

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- I. FESTSETZUNGEN** (nach DIN 18013)
1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 bis 3 der BauNVO)
Mischgebiet § 6 BauNVO
allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a des BBAUG sowie §§ 16 und 17 BauNVO)
- 2.1. Zahl der Vollgeschosse, (Z)

MI	I
05	05
	△
SD	
30-40°	

- gewerbliche Anlagen 30-40° I
Erdgeschoß u. Dachgeschoß 35-48° Z = I + D
Sattel- oder Walmdach, Kniestock bis 50 cm
Dachgeschoßbau möglich
- Firstrichtung
- 2.2. Grundflächenzahl GRZ
Geschosflächenzahl, GFZ
3. Baulinien - Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe BBAUG und §§ 22 und 23 BauNVO)

MI	I+D
02	04
	△
SD o. WD	
35-48°	

- 3.1. Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- 3.3. Baulinie
- 3.4. Baugrenze
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBAUG)
- 6.1. Straßenverkehrsflächen
- 6.3. Straßenbegrenzungslinie
7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 5 u. 7 BBAUG)
8. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BBAUG)
- Abwasserleitungen geplant
9. Grundflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBAUG)
- Pflanzgebot für Bäume und Buschgruppen je Grundstück 4-5 Bäume (Hochstamm)
13. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe e und Nr. 12 BBAUG)

MI	I+D
05	05
	△
SD	
30-40°	

- 13.1. Garage Ga
Stellplatz ST
- 13.5. Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
- 13.6. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 5 BBAUG)
- 13.7. Freizuhalten Sichtflächen an Straßenkreuzungen und Einmündungen (Umzäunungen und Bepflanzungen max. 0,80 m u. OK Straße)
- 14.2. Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 5 Abs. 5 und § 9 Abs. 4 BBAUG)

MI
WA

I+D
I

02/05
04/05

△

□

⊕

←

⊙

⊖

⋯

⌒

⊙

II. HINWEISE

1. Bestand von Wohngebäuden
Nebengebäuden
2. Flurgrenzen bestehende
aufzuhebende
neu vorgeschlagene
3. Höhenlinie mit Höhenangabe über NN
4. Die Planunterlage und die Höhendarstellung im BP beruht auf Vergrößerung aus dem Maßstab 1:5000 in den Maßstab 1:1000, sie kann daher nur Richtlinie für die tatsächlichen Verhältnisse sein. Die genauen Maße und Höhenverhältnisse sind vor einer Bauplanung an Ort und Stelle zu ermitteln.

III. ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN

Baugestaltung:
Bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 der BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Die Einhaltung der Abstandsflächen muß nach Art. 6 BayBO gewährleistet sein.
Für alle Hauptgebäude sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 35-48° festgesetzt.
Die Dächer sind mit Betondachsteinen oder Tondachziegeln in den Farben braun oder rot - naturrot einzudecken.

Kniestock - bis 0,50 m - zugelassen. Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,2 m² nicht überschreiten.
Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. Naturholz, Sichtmauerwerk, Putz und Sichtbeton sind in gedeckten Farben zu gestalten.

Garagen: Pultdächer bzw. Satteldächer möglich. Garagen aus Wellblech o.ä. sind unzulässig. Bei Bauten auf der Grenze ist der Besitzer berechtigt die Errichtung u. den Unterhalt der Grenzmauer vom Nachbargrundstück aus vorzunehmen. Wird nur eine Garage gebaut, ist diese an der Grenze zu errichten.

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.

Nebengebäude sind nur in Verbindung mit der Garage zugelassen.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

Die Fläche zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche darf nicht eingezäunt werden. Der Stauraum muß 5,00 m betragen.

Einfriedigung: Die Einfriedigung der Grundstücke darf die Höhe von 1,00 m u. OK Straße -einschl. Sockelhöhe, max. 0,30 m- nicht übersteigen. Entlang der Straße sind Holzzäune und Naturhecken zugelassen.

zu 9.1. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden (DIN 18 920).

Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, ist der Einbau von Betonfertigteilen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Fernmeldeanlagen fernzuhalten.

Außenanlagen: Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen angrenzender Wege bzw. die Höhe des Nachbargrundstückes anzugleichen.
Die Auffüllung über 0,5 m über dem vorhandenen natürlichen Gelände ist unzulässig. Stützmauern an der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind bis 1,00 m Höhe i. natürl. Gelände zulässig.

Hangseitig ist FOK max. 0,30 m über natürlichem Gelände zulässig. Die Traufhöhe darf teilweise eine max. Höhe von 5,50 m nicht überschreiten.

Die nach Maßgabe des Straßenprojektes erforderlichen Böschungen auf den anliegenden Grundstücken sind nach Art. 2 BayStr.WG zu dulden. Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Grundstückseigentümers.
Böschungen und Stützmauern: Falls beim Straßenausbau Böschungen und Stützmauern erforderlich werden, sind diese von den Anliegern auf Ihren Grundstücken zu dulden. Das gleiche gilt für die Betonrückenstützen von Rand-einfassungen. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus nicht.

Eingrünung: Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch einheimische und standortgerechte Einzelbäume und Buschgruppen zu gliedern.

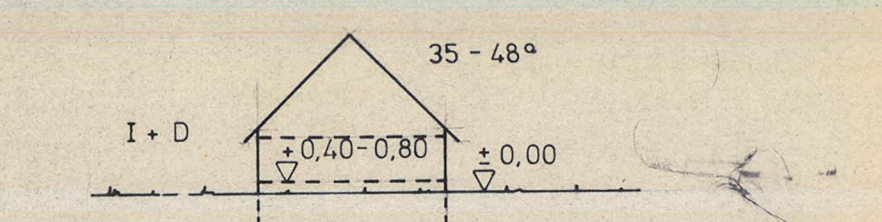
Entlang der Abgrenzung des Baugebietes ist ein Pflanzgebot mit standortgerechtem Strauchwerk sowie Bäumen und Baumgruppen der potentiell natürlichen Vegetation als Sichtschutz bzw. Übergang zur freien Landschaft auf eine Breite von 1,50 m festgesetzt. Vorhandene Bäume und Straucher sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Die Gemeinde Heroldsbach erläßt als Satzung aufgrund der §§ 2, Abs. 1, 9 + 10 des Bundesbaugesetzes - BBAUG - i. d. F. d. Bek. vom 01.08.1976 (BGBl. I. S. 949), § 1 der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVBl. S. 161) des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - vom 25.01.1962 (Bay. BS I. S. 462) i. d. F. vom 31.05.1978 (GVBl. S. 353), geändert durch das Gesetz vom 11.08.1978 (GVBl. S. 525) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i. d. F. d. Bek. vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763) sowie der Art. 107 und 105 Nr. 11a der Bayer. Bauordnung - BayBO - i. d. F. der Bek. vom 01.10.1974 (GVBl. S. 115) folgenden mit Schreiben AZ genehmigten Bebauungsplan.

Satzung
§ 1
Für den Bebauungsplan „in der Reuth“ der Gemeinde Heroldsbach gilt der vom Ing.-Büro Fritz Eismann, Nürnberger Straße 11, 8550 Forchheim am gezeichnete Bebauungsplan am der zusammen mit den „Zusätzlichen Festsetzungen“ den Bebauungsplan bildet.

§ 2
Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BBAUG mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gemeinde den
1. Bürgermeister



Die Gemeinde Heroldsbach hat am 17.10.1975 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde nach § 2 BBAUG ortsüblich bekanntgemacht.
Gemeinde Heroldsbach den 15. Juli 1977
1. Bürgermeister
Edwin Dippacher

Die Gemeinde Heroldsbach hat gemäß § 2a, Abs. 2 BBAUG vom 8.9.1986, 10.10.1986, nach ortsüblicher Bekanntmachung am 27.08.1986 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt und allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Gemeinde Heroldsbach den 15. Juli 1977
1. Bürgermeister
Edwin Dippacher

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2a, Abs. 6 BBAUG vom 09.03.1987 bis einschl. 10.04.1987 im Rathaus der Gemeinde Heroldsbach öffentlich ausgelegt.
Gemeinde Heroldsbach den 15. Juli 1977
1. Bürgermeister
Edwin Dippacher

Die Gemeinde Heroldsbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 23.04.1977 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBAUG als Satzung beschlossen.
Gemeinde Heroldsbach den 15. Juli 1977
1. Bürgermeister
Edwin Dippacher

..... hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom Nr. gemäß § 11 BBAUG in Verbindung mit § 2 der Delegationsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.1977 (GVBl. S. 67) mit/ohne Auftragen genehmigt.
..... den i.A.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 4.9.1977 ortsüblich bekanntgemacht. Gemäß § 12 BBAUG wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.
Gemeinde Heroldsbach den 7. September 1977
Bürgermeister
Edwin Dippacher

**BEBAUUNGSPLAN
HEROLDSBACH
THURN SÜD
„IN DER REUTH“**

Bearbeitet:
Architektur- und Ingenieurbüro
Fritz Eismann - BDB
8550 Forchheim, Nürnberger Straße 11
Telefon: 09191 / 1654

Forchheim, den 5.6.1986
geändert 30.6.1986
17.7.1986
9.9.1986
16.2.1987
1.6.1987