



- A. FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) 1 BauGB und § 4 BauNVO)  
Allgemeines Wohngebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO)  
I+D  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 BauNVO)  
offene Bauweise  
nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze**
- Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünfläche, privat**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§9 Abs. 7 BauGB)
- Baumfallgrenze**
- Ausgleichsfläche**
- Betrifft das Baugrundstück 4 bei unterschreiten des Baumfallabstandes:  
a. Gegenüber den Waldbesitzern ist eine dinglich gesicherte Haftungsausschlussklärung abzugeben.  
b. Verstärkte Dachkonstruktion mit stat. Nachweis erforderlich. (Abmessungen: Sparren b/h >= 8/20 cm, Abstand e <= 60 cm)
- B. GRUNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Pflanzgebot für Heister und Sträucher
  - Bäume klein bis mittelkrönig zu pflanzen

**C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 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° - 52° festgesetzt. Dachüberstand (traufseitig) max. 25 cm.

Die Dächer sind mit Betondachsteinen oder Tondachziegeln in den Farben dunkelbraun oder rot einzudecken. Dachguben max. 1/3 l der Firstlänge.

Kniestock bis 0,50 m zugelassen. Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,2 qm nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

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

Solar- oder Photovoltaik-Elemente sind zugelassen, jedoch auf die Dächer beschränkt.

Oberflächenwasser aus Grundstücken dürfen nicht auf öffentlichen Grund (Straße, Wege, Plätze usw.) entwässert werden, sondern sind in Entwässerungsrinne 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 Bauen auf der Grenze ist der Besitzer berechtigt die Errichtung und Unterhalt der Grenzmauer vom Nachbargrundstück aus vorzunehmen.  
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 ü. Ok Straße, einseitig, Sackhöhe von max. 0,30 m, nicht übersteigen. Entlang der Straße sind Holzzäune und Naturhecken zugelassen. Als Holzzäune 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.  
Wärmepumpen sind so auszulagern und aufzustellen, dass der von ihnen verursachte Beurteilungspegel am nächstgelegenen Wohnhaus den wegen der Sommerwirkung mit anderen Anlagen um 5 dB(A) reduzierten Nachtimmissionsrichtwert der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschreitet.  
Die nach Maßgabe des Straßenprojektes erforderlichen Böschungen auf den anliegenden Grundstücken sind nach Art. 2 BayStrWG zu bilden. Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Grundstückseigentümers.  
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 Sträuchern, Büschen und Baumgruppen der potentiell natürlichen Vegetation als Sichtschutz bzw. Übergang zur freien Landschaft auf eine Breite von 1,50 m festgesetzt. Vorhandene Bäume und Sträucher sind nach Möglichkeit zu erhalten.

- D. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO)
- SD Satteldach  
38° - 52° Dachneigung
- F. HINWEISE**
- vorgeschlagene neue Gebäude mit Wohnungsnutzung ohne Vorgabe der Firstrichtung
  - vorgeschlagene Garagen, Carports u. Nebengebäude, ohne Vorgabe der Firstrichtung
  - vorhandene Grundstücksgrenzen
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - Müllgefäßstandort
  - Flurnummer
  - Bezeichnung des geplanten Grundstückes mit Angabe der Flächengröße
- Erklärung der Nutzungsschablone
- |                           |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse      |
| Grundflächenzahl (GRZ)    | Geschossflächenzahl (GFZ)   |
| Bauweise                  | Einzelhäuser / Doppelhäuser |

Die Gemeinde Heroldsbach hat in der Sitzung vom 25.06.2015 die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Heroldsbach, den 07.08.2015

Edgar Büttner  
1. Bürgermeister Siegel

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.09.2015 wurde die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.2015 bis 28.10.2015 beteiligt. Heroldsbach, den .....2015

Edgar Büttner  
1. Bürgermeister Siegel

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.09.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.2015 bis 28.10.2015 öffentlich ausgeteilt. Heroldsbach, den .....2015

Edgar Büttner  
1. Bürgermeister Siegel

Die Gemeinde Heroldsbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Heroldsbach, den .....

Edgar Büttner  
1. Bürgermeister Siegel

Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ.....gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt. Siegel LRA

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB/ Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Heroldsbach, den .....

Edgar Büttner  
1. Bürgermeister Siegel

**Gemeinde Heroldsbach**  
Hauptstraße 9  
91336 Heroldsbach

**1. Änderung**  
**Bebauungsplan**  
**"Zeerranken"**  
**OT Oesdorf**

Kartengrundlage: DFK, VA Forchheim, Stand 03/2012

Maßstab:	Planinhalt:	Pr.Nr.:	1506her
1: 500	<b>Planfassung</b>	Datum	Name
		entw. 08/15	SB11ner
		gez. 08/15	SB11ner
Planfertigter:		Heroldsbach, 17.11.2015	
Ingenieurbüro Söllner Dipl.-Ing. (FH), Baykita-Bau		Unterschrift	
Am Kübelohberg 20 91336 Heroldsbach/Thum Tel.: (0 91 90) 99 46 97 Fax.: (0 91 90) 99 46 98			