

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.
Zulässig sind gemäß Durchführungsvertrag Gebäude als Hausgruppen, Doppel- und/oder Einzelhäuser zur Nutzung entsprechend „Allgemeinem Wohngebiet“ nach § 4 Abs. 2 BauNVO.

Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 i.V.m. Abs. 9 BauNVO werden gewerblich betriebene Funkanlagen, auch als Nebenanlagen im Sinne des Art. 63 Abs. 1 Nr. 4 a BayBO, ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Bei Hausgruppen ist das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bezogen auf das Gesamtgrundstück der Hausgruppe einschließlich der zugeordneten Stellplätze einzuhalten.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO eine Überschreitung bis zu 55 vom Hundert zugelassen.

Die maximal zulässige Gesamthöhe ist das Maß zwischen der mittleren Straßenhöhe am Straßenrand auf der Eingangsseite des Gebäudes und der Oberkante des Firstes.

Die maximal zulässige Gebäudetiefe beträgt 12,00 m. Wintergärten und Carports sind bei der Ermittlung der zulässigen Gebäudetiefe nicht mit anzurechnen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

Im Bereich der festgesetzten abweichenden Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO wird offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von mehr als 50 m festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit Art. 7 Abs. 1 BayBO werden die folgenden, von Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO abweichenden Maße der Tiefe der erforderlichen Abstandsflächen festgesetzt:

Die Tiefe der Abstandfläche beträgt 0,4 H, mindestens 3 m.

Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 12 m Länge genügt eine Tiefe der Abstandflächen von 3 m. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO gilt entsprechend.

Garagen und Carports sind abstandsflächenbefreit.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist für die Ermittlung der Abstandsflächen das natürliche Gelände heranzuziehen, im Allgemeinen Wohngebiet WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 die mittlere Straßenhöhe am Straßenrand auf der Eingangsseite als festgesetztes zukünftiges Gelände.

Wintergärten sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Nebengebäude, Garagen und Carports

Je Grundstück ist ein Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von bis zu 8 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Abstandsflächen sind nicht einzuhalten.

Garagen und Carports sind innerhalb der hierfür jeweils festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Carports auf selbständigen Grundstücken sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen bis zu einer Größe von maximal 36 m² zulässig.

Bei Hausgruppen mit mehr als 5 Hauseinheiten ist auf dem Baugrundstück auf der Eingangsseite nur 1 Carport je Haus zulässig, ansonsten sind offene Stellplätze zulässig. Der Carport ist an der Grundstücksgrenze zu errichten.

Abweichend von § 4 Abs. 1 und 2 der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Heroldsberg (GaStS) benötigen Carports und Garagen keine Abstandsflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen, sie können innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angebaut werden.

Abweichend von § 4 Abs. 4 der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Heroldsberg (GaStS) beträgt der bei seitlich zu Verkehrsflächen angrenzenden Garagen und Carports einzuhalten Abstand im Mittel 50 cm. Bei Stellplätzen und zu anderen Flächen als öffentliche Verkehrsflächen ist kein seitlicher Abstand einzuhalten.

§ 4 Abs. 8 der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Heroldsberg (GaStS) ist im Geltungsbereich nicht anzuwenden.

Carports sind als filigrane Metallkonstruktion gemäß Zeichnung zu errichten. Der maximal zulässige Durchmesser bzw. Querschnitt von Stützen beträgt 10 cm, die maximale Konstruktionshöhe der Träger beträgt 14 cm. Seitliche Wände sind unzulässig.

Bei Garagen und Carports sind Pultdächer bis max. 12° Dachneigung sowie Flachdächer zulässig. Die maximale Wandhöhe beträgt 3,20 m, bezogen auf die mittlere Straßenhöhe am Fahrbahnrand. Gemäß § 4 Abs. 7 der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Heroldsberg (GaStS) sind Flachdächer von Garagen zu begrünen.

Soll an eine bestehende Garage angebaut werden, so ist die geplante Garage in Höhe und Dachneigung der bestehenden Garage anzupassen. Einfahrten und Stellplätze, Eigentümerwege ausgenommen, sind mit wasserdurchlässigem Aufbau zu befestigen.

5. Gestaltungsfestsetzungen

Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel oder Dachsteine in roten, braunen, hell- bis dunkelgraue sowie schwarzen Farbtönen sowie Metalldeckungen und begrünte Dächer zulässig. Ferner sind Glasdächer, Sonnenkollektoren sowie Fotovoltaikanlagen gestattet.

Der Dachüberstand am Giebel (Ortgang) darf maximal 30 cm, der Dachüberstand der Traufe bzw. Pultfirst maximal 60 cm betragen.

Bei Hausgruppen und zusammengebauten Doppelhaushälften sind die Einzelgebäude gestalterisch anzupassen.

Bei Carports sind ausschließlich transluzente Dacheindeckungen zulässig. Anbauten jeder Art, insbesondere Wintergärten und Terrassenüberdachungen und Vordächer sind gestalterisch an die Hauptgebäude anzupassen und diesen unterzuordnen. Sie sind als filigrane Metallkonstruktion zu errichten. Der maximal zulässige Durchmesser bzw. Querschnitt von Stützen beträgt 10 cm, die maximale Konstruktionshöhe der Träger beträgt 14 cm. Es sind ausschließlich transluzente Überdachungen zulässig.

6. Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke zum Straßenraum sind Metall- und Holzzäune aus senkrecht stehenden Stäben bzw. Latten sowie Stabgitter mit einer maximalen Höhe von 1,30 m gestattet, sowie Hecken aus heimischen Gehölzen. Einfriedungen zum Straßenraum sind mit Gehölzen entsprechend der Pflanzliste zu hinterpflanzen. Zwischen den Baugrundstücken sind außerdem Maschendrahtzäune von maximal 1,30 m Höhe zulässig.

Ferner sind bei Hausgruppen und Doppelhäusern Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände gemäß Art. 63 Abs. 1 Nr. 6c BayBO mit einer Höhe bis zu 2,0 m und einer Tiefe bis zu 4,0 m zulässig. Für Einfriedungen aus Holz sind graue und braune Farbtöne zu verwenden, für Maschendrahtzäune graue und grüne Farbtöne. Die Bespannung (Vor- oder Hinterspannung) von Einfriedungen beispielsweise mit Planen ist unzulässig.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen sind bis zur Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens zulässig. Abgrabungen sind bis zu 1,30 m unterhalb der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens zulässig.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen sind bis zur Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens zulässig.
Abgrabungen sind bis zu 1,30 m unterhalb der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens zulässig.

8. Immissionsschutz

Zum Schutz der Wohngebiete WA 3 und WA 4 vor Verkehrsgeräuschimmissionen ist durch eine lärmschutzorientierte Grundrissplanung sicherzustellen, dass sämtliche schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss auf die Westseite der Gebäude orientiert werden. Nach Osten dürfen nur untergeordnete Räume (Küchen, welche keine Wohnküchen sind, Bäder, Arbeitsräume, Treppenträume etc.) angeordnet werden.

In den Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen nur auf der Gebäudewestseite zulässig.

Die Zulässigkeit von Wohngebäuden im Wohngebiet WA 5 wird wie folgt eingeschränkt: Bis zum Bezug der Wohngebäude ist zur Abschirmung gegen Verkehrslärm die Bebauung im Wohngebiet WA 4 im Rohbau fertig zu stellen.

9. Grünordnung und Pflanzbindungen

Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Art der Pflanzgebote ist im Plan angegeben. Zusätzlich zu den festgesetzten Baumstandorten ist pro 210 m² Grundstücksfläche ein Baum der Wuchsklasse II zu pflanzen. Für die Bäume im öffentlichen Straßenraum ist entsprechend der beigefügten Liste eine Art der Wuchsklasse II auszuwählen. Die Bäume in der öffentlichen Grünfläche sind in ihrer Lage nicht fest und sind der Artenliste mit der Wuchsklasse I zu entnehmen. Die dargestellten Flächen mit Pflanzbindung sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, bzw. bei den Straßen zugewandten lagefesten Baumstandorten mit den zusätzlich möglichen Arten der Wuchsklasse II. (s. Pflanzliste) Die Anpflanzungen gemäß den Pflanzgeboten sind artenentsprechend zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen. (s. Pflanzliste)

10. Ausgleichsflächen

Den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einer Eingriffsfläche von insgesamt 1,42 ha werden Ausgleichsmaßnahmen auf der kommunalen Ökokontofläche Fl.Nr. 193 Gemarkung Oedenberg, Stadt Lauf, mit einer Fläche von **3.000 m²** zugeordnet. Die Maßnahmen im Einzelnen sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan beschrieben.

Textliche Hinweise

1. Für die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten gilt die Dachgaubensatzung des Marktes Heroldsberg.
2. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten § 4 Abs. 1, 2, 4 und 8 der Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) des Marktes Heroldsberg nicht, soweit in der textlichen Festsetzung Ziffer 4 abweichende Festsetzungen getroffen werden. Im Übrigen behält die Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) des Marktes Heroldsberg im Geltungsbereich ihre Gültigkeit.
3. Bei Dachflächen, die an den Regenwasserkanal des Trennsystems angeschlossen werden, sind Metaldeckungen nur dann zulässig, wenn durch eine Beschichtung oder andere Maßnahmen ein Schadstoffeintrag in die Vorflut verhindert wird.
4. Gemäß § 8 Bay. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern 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.
5. Bei Feuerstätten (wie z.B. Kaminöfen) sind die Vorgaben der Feuerstättenverordnung (FeuV) zu beachten, insbesondere die Führung von Kaminen und Abgasleitungen über First gemäß § 9 FeuV.
6. Permanente Grundwasserabsenkungen sind gemäß § 1 a WHG unzulässig.
7. Auf geringst mögliche Befestigung des Bodens ist zu achten. Als festgesetzter wasserdurchlässiger Aufbau gelten versickerungsfähige Beläge wie Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Drainpflaster.
8. Die Sammlung von Regenwasser in Zisternen und die Nutzung desselben für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung werden als geeignete Maßnahmen zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs und zur Verringerung der Abflussspitze empfohlen. Der Markt Heroldsberg gewährt für den Bau von Regenwasserzisternen gemäß den Richtlinien des Marktes Heroldsberg zur Gewährung von Zuschüssen für den Bau von Regenwassernutzungsanlagen (Förderrichtlinien) finanzielle Zuwendungen.
9. 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 anzusäen. 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 wird verdichteter Boden tiefgründig gelockert.

Artenliste

Für die Auswahl der Pflanzen werden folgende standorttypischen Arten vorgeschlagen:

Bäume für Gehölzbestand und Einzelstellung

I. Wuchsklasse (10-25 m) als Straßenbaum

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

II. Wuchsklasse (10-15 m) auf Privatgrundstück und als Zwischenpflanzung für Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weissdorn
Crataegus laevigata	Weissdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Obstgehölze	in Arten und Sorten
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Pinus sylvestris	Waldkiefer

II. Wuchsklasse (10-15 m) auf Privatgrundstück und Straßenbegleitgrün speziell als Vorpflanzung im Eingangsbereich der Reihenhäuser und an der Bahnlinie

neben den oben Beschriebenen:

Crataegus prunifolia	Pflaumendorn
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Pyrus calleryana	Chinesische Wildbirne
Prunus serrulata/subhirtella	Zierkirschen Hochstamm

Sträucher für wilde und geschnittene Hecken und Abpflanzungen

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster *
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche *
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes aureum	Goldjohannisbeere
Ribes sanguineum	Blutjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball *

Kletter- und Schlingpflanzen für Fassadenbegrünung und Zäune

Selbstklimmend

Hedera helix	Efeu *
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Wilder Wein

Rankhilfe erforderlich (Zaun möglich)

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde *
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera in Arten und Sorten	Geissblatt *
Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“	Wilder Wein
Rosa in Arten und Sorten	Kletterrose
Wisteria sinensis	Blauregen *

*) in Teilen oder ganz giftig, nicht geeignet für Spielplätze

Qualitäten und Mindestgrößen

Güteklasse A, Bund Deutscher Baumschulen

Pflanzgrößen:

Bäume/Hochstämme mindestens 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 bei Wuchsklasse II, Stammumfang 18-20 cm bei Wuchsklasse I.

Pflanzgröße für mehrreihige Hecken, Privatengrünung und Böschungsbepflanzung:
Sträucher 2x verpflanzt, Höhe 60-100/100-150 cm.

Gestaltung Carport

M 1:50

