

**FESTSETZUNGEN**

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

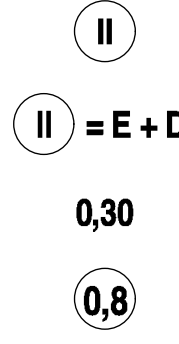
**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)



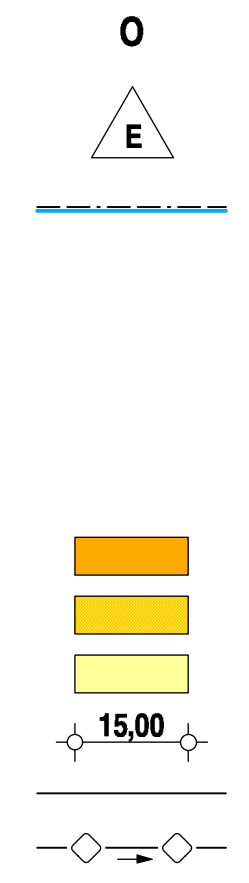
**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

- 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO) (eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss)
- 2.1.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig; Dabei ist das zweite Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig
- 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.



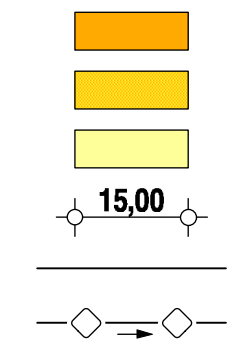
**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- 3.1.1 Nur Einzelhauser 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
- 4.5 Straßenbegrenzungslinie

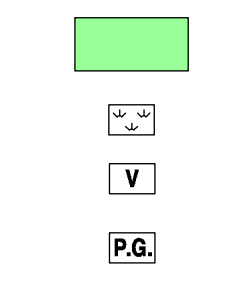


**5. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 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.



**7. Flächen für Versorgungseinrichtungen**

**8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 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 Gehdixen.
- 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 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 9.5 Stromverteiler-Schaltanlage  
L/B = 1,20 m x 0,60 m



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

**1. Wohngebäude**

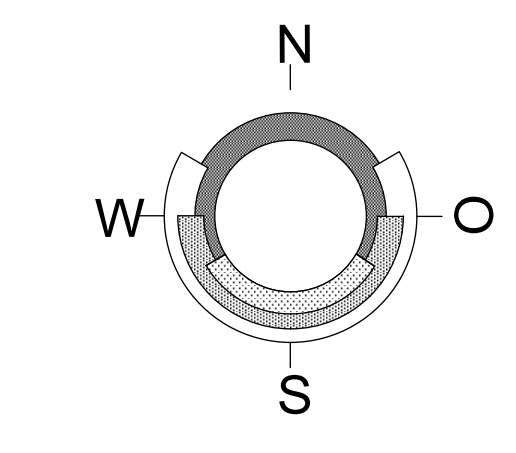
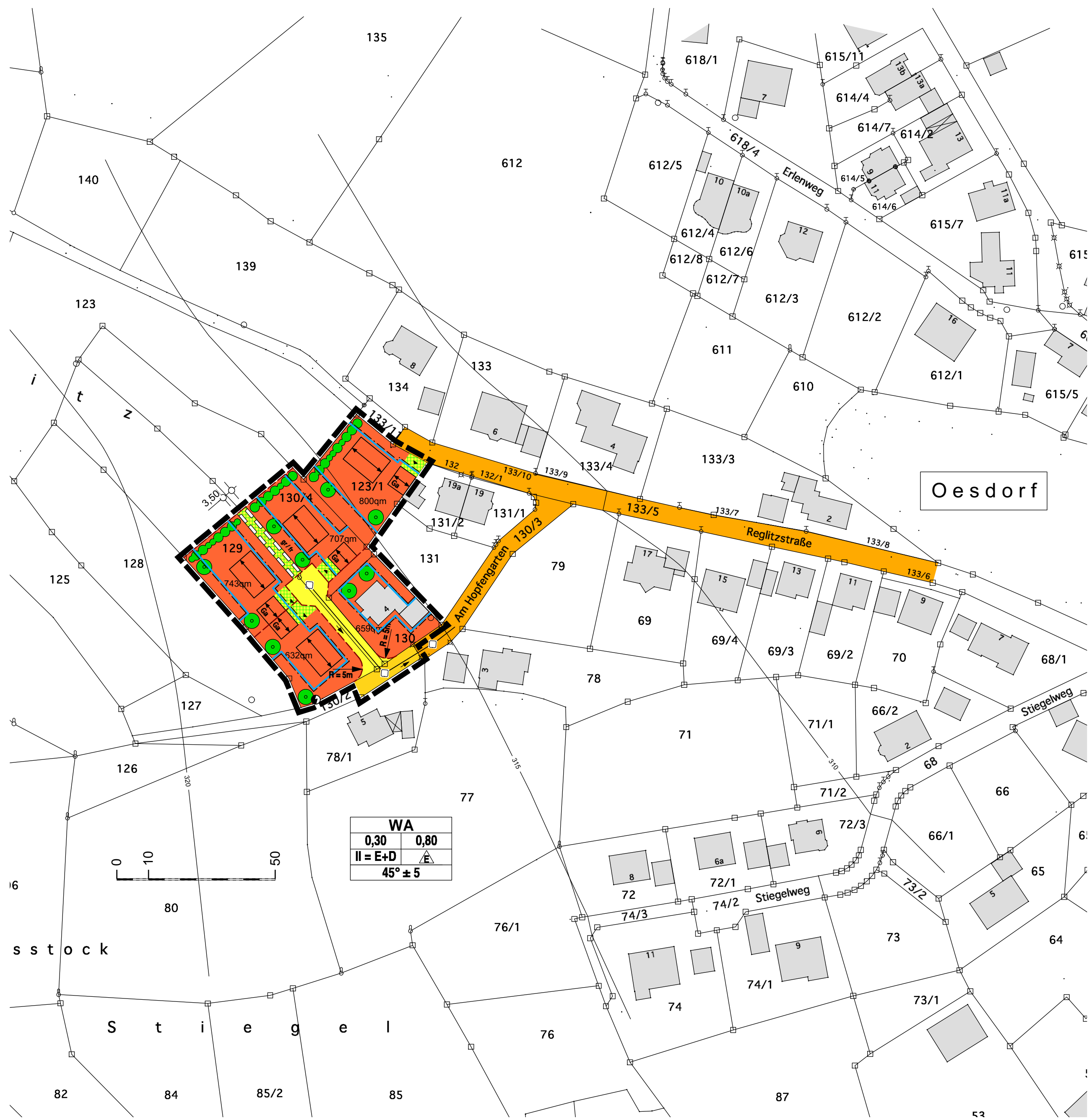
- 1.1 Gebäudeform  
Es wird ein rechteckiger Grundriß vorgeschrieben. Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfrichtung (falls im Plan festgesetzt) zu liegen. Winkelhauser unter Einhaltung der Hauptfrichtung sind zulässig.
- 1.2 Dachform  
zulässig: Satteldach  
Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 70 cm und am Ortgang max. 40 cm betragen.
- 1.3 Dachneigung **45° ± 5°**
- 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten  
Die Dacheindeckung hat mit naturrotten 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 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 Schurgenüstes 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 Sichtverhältnisse nicht behindert werden.



**D. Verfahrensvermerke**

- 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Heroldsbach hat am **05.08.2004** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **13.08.2004** nach § 2 Abs. 1, BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Gemeinderat hat am **05.08.2004** den Vorentwurf des Bebauungsplans zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange begutlicht. 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 **23.09.2004** bis **23.09.2004** 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** örtlich 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. Dem Landratsamt Forchheim wurde der Bebauungsplan nach § 11 Abs. 3 BauGB angezeigt. Es wurden keine Verletzungen der Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 und 3 BauGB rechtfertigen würden, geltend gemacht.  
Bescheid vom .....  
Forchheim, den .....
- 5. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am ..... örtlich bekannt gemacht, Gemeindeblatt vom ..... Gemäß § 12 BauGB wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.  
Heroldsbach, den .....

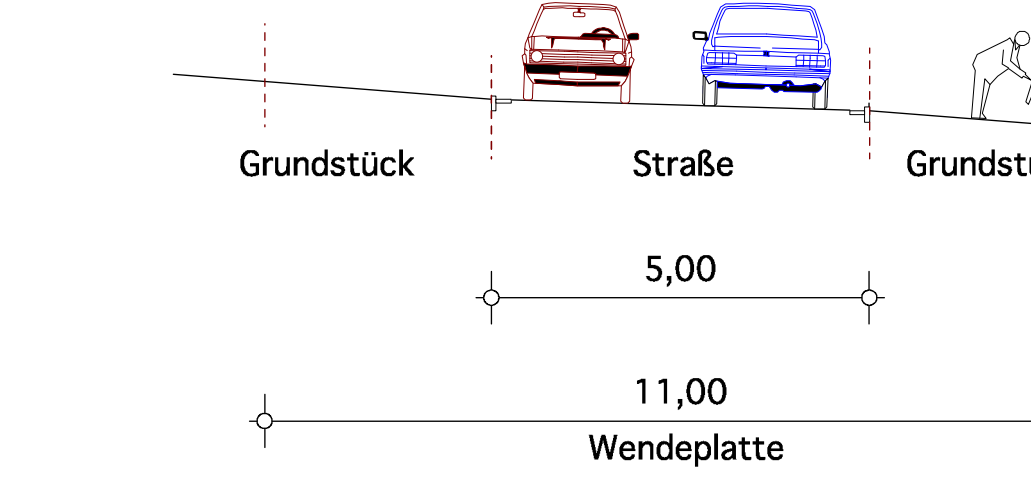
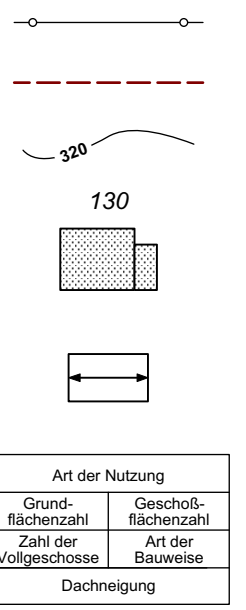


Nr.	Art	Fläche (qm)
<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>		
	Straße	110
	Summe	110
<b>Private Verkehrsflächen</b>		
	Straße	263
	Summe	263
<b>Wohnbauflächen</b>		
1	Grundstück	632
2	Grundstück	743
3	Grundstück	707
4	Grundstück	800
5	Grundstück	659
	Summe	3.541
	<b>Gesamtfläche</b>	<b>3.804</b>
	<b>Geltungsbereich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

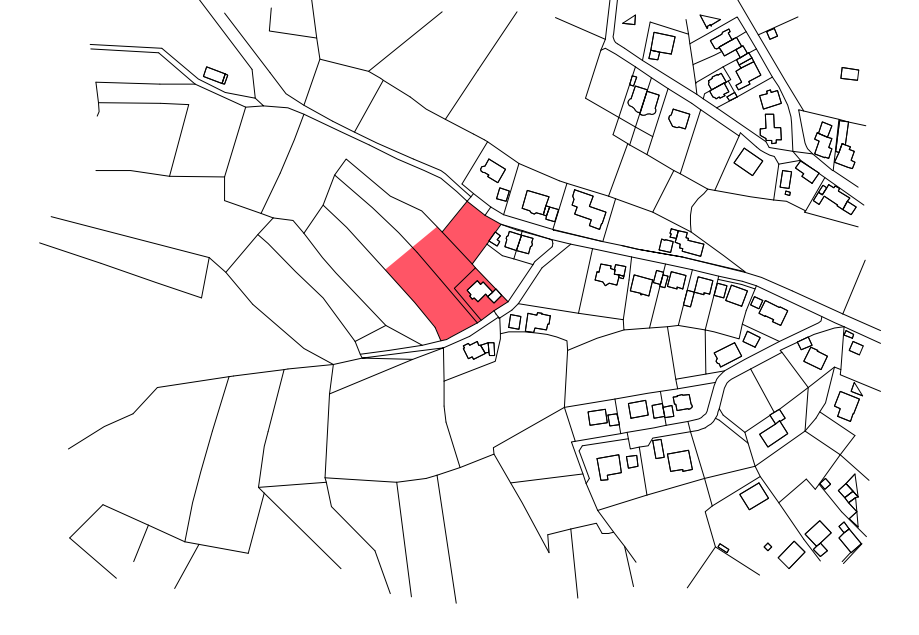


**C. Hinweise**

- 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.



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



Nr.	Änderung / Ergänzung	Datum	Name
3	Verfahrensvermerke 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

**Ingenieurbüro für Gesamtplanung**  
Dieter Reck  
Dipl.-Ing. (FH), Baubiologe IBN

Forchheim, 11.10. / 16.11.2004

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