

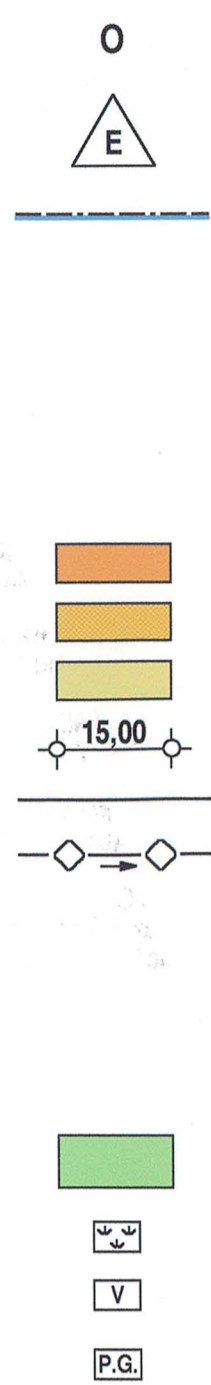
FESTSETZUNGEN

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18003

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) WA
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)
 - 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO) (eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß)
 - II = E + D
 - 2.2 Grundflächenzahl GRZ (§ 16, 17 und 19 BauNVO) 0,30
 - 2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO) 0,8
 - 2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

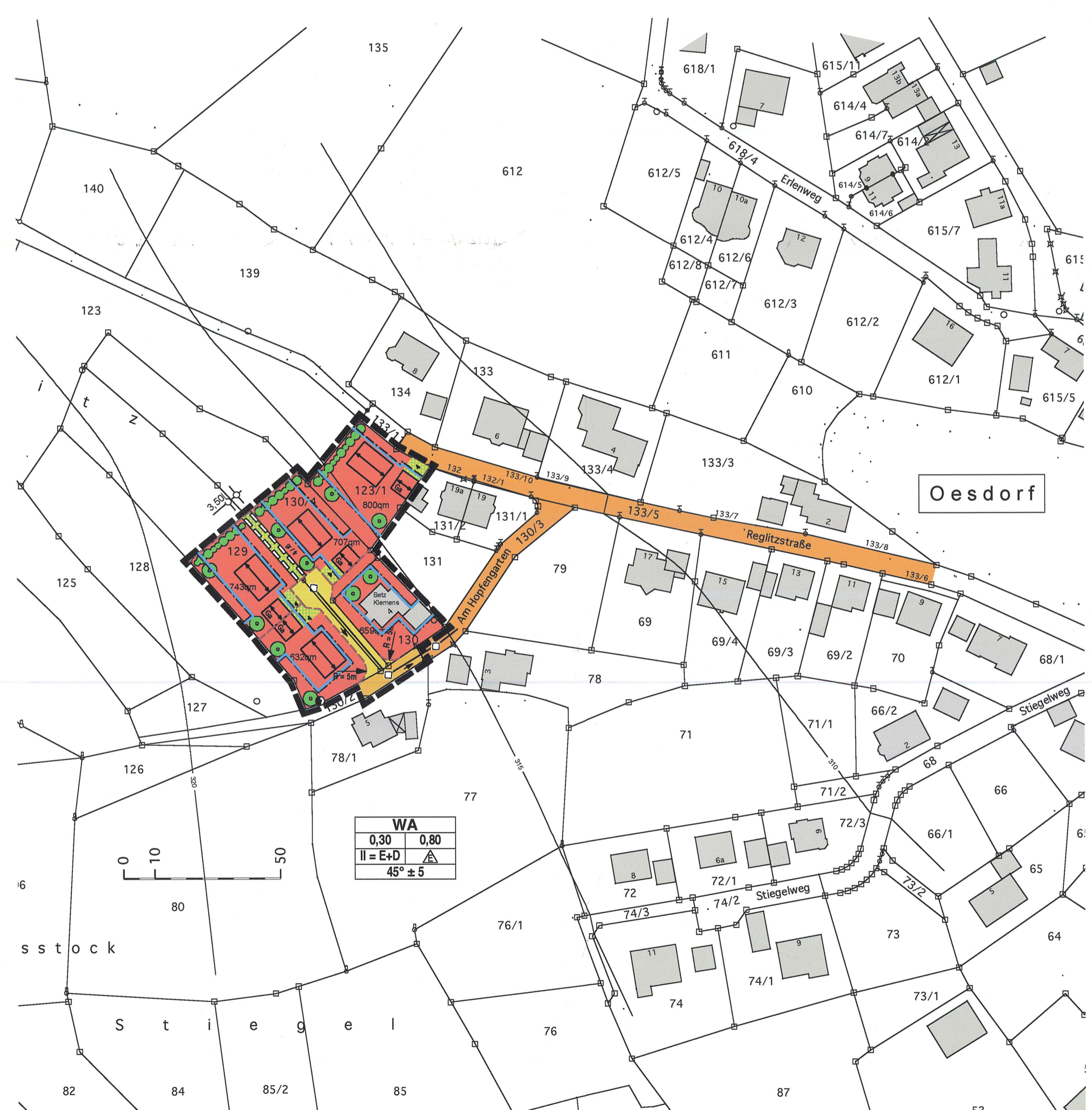
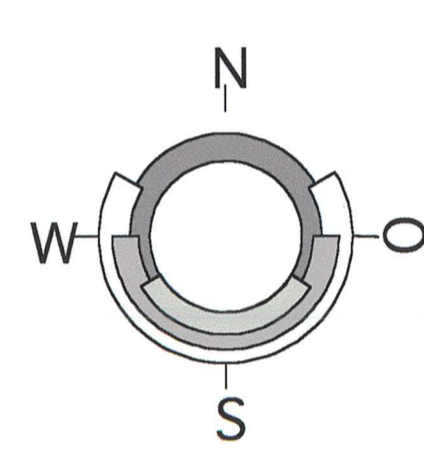
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf bergseitig max. 0,75m und talseitig max. 0,25m über Straßen- bzw. Gehwegoberkante sein.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
 - 3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig
Eine Teilung der Grundstücke ist nicht zulässig.
 - 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 Abs. 4 der BayBO, die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 4.1 Ausgebauete öffentliche Straßen
 - 4.2 Auszubauende öffentliche Straßen
 - 4.3 Privatstraßen
 - 4.4 Maßzahlen 15,00
 - 4.5 Straßenbegrenzungslinie
5. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - 5.1 Abwasserleitung (Schmutzwasser) mit Fließrichtung
 - 5.2 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1 Öffentliche Grünflächen
 - 6.2 Verkehrsbegleitende Grünflächen
 - 6.3 Private Grünflächen
Die bestehende Bepflanzung innerhalb dieser Flächen ist zu erhalten.



7. Flächen für Versorgungseinrichtungen

8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 8.1 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen: Zu verwenden sind einheimische großkronige Laub- oder Obstbäume. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend.
 - 8.2 Pflanzgebote für freiwachsende Hecken mit einheimischen Gehölzen.
 - 8.3 Für die Gestaltung der privaten Gartenflächen sind einheimische Laubgehölze zu verwenden. Je 300 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist, soweit nicht bereits vorhanden, mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend.
 - 8.4 Versiegelungen
Die Garagenzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubauen.
9. Sonstige Planzeichen
 - 9.1 Garage
Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die Festsetzungen der BayBO eingehalten werden.
 - 9.2 Stellplatz
 - 9.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Leitungsrecht
 - Geh- und Fahrrecht
 - 9.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 9.5 Stromverteiler-Schaltzränke
L/B = 1,20 m x 0,60 m



Nr.	Art	Fläche (qm)
Öffentliche Verkehrsflächen		
	Straße	110
	Summe	110
Private Verkehrsflächen		
	Straße	263
	Summe	263
Wohnbauflächen		
1	Grundstück	632
2	Grundstück	743
3	Grundstück	707
4	Grundstück	800
5	Grundstück	659
	Summe	3.541
	Gesamtfläche	3.804
	Geltungsbereich	3.914
Flächenverhältnis		
	Öffentliche Verkehrsflächen	2,81 %
	Private Verkehrsflächen	6,72 %
	Wohnbauflächen	90,47 %
	Gesamt	100,00

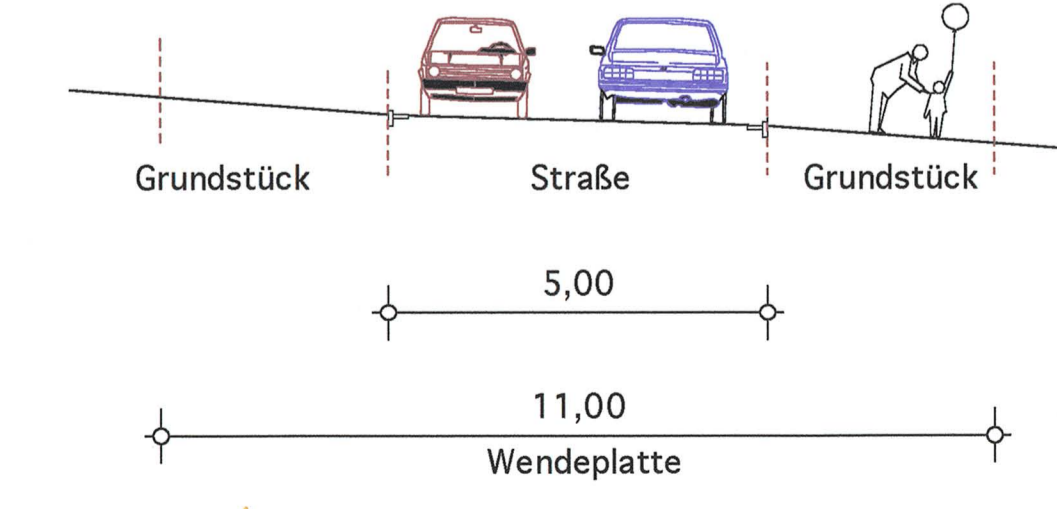


B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Wohngebäude
 - 1.1 Gebäudeform
Es wird ein rechteckiger Grundriß vorgeschrieben. Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfrichtung (falls im Plan festgesetzt) zu liegen. Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfrichtung sind zulässig.
 - 1.2 Dachform
Dachform zulässig: Satteldach
Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 70 cm und am Ortsgang max. 40 cm betragen.
 - 1.3 Dachneigung SD
 $45^\circ \pm 5^\circ$
 - 1.4 Dachendeckung und Dachaufbauten
Die Dachendeckung hat mit naturroten Ziegeln zu erfolgen. Dachaufbauten sind als stehende Einzelgauben oder Schiepgauben zugelassen. Die Gesamtlänge darf 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 2,0 m. Sonnenkollektoren sind zugelassen und sollen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Liegende Dachflächenfenster sind nur für untergeordnete Nebenräume zulässig.
 - 1.5 Kniestock
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig; gemessen wird dabei außenseitig von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand/ Unterkante Dachsparren.
 - 1.6 Stellung der baulichen Anlagen
Hauptfrichtung wie Planeintrag ist einzuhalten.
 - 1.7 Höhenlage
Die maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (EFOK) ist unter Punkt 2.4 (Teil A) festgesetzt. Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist durch die Errichtung und Abnahme eines Schnurgerüsts nachzuweisen.
2. Garagen
Dachform und Dachneigung sind dem Hauptgebäude anzugleichen SD
3. Stellplätze
Für jede Wohneinheit sind zwingend zwei Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachzuweisen (in Garagen, Carports oder auf Stellplätzen auf den Privatgrundstücken).
4. Einfriedigungen
Grundstückseinfriedigungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedigung einschließlich Sockel wird auf max. 1,00 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken, soweit die Sichtverhältnisse nicht behindert werden.

C. Hinweise

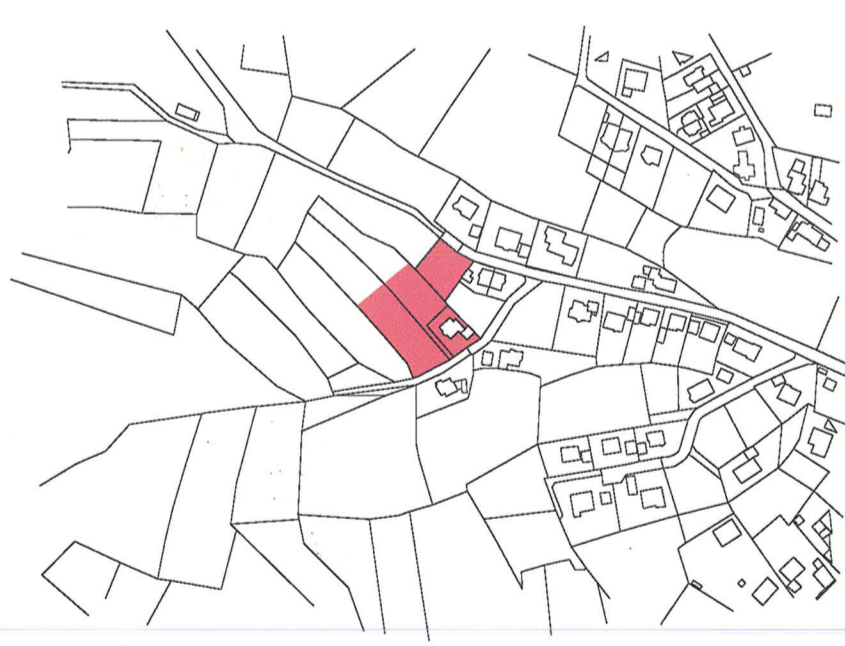
1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Höhenlinien
4. Flurstücksnummern
5. Bestehende bauliche Anlagen
6. Bebauungsvorschlag
7. Nutzungsschablone
8. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.
9. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden. Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 qm Dachfläche 2-3 cbm nicht überschreiten.
10. Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen möglichst nicht verwendet werden.
11. Denkmalpflege
Alle mit der Durchführung des Projekts betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, daß bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des Bayer. DSchG.
12. Die Flächenermittlungen sind gerundet.
Die genauen Flächen der Baugrundstücke ergeben sich aufgrund der örtlichen Vermessung.



D. Verfahrensmerkmale

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Heroldsbach hat am 05.08.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 13.08.2004 nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Gemeinderat hat am 05.08.2004 den Vorentwurf des Bebauungsplans zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange gebilligt. Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wurde verzichtet, weil sich das Baugebiet auf die Nachbarn und den angrenzenden Grundstücken nur unwesentlich auswirkt.
Heroldsbach, den 13.08.2004
Richard J. Gügel
1. Bürgermeister
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 13.08.2004 wurde mit Begründung und Textfestsetzungen gem. § 2 Abs. 6 BauGB vom 23.08.2004 bis 23.08.2004 im Rathaus Heroldsbach mit dem Hinweis, dass während dieser Zeit Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können, öffentlich ausgestellt. Die Bekanntgabe der öffentlichen Auslegung erfolgte am 13.08.2004 ortsüblich durch die "Heroldsbacher Nachrichten". Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.08.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Heroldsbach, den 13.08.2004
Richard J. Gügel
1. Bürgermeister
3. Der Gemeinderat hat am 20.10.2004 den Bebauungsplan geprüft, über Bedenken und Anregungen entschieden und den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 20.10.2004 als Satzung beschlossen.
Heroldsbach, den 20.10.2004
Richard J. Gügel
1. Bürgermeister
4. Das Landratsamt Forchheim hat mit Bescheid vom 24.11.2004 Nr. 4/46 - 6102-04 den Bebauungsplan genehmigt.
Ebermannstadt, den 24.11.04
Dieter Reck
Göller, Oberverwaltungsrat
5. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 30.11.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Gemeindeblatt vom 01.12.2004. Gemäß § 10 BauGB wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.
Heroldsbach, den 01.12.2004
Richard J. Gügel
1. Bürgermeister

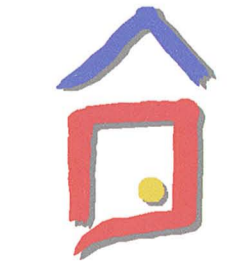
Bebauungsplan „Am Hopfengarten“ mit integriertem Grünordnungsplan
Gemeinde Heroldsbach Ortsteil Oesdorf
Landkreis Forchheim M 1: 1000



Nr.	Änderung / Ergänzung	Datum	Name
3	Verfahrensmerkmale Ziffer 4 und 5 geändert	16.11.2004	Dieter Reck
2	Stromverteilerkasten ergänzt	11.10.2004	Dieter Reck
1	Begrenzung der Regenwasser-Auffangbecken und der Sonnenkollektoren entfällt	11.10.2004	Dieter Reck

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes:

Entwurfsverfasser:
© copyright by



Forchheim, 11.10. / 16.11.2004

Ingenieurbüro für Gesamtplanung

Dieter Reck
Dipl.-Ing. (FH), Baubiologe IBN

Dieter Reck

Tel. 0 91 91 / 16 36 20
Fax 0 91 91 / 16 36 25
post@dieter-reck.de
Zweibrückenstr. 39
91301 Forchheim
www.dieter-reck.de