

**A. Präambel**

Aufgrund der §§ 8 - 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, sowie nach Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017, wird nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom ..... folgende Satzung über die Bebauungsplanänderung des Bebauungsplan "Heroldsbach Nord", bestehend aus der Planzeichnung (mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung) und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

**B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen**

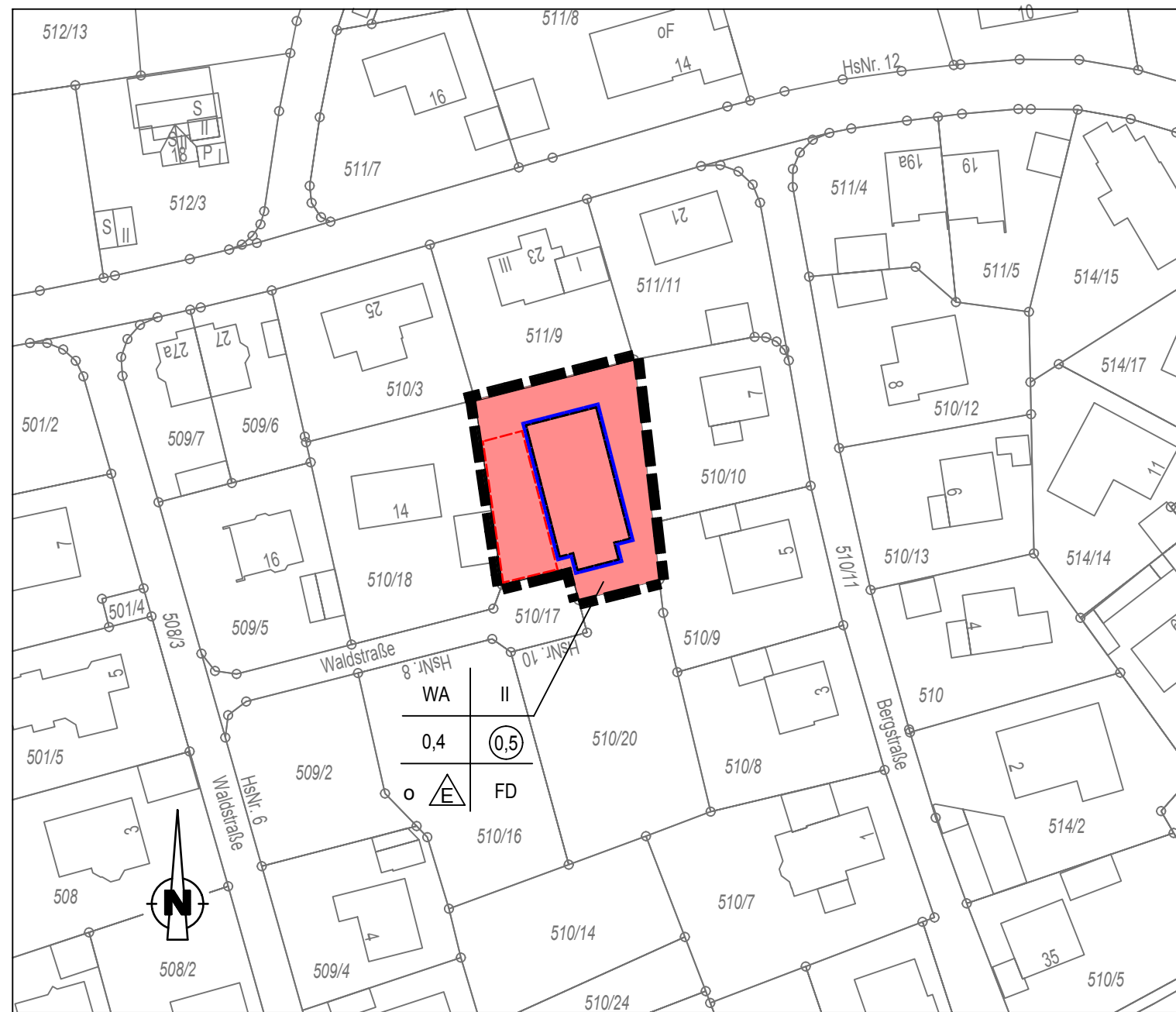
**I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 abs. 1 und 1a Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 der BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a der BauNVO)

- 2.1 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
- 2.2 **0,5** Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)



2.3 II maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse

**2.4 Nutzungsschablone**

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl          | Geschossflächenzahl    |
| zulässig Bauweise         | zulässige Dachform     |

2.5 Höhenlage der Gebäude  
Die Firsthöhe darf max. 8,00 m über OK Straße nicht überschreiten.

**3. Bauweise, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.1.1 **E** Nur Einzelhäuser zulässig
- 3.2 **█** Baugrenze

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 BayBO; die durch die Baugrenze ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann sinnvoll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

**4. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen**

- 4.1 **▭** Vorgeschlagene Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- 4.2 **▬** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Änderungsbereich) (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 4.3 **▬** Grenze des rechtskräftigen Geltungsbereich des Bebauungsplan "Heroldsbach Nord"

Wärmepumpen sind so auszulegen und aufzustellen, dass der von ihnen verursachte Beurteilungspegel am nächstgelegenen Wohnhaus den wegen der Summenwirkung mit anderen Anlagen um 6 dB(A) reduzierten Nachmittagsrichtwert der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschreitet.

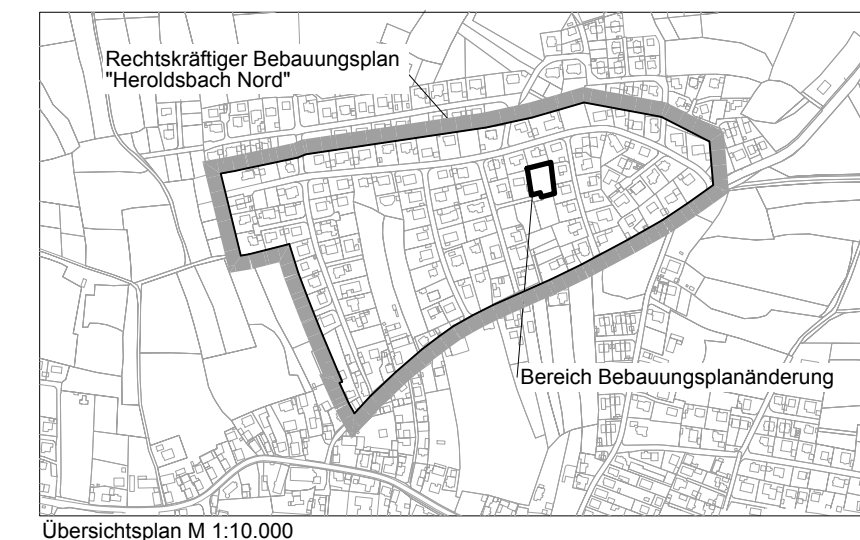
**II. Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung**

- 1. Dachform  
Zulässig: Flachdach
- 2. Stellplätze und Garagen

Es wird auf die gültige gemeindliche Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung - StS) verwiesen.

**C. Hinweise**

- 1. 516/13 Flurstücksnummer
- 2. **—** bestehende Grundstücksgrenzen
- 3. **▭** bestehende Bebauung
- 4. Die Errichtung von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser, insbesondere zur Bewässerung der Außenanlagen, wird empfohlen.
- 5. Aufgefundene Bodendenkmäler sind der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken (Schloss Seehof, Memmelsdorf) anzuzeigen sowie unverändert zu belassen; die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
- 6. Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.



**VERFAHRENSVERMERKE**

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- 3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- 4. Die Gemeinde Heroldsbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.


Heroldsbach, .....

.....  
Edgar Büttner  
1. Bürgermeister

- 5. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Heroldsbach, .....

.....  
Edgar Büttner  
1. Bürgermeister

|             |  |
|-------------|--|
| PROJEKT     | Gemeinde Heroldsbach<br><br><b>1. Änderung des Bebauungsplan "Heroldsbach Nord"</b> |
| DARSTELLUNG | Entwurf des Bebauungsplan<br>M 1:1000<br>Fassung vom 05.07.2018  |
| ENTWURF     | Gemeinde Heroldsbach<br>Bauamt<br>Hauptstr. 9<br>91336 Heroldsbach   |