

FESTSETZUNGEN

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

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO) (eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß)
 - Maximal II Vollgeschosse zulässig; Dabei ist das zweite Vollgeschosse nur im Dachgeschoß zulässig
 - Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - Geschoßflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nur max. 0,75m über Gehwegoberkante liegen.

WA

II

II = E + D

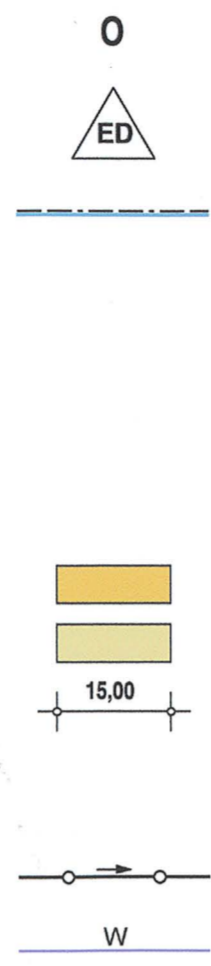
0,35

0,7

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Offene Bauweise (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

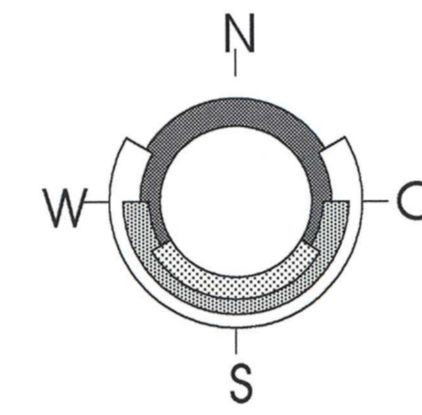
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 Abs. 4 der BayBO, die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßen
 - Geh- u. Radwege
 - Maßzahlen
- Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - Abwasserleitung (Schmutzwasser) mit Fließrichtung
 - Wasserleitung vorf.



6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen: 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.
- Pflanzgebote für freiwachsende Hecken mit einheimischen Gehölzen.
- Verriegelungen: Die Garagenzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubauen.
- Sonstige Planzeichen**
 - Garage: Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die Festsetzungen der BayBO eingehalten werden.
 - Stellplatz
 - Private Grundstückszufahrten
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Sichtdreiecke: Diese Sichtfelder sind von jeder sich behindernden Nutzung freizuhalten. Bepflanzung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Größe des Sichtdreiecks: 10/70 m



Nr.	Art	Fläche (qm)
Verkehrsflächen		
	private Zufahrten vorf.	---
	Straße, Altbestand	---
	Summe	---
Wohnbauflächen		
1	Einzel	794
2	Einzel	781
3	Einzel	855
	Summe	2.430
	Gesamtfläche	2.430
	Geltungsbereich	2.430
	Flächenverhältnis	%
	Verkehrsflächen	100,00
	Wohnbauflächen	100,00
	Gesamt	100,00

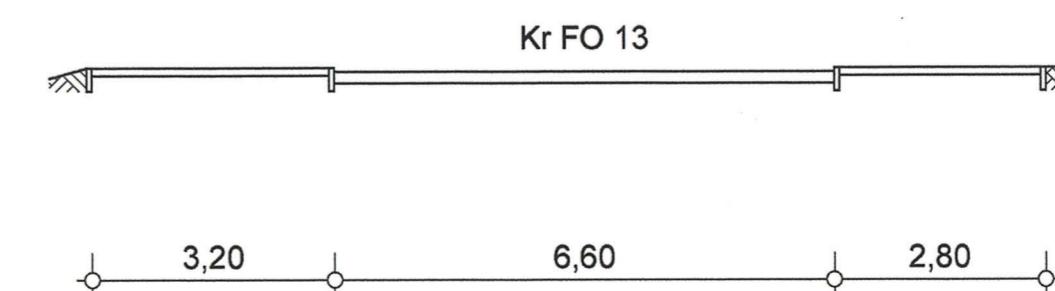
B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

- Wohngebäude**
 - Gebäudeform: Es wird ein rechteckiger Grundriß vorgeschrieben. Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfirstrichtung zu liegen. Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung sind zulässig.
 - Dachform: zulässig: Satteldach. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 70 cm und am Ortsgang max. 40 cm betragen.
 - Dachneigung: $45^\circ \pm 5^\circ$
 - Dacheindeckung und Dachaufbauten: Die Dacheindeckung hat mit naturrotten Ziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen. Dachgauben sind als stehende Einzelgauben oder Schleppegauben zugelassen. Die Gesamtlänge darf 1/2 der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 2,0 m. Sonnenkollektoren sind zugelassen, sie sollen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.
 - 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.
 - Stellung der baulichen Anlagen: Hauptfirstrichtung: Die vorgesehene Firstrichtung ist nicht zwingend.
 - 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.
- Garagen**: Dachform und Dachneigung sind dem Hauptgebäude anzugleichen
- Stellplätze**: Für jede Wohneinheit sind zwingend zwei Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachzuweisen (in Garagen, Carports oder auf Stellplätzen auf den Privatgrundstücken).
- Einfriedungen**: Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1,00 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken, soweit die Sichtverhältnisse nicht behindert werden.

C. Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen: Die Baugrundstücke sind bereits vermessen.
- Höhenlinien
- Flurstücksnummern
- Bestehende bauliche Anlagen
- Bebauungsvorschlag
- Schnittlage
- Vorhandene Böschungen
- Rückstausicherung, Kellerentwässerung: Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.
- Den Grundstückselgentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden.
- 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.
- Grundstückszufahrten an FO 13: Die geplanten Zufahrten sind auf einer Länge von mindestens 6 m gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstr. FO 13, sowie einer Breite von 3 m straßenmäßig zu befestigen und mit einem staubreien Belag zu versehen. Der Kreisstr. FO 13 darf aus dem Bereich der Zufahrten (bzw. Zugang) kein Oberflächenwasser zugeleitet werden. Das Oberflächenwasser ist vor der Kreisstraße (bzw. Gehweg) mittels einer Pflasterrinne mit Einlauf oder einer Kastenninne abzufangen und der Hausentwässerung zuzuleiten.
- Schallschutz: Der notwendige Schallschutz gegen Verkehrslärm kann durch eine Orientierung der ruhebedürftigen Räume insbesondere Schlafräume auf die der KrStr. FO 13 abgewandte Gebäudesseite sichergestellt werden. Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung (Ausgabe Juli 2002) mit dem zugehörigen Beiblatt 1, nach Maßgabe der Bekanntmachung des BayStM - Vollzug des Baugesetzbuches und des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau vom 3. August 1998 (Nr. II B 8-4641.1-001/87) - zur Anwendung empfohlen.
- Fremdwasser: Fremdwasser (Quell-, Drain- und Schichtenwasser) darf nicht der Mischwasserkanalisation und damit nicht der kommunalen Kläranlage zugeführt werden.
- Denkmalspflege: Art. 8 Abs. 1 DtschG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalspflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten betrifft die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DtschG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

SCHNITT A-A



D. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Heroldsbach hat am 16.03.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.04.2005 nach § 2 Abs. 1, BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Gemeinderat hat am ... den Bebauungsplan zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange begutachtet. Auf die vorgesehene 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 08.04.2005 (Richard J. Gügel) 1. Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 15.04.2005 wurde mit Begründung und Textfestsetzungen gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 15.07. bis 08.08.2005 im Rathaus Heroldsbach mit dem Hinweis, dass während dieser Zeit Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt. Die Bekanntgabe der öffentlichen Auslegung erfolgte am 01.07.2005 ortsüblich durch die "Heroldsbacher Nachrichten". Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.04.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 18.05.2005 aufgefordert worden. Heroldsbach, den 28.06.2005 (Richard J. Gügel) 1. Bürgermeister
- Der Gemeinderat hat am 15.09.2005 den Bebauungsplan geprüft, über Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG am 15.09.2005 als Satzung beschlossen. Heroldsbach, den 28.09.2005 (Richard J. Gügel) 1. Bürgermeister
- Dem Landratsamt Forchheim hat mit Bescheid vom 10.11.2005 Nr. 4-6102-05 den Bebauungsplan genehmigt. Ebermannstadt, den 10.11.2005 (Richard J. Gügel) 1. Bürgermeister
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 21.11.2005 ortsüblich bekanntgemacht, Gemeindeblatt vom 25.11.2005 gemäß § 10 BauGB wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich. Heroldsbach, den 25.11.2005 (Richard J. Gügel) 1. Bürgermeister

Bebauungsplan „Rösfeld“ mit integriertem Grünordnungsplan
Gemeinde Heroldsbach Ortsteil Poppendorf
Landkreis Forchheim M 1: 1000

Nr.	Änderung / Ergänzung	Datum	Reck Name
1.	Einarbeitung Stellungnahmen TÖB	31.5.2005	Reck

Für die Ausarbeitung des Planentwurfes:

Entwurfsverfasser:

© copyright by



Forchheim, 31.05.2005

Ingenieurbüro für Gesamtplanung

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

D. 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