



# VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

## I. FESTSETZUNGEN (NACH DIN 18003)

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 1 Abs. 1 bis § 11 Abs. 2 der BauNVO)

(§ BauNVO)

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a des BauGB sowie § 16 und § 17 BauNVO)

#### 2.1 Zahl der Vollgeschosse (Z)

Erdgeschoß u. Dachgeschoß  
Sattel- oder Walmdach, Kniestock bis 50 cm  
Dachgeschoßausbau möglich

Firsttrichtung

2.2 Grundflächenzahl GRZ

2.3 Geschosflächenzahl GFZ

2.4 Baumassenzahl BMZ

### 3. BAULINIEN - BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BauGB und § 22 u. § 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

3.3 Baulinie

3.4 Baugrenze

### 6. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsflächen

6.3 Straßenbegrenzungslinie

### 7. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 7 BauGB)

### 8. FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGSANLAGEN UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

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

Abwasserleitungen geplant

Abwasserleitungen bestehend

### 9. GRÜNFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Pflanzgebot für Bäume und Buschgruppen

Bäume neu zu pflanzen

Buschgruppen neu zu pflanzen

### 13. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe e u. Nr. 12 BauGB)

13.1 Garage Ga

13.3 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

13.5 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

13.6 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 5 BauGB)

13.7 Freizuhaltenen Sichtflächen an Straßenkreuzungen und Einmündungen  
Umzäunungen und Bepflanzungen max. 0,80 m u. OK Straße

14.2 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 5 Abs. 5 u. § 9 Abs. 4 BauGB)

15.2 Baumfallabstand

WA

I + D

02

04

⌒

—

⌒

⌒

⌒

plg

⊙

⊙

GA

—

—

—

⌒

## II. HINWEISE

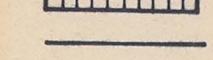
1. Bestand von Wohngebäuden



Nebengebäude



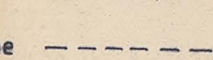
2. Flurgrenzen bestehende



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 38° - 51° festgesetzt.  
Dachüberstand Traufseitig max. 25 cm  
Die Dächer sind mit Befendachsteinen oder Tondachziegeln in den Farben dunkelbraun oder rot einzudecken.  
Dachgauben max. 1,21 m der Firsthöhe  
Kniestock - bis 0,50 m - zugelassen. Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,20 m nicht überschreiten.  
Dachsteinschnitte sind nicht zulässig.  
Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. Naturholz, Putz, Sichtmauerwerk, Sichtbeton sind in gedeckten Farben zu gestalten.

Anlagen zur Energiegewinnung (Kollektoren, Absorber o.Ä.) sind am Dach nur zulässig, wenn sie in ihrer Gesamtfläche, Anordnung und im Material mit den übrigen Dachflächen und den Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sind.

Oberflächenwasser aus Grundstücken dürfen nicht auf öffentlichen Grund (Straße, Wege, Plätze usw.) entwässert werden, sondern sind in Entwässerungsrinnen oder ähnlichen Anlagen auf Privatgrund zu beseitigen.

### 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.

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 u. OK Straße - einschl. Sockelhöhe, max. 0,30 m - nicht übersteigen. Entlang der Straße sind Holzzaune und Naturhecken zugelassen. Als Holzzaune sind nur senkrechte Holzlatenzäune zulässig.

### AUßENANLAGEN:

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

Auffüllungen, Mauern, Stützmauern sind auszuschließen.

### IMMISSIONEN:

Bei Düngung der landwirtschaftlichen Nutzfläche sind Immissionen nicht auszuschließen.

Die nach Maßgabe des Straßenprojektes erforderlichen Bepflanzungen auf den anliegenden Grundstücken sind nach Art. 7 BayStrWG zu dulden. Die Bepflanzungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen die durch die Bebauung entstehen, stellt der derzeitige Besitzer des Grundstückes Fl.Nr. 596 ein landwirtschaftlich genutztes Ersatzgrundstück in einer Größe von 750 bis 1000 qm kostenlos zur Verfügung, das von ihm naturschutzrechtlich aufgewertet wird. Dies geht kostenlos in das Eigentum der öffentlichen Hand über.

**EINGRÜNUNG:**  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch einheimische und standortgerechte Einzelbäume und Buschgruppen zu gliedern.  
Entlang der Abgrenzung des Baugebietes ist ein Pflanzgebot mit standortgerechten 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.

Die Gemeinde Heroldsbach 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. 949), § 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. 525), 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 13.09.1977 (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. 115) sowie Bek. vom 06.08.1982 (MABl. S. 474), folgenden mit Schreiben des Landratsamtes Forchheim v. 05.08.91 A2 H-610-91 Th/do

### SATZUNG:

§ 1  
Für den Bebauungsplan der Gemeinde gilt der vom 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 Heroldsbach den 30. August 1991  
Bürgermeister  
Edwin Dippacher

Die Gemeinde Heroldsbach hat am 21.06.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde nach § 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.  
den 21.06.1990  
Bürgermeister  
Edwin Dippacher

Die Gemeinde Heroldsbach hat gemäß § 2a, Abs. 2 BauGB am 07.03.1991 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.02.1991 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt und allgemein-Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.  
den 08.03.1991  
Bürgermeister  
Edwin Dippacher

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2a, Abs. 6 BauGB vom 22.02.1991 bis einschli. 11.03.1991 im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.  
den 12.03.1991  
Bürgermeister  
Edwin Dippacher

Die Gemeinde Heroldsbach hat mit dem Beschluß des Gemeinderates vom 20.06.91 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

den 21.06.1991  
Bürgermeister  
Edwin Dippacher  
Der Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 5.8.91 Nr. 4-610-91 Th/do gemäß § 11 BauGB in Verbindung mit § 2 der Delegationsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.1977 (GVBl. S. 67) mit/ohne Auflagen genehmigt.  
Heroldsbach den 19. August 1991

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 30.08.1991 ortsüblich bekanntgemacht. Gemäß § 12 BauGB wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gemeinde Heroldsbach den 02.09.1991  
Bürgermeister  
Edwin Dippacher

# BEBAUUNGSPLAN

OESDORF

"ZEERRANKEN"

M = 1 : 1000

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

Forchheim den, 25.09.1991  
Forchheim den, 22.10.1990  
Forchheim den, 10.08.1991

