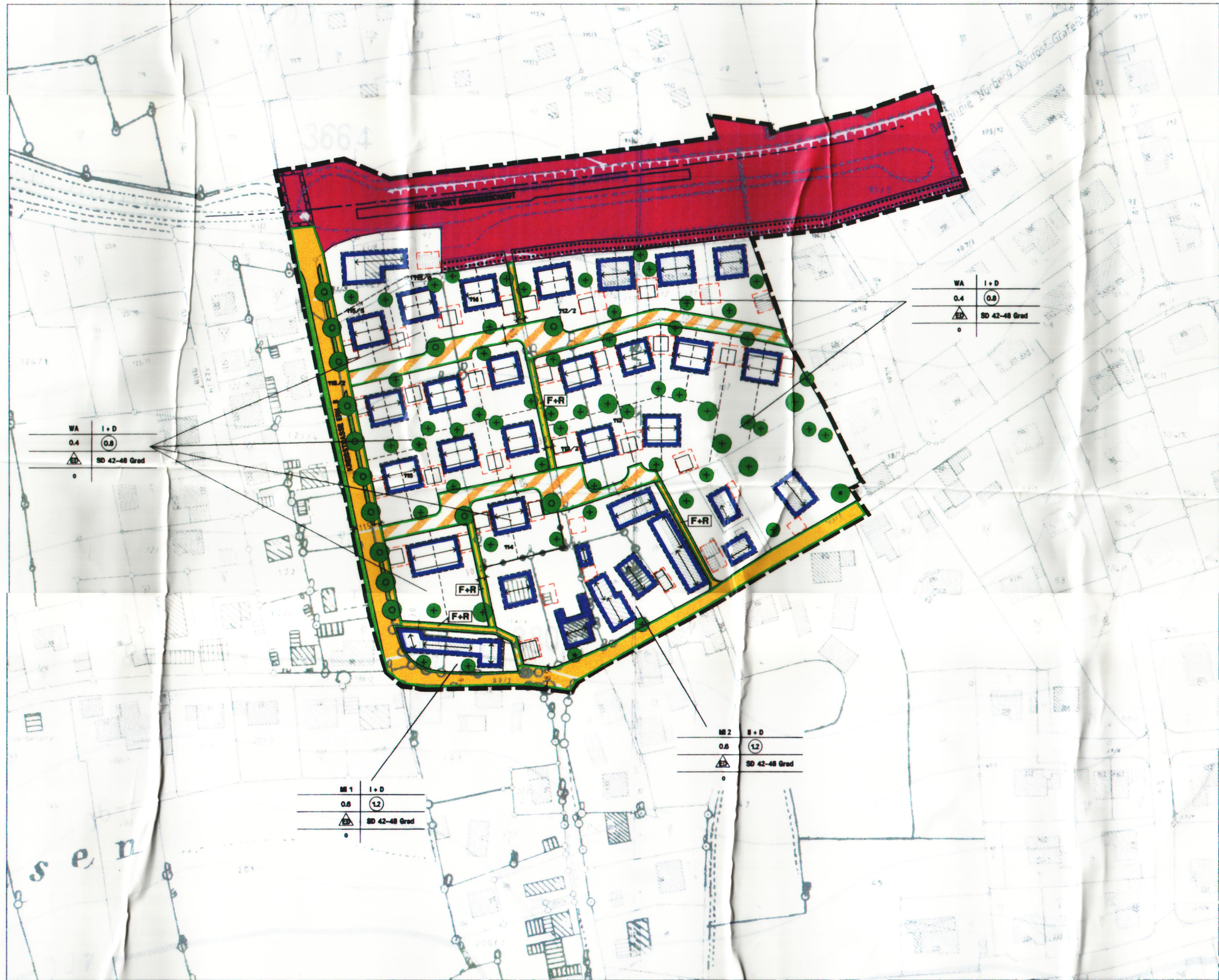




ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Wohngebiet
- Mischgebiet
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- maximal zulässige Geschosshöhe
- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Satteldach, zulässige Dachneigung
- Baugrenze
- Flächen für Nebengebäude für Garagen und Abstellräume
- Flurstück, zwingend
- Strassenbegrenzungslinie
- Strassenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuss- und Radweg
- Fläche für Bahnanlagen (nachrichtliche Übernahme)
- öffentliche Grünfläche, Strassenbegleitgrün
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Erhalt von Bäumen und sonstigen Gehölzen
- Erhalt von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen (siehe Artenliste)
- Wegerecht zugunsten der Kreisstrasse ERH 8

ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Bestehende Gebäude
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Bebauung
- Vorgeschlagene Standorte von Bäumen
- Gleisachse
- Massangaben in Metern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen gemäss § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Im Mischgebiet sind Tankstellen gemäss § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Vergnügungststätten gemäss § 6 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO nicht zulässig.
- Mass der baulichen Nutzung
Das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss zulässig. Die zulässige Wandhöhe für Garagen und Carports beträgt an der Traufseite 3,00 m.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
Garagen und Carports sind nur innerhalb der Flächen für Nebengebäude für Garagen und Abstellräume sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Ausreichend bemessene Vorflächen (mind. 2,50 x 5,00 m) vor Garagen und Carports können bei einem Stellplatznachweis angerechnet werden, sofern diese hintereinanderliegenden Stellplätze einer Wohneinheit zugeordnet sind.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausserhalb der Baugrenzen oder der hierfür festgesetzten Flächen gemäss § 23 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- Stellung der Baukörper
Abweichend von der festgesetzten Flurstückung sind traufseitige Anbauten oder Zwerchhäuser ausnahmsweise zulässig, soweit diese auf eine Traufseite beschränkt sind und sich dem Hauptbaukörper unterordnen.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet MI 1 beträgt die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude 2. Im Mischgebiet MI 2 beträgt die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude 3. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.
- Immissionsschutz
Sämtliche Fenster von Wohnräumen, die weniger als 25 m von der Gleisachse der Bahnstrecke Nürnberg-Nordost Gräfenberg oder weniger als 10 m von der Strassenachse der Kreisstrasse ERH 8 entfernt liegen, sind als Schallschutzfenster, mindestens Schutzschichtklasse 3 gemäss VDI 2706, auszuführen. Schlaf- und Kinderzimmer, die in vorgenannten Bereichen liegen, sollen so angeordnet werden, dass die Belästigung von der strassenabgewandten Gebäudeseite erfolgen kann.
- Aufsichtungen und Abgrabungen
Ausschnittungen oder Abgrabungen sind bis maximal 1,00 m zulässig. Die sich daraus ergebende Geländeoberfläche ist massgebend für die Bestimmung der zulässigen Sockelhöhe.
- Grünordnung, Pflanzbindungen und Pflanzflächen
Obstbäume sind zu erhalten, sofern sie nicht unmittelbar von Baumaassnahmen betroffen sind. Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind zu begrünen. Je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, mindestens jedoch ein Baum je Grundstück.
Die Auswahl der Arten soll sich an der Pflanzliste orientieren.
Für die Anpflanzgebote gilt, dass die Anpflanzungen artenentsprechend zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen sind.
- Gestaltungsfestsetzungen
Bei Nebengebäuden und Garagen sind ausser der festgesetzten Dachneigung auch Farb- und Flächendesign mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad zulässig.
Bei Grenzbebauung Doppelhäuser sowie Nebengebäude und Garagen besteht Anpassungspflicht bezüglich Profil, Höhe, Tiefe und Dachneigung. Die maximal zulässige Wandhöhe (Mass zwischen natürlicher Geländeoberkante und Schnittpunkt Wand mit Dachstuhl) beträgt bergseitig 3,50 m. Die bergseitig maximal zulässige Sockelhöhe beträgt 30 cm. Als Dachbedeckung sind einheitlich naturrote bis naturbraune Ziegel oder Dachsteine zulässig sowie Glasdächer und Sonnenkollektoren, am First oder an der Traufe beginnend. Als Fassadenbekleidung sind Putz, Holz und Glas zulässig, als Fassadenfarben helle und gedeckte Farben, große Farben sind nicht zulässig. Als Bedeckung von Garagen und Carports mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad sind Blech, Bekleidung oder Begrünung zulässig.
Einfahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Aufbau zu befestigen. Oberflächenbeläge öffentlicher und privater Verkehrsflächen sind in hell- bis dunkelgrauen Farbtönen auszuführen.
Als Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind zulässig: Hecken oder Holzstaketenzäune mit senkrechter Lattung mit einer maximalen Höhe von 1,20 m. Als Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen sind zulässig: Hecken oder Maschendrahtzäune in Verbindung mit Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,20 m.

TEXTLICHE HINWEISE

- Für die Anordnung der Stellplätze ist im übrigen die Stellplatz-Satzung des Marktes Heroldsberg vom 15.10.1997 zu beachten.
- Für die Gestaltung der Dachgauben ist die Dachgauben-Satzung des Marktes Heroldsberg vom 15.10.1997 zu beachten.
- Gemäss § 8 Bay. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern und Denkmälern unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Aussenstelle Nürnberg, Burg 4 zu melden. Des weiteren sollte vor Beginn der Ausgrabungen das Landesamt verständigt werden.
- Auf geringstmögliche Befestigung des Bodens ist zu achten. Als festgesetzter wasserdurchlässiger Aufbau gelten versickerungsfähige Beläge wie Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Drainpflaster.
- Wände von Garagen und Carports sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.
- Die Begrünung der Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und Carports mit einer Dachneigung von weniger als 10 Grad ist erwünscht. Empfohlen wird zumindest eine extensive Dachbegrünung in Mehrschichtbauweise mit 8 cm strukturstabiler Vegetationsschicht und Moos-Bedam-Kraut-Begrünung.
- Die Sammlung des Regenwassers in Zisternen und die Nutzung desselben für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung werden als gezielte Massnahmen zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs und zur Verringerung der Abwasserlast empfohlen.
- Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturzwecken verwandt werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuhäben und zu lagern. Bei längerer Lagerung sind die Mittem mit einjährigen Pflanzen anzubeden. In der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen. Zur Minimierung der Bodenverdichtung darf das Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen durchgeführt werden. Nach Abschluss der Baumaassnahme wird verdichteter Boden tiefgründig gelockert.

ARTENLISTE

- Für die Auswahl der Pflanzen werden folgende standorttypischen Arten vorgeschlagen:
- Bäume für Gehölzbestand und Einzelstellung
I. Wachstumsklasse (10-25 m) als Strassenbäume
Acer platanoides
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
- II. Wachstumsklasse (10-15 m) für Stellplätze / auf Privatgrundstücken
Acer campestre
Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Malus sylvestris
Obstgehölze
Prunus avium
Prunus padus
Prunus communis
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Sträucher für wilde und geschultene Hecken und Abpflanzungen
Corylus avellana
Cornus sanguinea
Cornus mas
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Ribes aureum
Ribes sanguineum
Ribes urticae
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa gallica
Rosa glauca
Rosa rugosa
Rosa villosa
Rubus idaeus
Sambucus nigra
Viburnum lantana
- Kletter- und Schlingpflanzen für Fassadenbegrünung und Zäune
Selbstklimmender
Hedera helix
Parthenocissus quinquefolia
Parthenocissus tricuspidata
Ranunculus ficaria
Aristolochia macropylis
Clematis in Arten und Sorten
Humulus lupulus
Lonicera in Arten und Sorten
Polygonum aviculare
Rosa in Arten und Sorten
Wisteria sinensis
- Efeu
Wilder Wein
Wilder Wein
Pfaffenhutweide
Walrebe
Hopfen
Geleisblatt
Kletterrose
Blaurose
- Mindestgrößen und Qualitäten
Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen
Bäume/Hochstämme mindestens 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 10-15/15-20 cm
Sollstärken, Stammhöhe 3x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150/175/200 cm
Sträucher 2x verpflanzt, Höhe 60-100/100-150 cm
Bodenbedeckende Gehölze 3-9 Stück pro qm, 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe/Breite 20-30cm

SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11/9

AM BAHNHOF / FALZWIESEN

- Der Markt Heroldsberg erlässt gemäss Beschluss des Gemeinderates vom aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches, der Bauzuvorverordnung, der Bayerischen Bauordnung sowie der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern jeweils in der am Zeitpunkt der Aufstellung gültigen Fassung folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11/9.
- § 1
Für den im Planblatt abgegrenzten Bereich wird ein Bebauungsplan aufgestellt.
- § 2
Der Bebauungsplan besteht aus Textteil sowie Planzeichnung.
- § 3
Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung nach § 10 BauGB rechtsverbindlich.
- § 4
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die früheren planungsrechtlichen Festsetzungen und Ortsvorschriften für das Gebiet ausser Kraft.

Heroldsberg, den
(Siegel) (Munder, 2.Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

- A) Der Gemeinderat des Marktes Heroldsberg hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 17.03.1997 die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.11.1994 ortsüblich bekanntgemacht. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.11.1998 über die Bau- und Grundstücksausschuss vom 18.03.1999 wurde der Aufstellungsbeschluss ergänzt.
- B) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.03.1999 wurde mit der Begründung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.1999 bis 21.05.1999 öffentlich ausgestellt und in der Fassung vom 01.07.1999 in der Zeit vom 09.08.1999 bis 10.09.1999 sowie in der Fassung vom 27.10.1999 in der Zeit vom 10.11.1999 bis 10.12.1999 erneut öffentlich ausgestellt.
- C) Der Markt Heroldsberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.06.2000 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.10.1999 als Satzung beschlossen.

Heroldsberg, den
(Siegel) (Munder, 2.Bürgermeister)

D) Der Bebauungsplan wurde vom 5.1. bis 26.1. gemäss § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

25. Juli 2000
Heroldsberg, den
(Siegel) (Munder, 2.Bürgermeister)

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR

HARTMUT HOLL DR.-ING.
ARCHITEKT / STADTPLANER
BÜRO FÜR STÄDTEBAU
EGLOFFSTEINSTR. 7 97072
WÜRZBURG 0931/4998-3

MARKT HEROLDSBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 11/9
AM BAHNHOF / FALZWIESEN

M 1:1000

N ↑

Dr. Hartmut Holl
Würzburg, den 18.03.2000
gezeichnet am 18.03.2000, 01.07.2000
niedrig gezeichnet am 27.10.1999