

1. Für die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten gilt die Dachgaubensatzung des Marktes Heroldsberg.
2. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) des Marktes Heroldsberg, soweit in diesem Bebauungsplan keine weitergehenden Festsetzungen getroffen werden.
3. Gemäß § 8 Bay. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltersfunden und Denkmälern unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, Burg 4, zu melden. Des Weiteren sollte vor Beginn der Aushubarbeiten das Landesamt verständigt werden.
4. Auf geringst mögliche Befestigung des Bodens ist zu achten. Als festgesetzter wasserdurchlässiger Aufbau gelten versickerungsfähige Beläge wie Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Drainpflaster.
5. Wände von Garagen und Carports sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.
6. Die Sammlung von Regenwasser in Zisternen und die Nutzung desselben für die Gartenbewässerung und die Toilettensanierung werden als geeignete Maßnahmen zur Reduzierung des Trinkwasser- verbrauchs und zur Verringerung der Abflussspitze empfohlen.
7. Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und zu lagern. Bei längerer Lagerung sind die Mieten mit einjährigen Pflanzen anzubäuen. 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 Baumaßnahmen nur verdichteter Boden tieferdringend gelockert.
8. Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Abluftführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen: Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00): 55 dB(A),
nachts (22.00-06.00): 40 dB(A)

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 06.07.2010 die Aufstellung, bzw. Änderung des Bebauungsplanes als Planungsvorhaben der Innenentwicklung gem. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Zur Aufstellung, bzw. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.10.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB Abs. 2 in der Zeit vom 09.11.2010 bis 10.12.2010 beteiligt.

Die Aufstellung, bzw. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.10.2010 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.11.2010 bis 10.12.2010 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.

Zum geänderten Bebauungsplan in der Fassung vom 19.01.2011 mit Begründung wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die berührten Behörden sowie die berührte Öffentlichkeit informiert und Stellungnahmen eingeholt.

Der Bauausschuss hat mit Beschluß vom 03.03.2011 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.03.2011 als Satzung beschlossen.

(Siegel) Heroldsberg,
Markt Heroldsberg

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

(Siegel) Heroldsberg,
Markt Heroldsberg

1. Bürgermeister J. Schalwig

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

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1, 3, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 - 2.1 Zahl der Vollgeschosse
Maximal II Vollgeschosse zulässig.
 - 2.2 Grundflächenzahl GRZ: 0,4 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - 2.3 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,00 m (niedrige Seite beim Pultdach).
Die Firsthöhe beträgt beim Satteldach, Walmdach und Zeltdach max. 8,20 m, beim Pultdach max. 7,50 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Zur Höhenlage der Gebäude siehe C.1.6.
 - 2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)
Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - 3.1.1 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
 - 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
 - 3.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis 20 cbm sowie Nebenanlagen gem. § 12 BauNVO sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.
4. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB)
 - 4.1 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen
Je 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen. Erhaltene Gehölze können angerechnet werden.
 - 4.2 Nadelgehölzhecken sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
5. **Sonstige Festsetzungen**
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Das festgesetzte Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht dient der Zugänglichkeit des Versorgungsgebäudes, des hinterliegenden landwirtschaftlichen Grundstücks und der Allgemeinheit (Anbindung Fußweg). Der Weg hat deshalb dauerhaft zugänglich zu bleiben.

1. Wohngebäude
- 1.1 Gebäudeform und Gebäudestellung
Gebäudevor- und Rücksprünge sind zulässig. An- und Vorbauten sind zulässig, wenn sie sich der Gesamtform und -gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen (= die Kubatur und Höhe des Hauptbaukörpers deutlich unterschreiten).
Bei Doppelhäusern besteht Anpassungspflicht hinsichtlich
 - Dachneigung, Dacheindeckung, Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten
 - Dachüberstände an Ortsgang und Traufe
 - Format, Farbe, Größe und Sprosseneinteilung der Fenster
 - Material, Farbe und Oberfläche der Außenwände
 - Höhe und Gestaltung des Gebäudesockels
 - Form und Gestaltung von Vordächern.Maßgebend ist das zuerst beantragte Gebäude.
- 1.2 Dachform
zulässig: Satteldach, Zeltdach, Walmdach, Pultdach, auch versetztes Pultdach (kombiniertes Dach).
Der Dachvorsprung darf max. 30 cm betragen.
- 1.3 Dachneigung
Die Neigung muss beim Satteldach zwischen 22° und 38° liegen, bei Zeltdach, Walm- sowie Pultdach zwischen 8° und 25°.
- 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun, grau oder anthrazit (nicht glänzend) zu erfolgen. Bei flach geneigten Dächern (8-25°) ist auch eine Deckung in Blech (nicht glänzend) zulässig. Dachgauben sind nur beim Satteldach zulässig. Auf die gemeindliche Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten wird hingewiesen.
- 1.5 Fassadengestaltung
Die Gebäude sind mit gedämpften Farbtönen zu versehen (vgl. Gestaltungssatzung Altort). Holzverkleidungen sind zulässig. Zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Holzhäuser sind zulässig.
- 1.6 Höhenlage der Gebäude
Die Gebäude sind so zu errichten, dass die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens max. 20 cm über der jeweiligen Höhe der Erschließungsstraße liegt. Bezugspunkt ist die Mitte des Gebäudes.
2. Garagen und Carports
- 2.1 Garagen, Carports
Bei der Errichtung von geschlossenen Garagen ist grundsätzlich ein Abstand von mindestens 5,0 m zur Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze an der kürzesten Stelle) einzuhalten.
Zur Berechnung des erforderlichen Abstandes gilt als Maß die Außenkante Wand.
Bei der Errichtung von Stellplätzen mit Schutzdächern (Carports) ist ein Mindestabstand von 3 m zur Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze an der kürzesten Stelle) einzuhalten.
Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind generell (auch seitlich) mind. 3 m Abstand zu halten.
- 2.2 Dachform bei Garagen
Garagen und Carports sind mit begrünten Flachdächern zu errichten.
3. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und sind nur bis zu einer Höhe von 1,30 über Oberkante Straße zulässig, zur freien Landschaft hin sind bis zu 2,0 m Zaunhöhe in transparenter Ausführung zulässig. Zum Straßenraum hin sind nur transparente Zäune mit senkrechter Stäbung zulässig (keine völlig blickdichten Zäune, geschlossenen Elemente). Türen und Tore dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.
Der Sockel für Einfriedungen darf maximal 0,20 m hoch sein. Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als bepflanzbare Böschungen ausgeführt werden.
4. Geländeveränderungen
Auflüllungen und Abgrabungen sind bis max. 1,0 m Höhe zulässig.

Legende

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)



2. Mass der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

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

o Baugrenze
o offene Bauweise

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

öffentliche Strassenverkehrsflächen

5. Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

 Erhaltungsgebot Laubbaum

6. Sonstige Planzeichen

Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht
zugunsten der Flurnummer 1020 und 1020/1

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

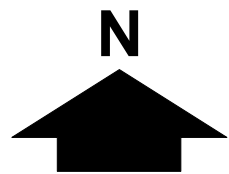
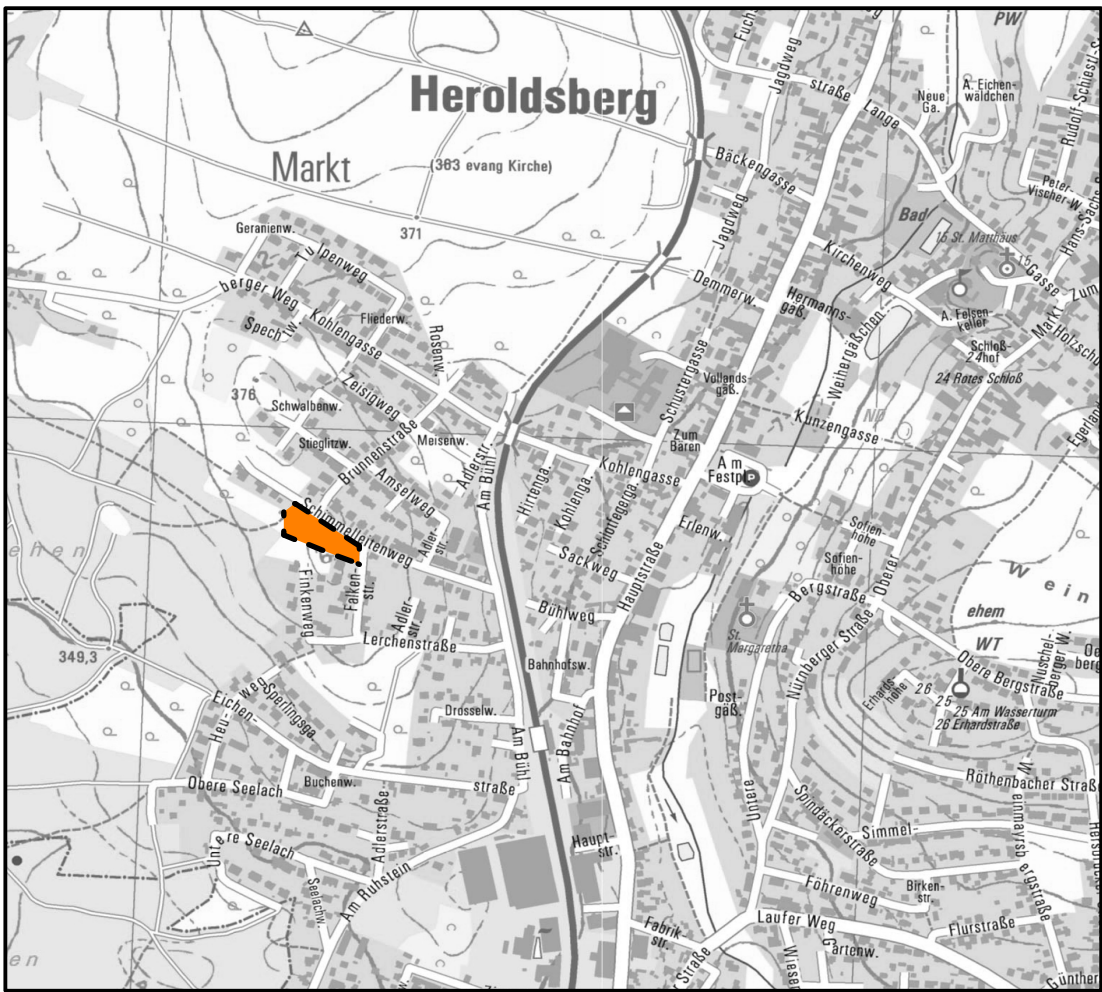
Hinweise

 Vorhandene Gebäude

1020 Flurgrenzen mit Flurnummern

 Geplante Gebäude

 Geplante Parzellierung



MARKT HEROLDSBERG

**Bebauungsplan Nr. III/1L "Finkenweg/Schimmelleitenweg",
Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/1A "Am Bühl" im
Bereich des Finkenweg/Schimmelleitenweg**

maßstab: 1:1.000

datum: 03.03.2011 ergänzt:

TEAM 4 landschafts + ortsplanung
 guido bauernschmitt • robert enders
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
 w w w . t e a m 4 - l a n d s c h a f t s p l a n u n g . d e info@team4-landschaftsplanung.de

