel

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 05.01.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß § 12 BauGB wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich. – Amtsblatt der Gemeinde Heroldsbach Nr. 1/2001

Heroldsbach, den 05.01.2001

gez. 1. Bürgermeister Richard J. Gügel

Aufgestellt: architekten ingenieure
amtmann eismann partner

sattlertorstraße 28
91301 forchheim
telefon 09191/66775
telefax 09191/64880

Forchheim: 13.04.1995

28.06.1995, 31.07.1997,
11.11.1997, 25.09.1998,
19.04.2000, 27.07.2000,
28.09.2000, 30.11.2000

V E R F A H R E N S V E R M E R K E 4. Ä n d e r u n g

a)
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.09.2008 die 4. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

b)
Zu dem Entwurf in der Fassung vom 10.10.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 10.10.2008 bis 24.10.2008 beteiligt.

c)
Die Gemeinde Heroldsbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die 4. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.11.2008 als Satzung beschlossen.

Heroldsbach, den ....., gez. Edgar Büttner, 1. Bürgermeister

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

Heroldsbach, den .....

.....
Edgar Büttner, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
GEMEINDE HEROLDSBACH

FÜR DAS GEBIET:

OESDORF
FÖRSTERGARTEN

4.Änderung: ZOBELEIN PIEGER
Ing.– und Vermessgungsges. mbH

Burgerhofstraße 12a
91301 Forchheim

Forchheim: 05.11.2008

Planfassung Genehmigung Stand 05.11.2008

Vorhabensträger: Gemeinde Heroldsbach
Hauptstraße 9
91336 Heroldsbach

Vorhaben: Bebauungsplan "Förstergarten"
in Heroldsbach, OT Oesdorf
4. Änderung

Gemeinde: Heroldsbach
Landkreis: Forchheim

Blattinhalt: Bebauungsplan

Beilage:	1
Projekt:	0820HER
Plan:	op1000ga.sda
Bez.:	op1000ga.plo

	Datum	Name
entw.	09.10.08	Pieger K.
gez.	09.10.08	Pieger K.
gepr.		

Maßstab: 1:1000

Forchheim, 05.11.2008

Entwurfsverfasser:
ZOBELEIN PIEGER
Ingenieur- und Vermessungsges. mbH
Burgerhofstraße 12a, 91301 Forchheim
Tel. (09191)7050-0 Fax. (09191)7050-20

1189 mm / 841 mm — 1 : 1000 — 001 — 04.11.2008