

**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 (§ 4 BauNVO)
- 1.2 Flächen für Gemeinbedarf



**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) (eingeschlossen mit ausgebautem Dachgeschoß)
- 2.1.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig; Dabei ist das zweite Vollgeschöß nur im Dachgeschoß zulässig
- 2.2 Grundflächenzahl GRZ (§ 16, 17 und 19 BauNVO)
- 2.3 Geschosflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
- 2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)



Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf bergseitig (alle geraden Hausnummern) nur max. 0,50m und talseitig (alle ungeraden Hausnummern) nur max. 0,25m über Straßen- bzw. Gehwegoberkante sein.

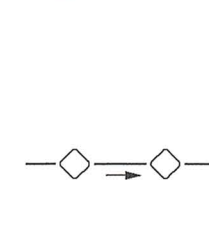
**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 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.



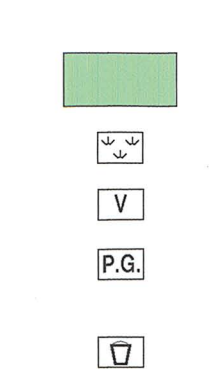
**4. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Straßen
- 4.2 Gehwege
- 4.3 Maßzahlen
- 4.4 Straßenbegrenzungslinie



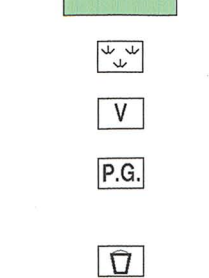
**5. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Abwasserleitung (Schmutzwasser) mit Filefrichtung
- 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.
- 6.4 Spielplatz



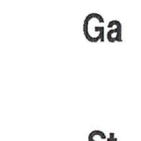
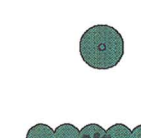
**7. Flächen für Versorgungseinrichtungen**

- 7.1 Umformer-Station



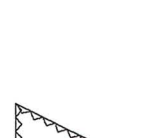
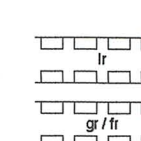
**8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen; Zu verwenden sind einheimische großkronige Laub- oder Obstbäume. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemaßig 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 lagemaßig 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 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB); Sichtdreiecke; Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Bepflanzung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Größe des Sichtdreiecks: 10 / 70 m
- 9.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 9.6 Stromverteiler-Schaltzentrale; Fläche: 0,75m x 1,33m = 1,00qm



**10. Bepflanzungen bahnsseitig**

Bei geplanten Neupflanzungen muß der Abstand zum Gleis mind. 1m größer sein als die Endwuchshöhe Sichtdreiecke

**11. Immissionsschutz**

Die geringen kurzfristigen Überschreitungen der Immissionswerte im Bereich der Kreisstraße FO 13 sind durch Schallschutzbereiter der Schallschutzklasse III aufzunehmen. Details hierzu sind der Lärmschutzbereiter zu entnehmen.

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

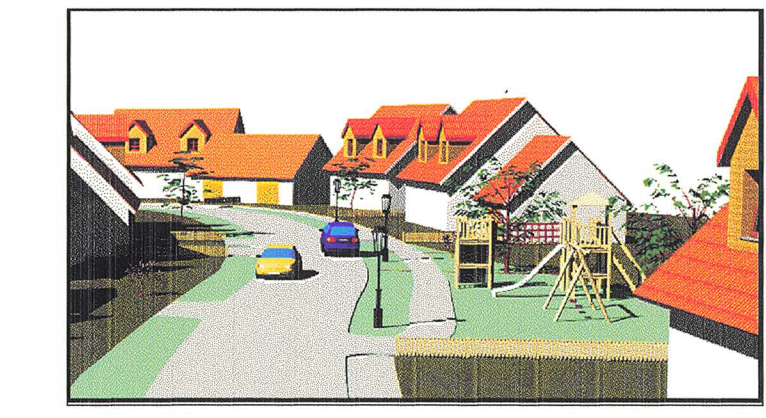
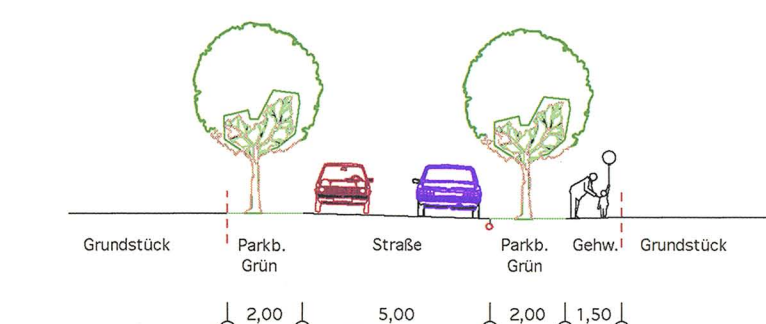
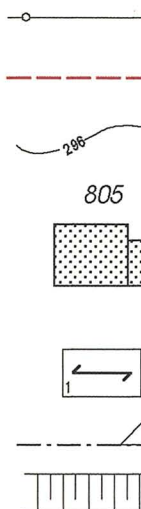
**1. Wohngebäude**

- 1.1 Gebäudeform; Es wird ein rechteckiger Grundriß vorgeschrieben. Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfahrsrichtung (falls im Plan festgesetzt) zu liegen. Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfahrsrichtung sind zulässig.
- 1.2 Dachform; Satteldach; Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 70 cm und am Ortsgang max. 40 cm betragen.
- 1.3 Dachneigung; 45° ± 5°
- 1.4 Dachendeckung und Dachaufbauten; Die Dachendeckung hat mit natürlichen Ziegeln zu erfolgen. Dachgauben sind als stehende Einzelgauben oder SchlepPGAuben zugelassen. Die Gesamtlänge darf 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 2,0 m. Sonnenkollektoren sind zugelassen, dürfen aber nur Teile des Daches bedecken und müssen 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; Hauptfahrsrichtung 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.
- 3. Stellplätze; Für jede Wohneinheit sind zwingend zwei Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachzuweisen (in Garagen, Carports oder auf Stellplätzen auf den Privatgrundstücken).
- 4. 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 Lichtverhältnisse nicht behindert werden.
- 5. Bahnlinie Forchheim-Hemhofen; Die Reaktivierung der Bahnlinie Forchheim-Hemhofen im Stunden-Takt ist vorgesehen. Mit zusätzlichen Immissionen ist zu rechnen. Die auftretende Lärmbelastung bahnsseitig ist durch Schallschutzbereiter der Schallschutzklasse III aufzunehmen.

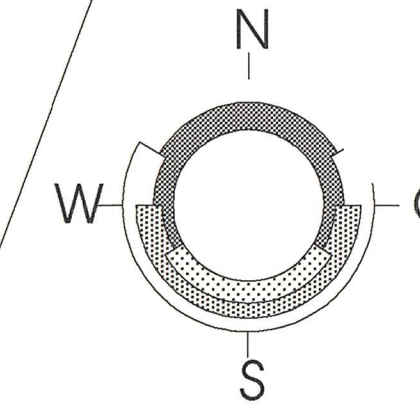
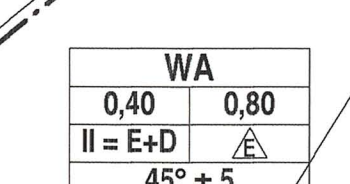


**C. Hinweise**

- 1. Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 3. Höhenlinien
- 4. Flurstücksnummern
- 5. Bestehende bauliche Anlagen
- 6. Bebauungsvorschlag (mit Angabe der Hausnummer)
- 7. Schnittlage
- 8. Vorhandene Böschungen
- 9. Rückstausicherung, Kellerentwässerung; Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.
- 10. 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 cm nicht überschreiten.
- 11. 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.
- 12. 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.
- 13. Die Flächenermittlungen sind gerundet. Die genauen Flächen der Baugrundstücke ergeben sich aufgrund der örtlichen Vermessung.

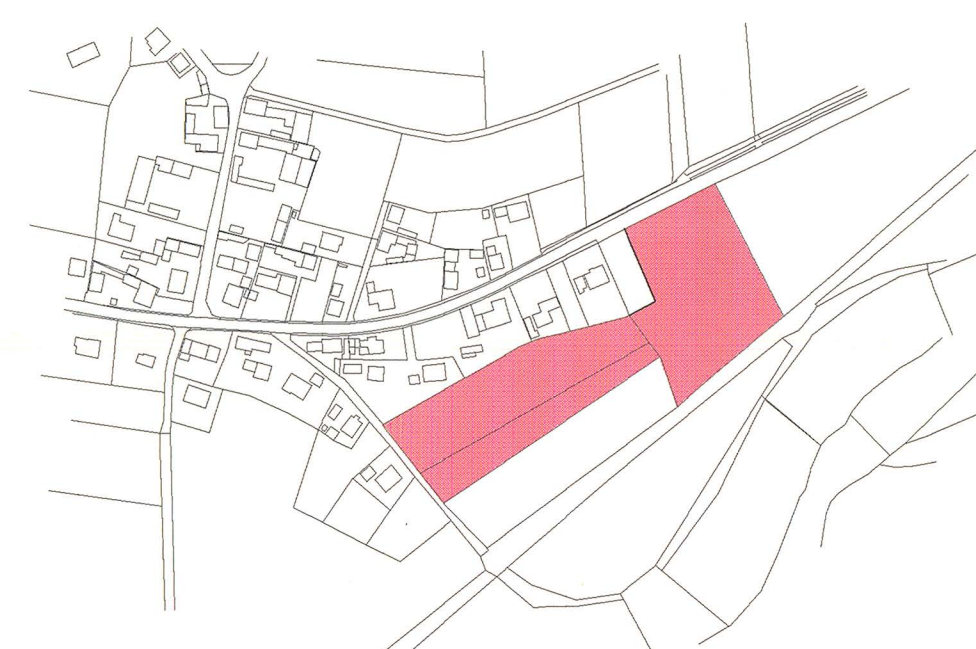


Nr.	Art	Fläche (qm)
<b>Öffentliche Flächen</b>		
	Umformer-Station	38
	Strom-Verteilerschranke	4
	Summe öffentl. Flächen	42
<b>Grünflächen</b>		
	Summe Grünflächen	535
<b>Verkehrsflächen</b>		
	Gehweg	414
	Gehweg Ost (FO 13)	65
	Gehweg West (FO 13)	72
	Parkbuchten / Grünstreifen	860
	Straße	1.883
	Summe	3.294
<b>Wohnbauflächen</b>		
1	Einzel	970
2	Einzel	910
3	Einzel	940
4	Einzel	690
5	Einzel	1100
6	Einzel	690
7	Einzel	850
8	Einzel	630
9	Einzel	920
10	Einzel	850
11	Einzel	445
12	Einzel	990
13	Einzel	445
14	Einzel	750
15	Einzel	680
16	Einzel	715
17	Einzel	990
18	Einzel	715
19	Einzel	620
	Summe	14.710
	<b>Gesamtfläche</b>	<b>18.408</b>
	<b>Geltungsbereich</b>	<b>18.408</b>
	<b>Flächenverhältnis</b>	<b>%</b>
	Öffentliche Flächen	0,23
	Grünflächen	1,97
	Verkehrsflächen	17,92
	Wohnbauflächen	79,88
	<b>Gesamt</b>	<b>100,00</b>



- 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Heroldsbach hat am 19.04. u. am 15.06.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 28.04. u. am 23.06.2000 nach § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Gemeinderat hat am 15.06.2000 den Vorentwurf des Bebauungsplans gebilligt und die Aufstellung beschlossen. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darstellung und Anhörung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.05./16.06.2000 hat in der Zeit vom 26.06.2000 bis 27.07.2000 stattgefunden.  
Heroldsbach, den 31.07.2000  
*Richard J. Gügel* 1. Bürgermeister
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 16.06.2000 wurde mit Begründung und Textfestsetzungen gem. § 2 Abs. 6 BauGB am 17.07.2000 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 07.07.2000 ortsüblich durch die "Heroldsbacher Nachrichten". Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.06.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Heroldsbach, den 24.08.2000  
*Richard J. Gügel* 1. Bürgermeister
- 3. Der Gemeinderat hat am 28.09.2000 den Bebauungsplan geprüft, über Bedenken und Anregungen entschieden und den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 30.11.2000 als Satzung beschlossen.  
Heroldsbach, den 01.12.2000  
*Richard J. Gügel* 1. Bürgermeister
- 4. Dem Landratsamt Forchheim wurde der Bebauungsplan vom 23.11.2000 mit Schreiben vom 15.12.2000 gemäß § 11 BauGB angezeigt. Das Landratsamt Forchheim hat mit Schreiben vom 15.12.2000 eine Verletzung der Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.  
Forchheim, den 15.12.2000
- 5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 05.01.2001 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Am 14.12.2001 wurde der Bebauungsplan mit Begründung und Textfestsetzungen im Rathaus der Gemeinde Heroldsbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen.  
Heroldsbach, den 08.01.2001  
*Richard J. Gügel* 1. Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN "BACHFELD"**  
GEMEINDE HEROLDSBACH, ORTSTEIL POPPENDORF  
LANDKREIS FORCHHEIM  
M 1: 1000



Nr.	ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG	DATUM	NAME
5	SATZUNGSENTWURF	23.11.2000	RE
4	STICHSTRASSEN, SPIELPLATZ, GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	23.11.2000	RE
3	AUSLEGUNGSENTWURF; DATEN GEM. GR-BESCHLUSS VOM 15.06.2000 ERGANZT	16.06.2000	RE
2	VORENTWURF FÜR BÜRGERBETEILIGUNG	30.05.2000	RE
1	VORENTWURF; ÄNDERUNGEN GEM. § 8 BESPR. VOM 09.05.2000	16.05.2000	RE

FÜR DIE AUSARBEITUNG DES PLANENTWURFS:

ENTWURFSVERFASSER:  
© COPYRIGHT BY

CAD - ATELIER  
DIPL.-ING. (FH)  
DIETER RECK

HEROLDSBACH, 6.12.2000

HEROLDSBACHER STR. 18  
91336 HEROLDSBACH  
TEL. 09190/928420  
FAX 09190/928425  
post@dieter-reck.de