Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 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

Die maximal zulässige Wandhöhe ist das Maß zwischen der tatsächlichen Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die maximal zulässige Firsthöhe ist das Maß zwischen der tatsächlichen Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens und der Oberkante des Firstes.

Die Sockelhöhe als Maß zwischen der tatsächlichen Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens und dem zukünftigen Gelände darf an der Bergseite maximal 30 cm betragen.

Die maximal zulässigen Höhen für die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKF) beziehen sich auf "Normal Null" und werden entsprechend in m über NN festgesetzt.

Soweit sich der Erdgeschossfertigfußboden eines Gebäudes nicht auf einheitlicher Höhe befindet (z.B. bei versetzten Ebenen), so ist die jeweils am höchsten gelegene Ebene maßgeblich, sowohl für die einzuhaltende Höheneinstellung, als auch für die Ermittlung der zulässigen Höhen von Wand, First und Sockel.

Dem Bauantrag ist hierzu ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen.

3. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

Abweichend von Art. 7 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ist bei Grenzgaragen eine Überschreitung der durchschnittlichen Wandhöhe von 3,0 m zulässig, die zulässige Höhe von Garagen ist unter 5. festgesetzt.

4. Nebengebäude, Garagen und Carports

Garagen und Carports sind innerhalb der hierfür jeweils festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO mit einem Rauminhalt von mehr als 20 m³ sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der Flächen für Nebengebäude, Garagen und Carports zulässig, Nebengebäude mit einem Rauminhalt bis 20 m³ sind auch außerhalb der Baugrenzen oder der Flächen für Nebengebäude, Garagen und Carports zulässig.

Zulässig sind Pultdächer mit maximal 15° Dachneigung, Metalldeckungen oder begrünte Flachdächer.

Die maximale Wandhöhe beträgt 3,00 m, die maximale Firsthöhe 4,00 m, jeweils bezogen auf den Fertigfußboden.

Die Oberkante des Fertigfußbodens von Garagen und Carports darf maximal 15 cm über der mittleren Straßenhöhe im Zufahrtsbereich liegen.

Soll an eine bestehende Garage angebaut werden, so ist die geplante Garage in Höhe und Dachneigung der bestehenden Garage anzupassen.

5. Gestaltungsfestsetzungen

Als Dacheindeckung sind bei Gebäuden mit der festgesetzten Dachneigung bis maximal 24° rote, braune oder dunkelgraue Dachziegel oder Dachsteine zulässig, ferner sind Metalldeckungen sowie Gründächer zulässig. Bei Gebäuden mit der festgesetzten Dachneigung von 42° bis 48° sind rote, braune oder dunkelgraue Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Unabhängig von der Dachneigung sind Glasdächer, Sonnenkollektoren sowie Fotovoltaikanlagen gestattet.

Dacheinschnitte und sichtbare, frei auskragende Pfetten, sowie in ganzer Länge vor den Giebelwänden verlaufende Dachsparren sind unzulässig.

Der Dachüberstand am Giebel (Ortgang) darf maximal 30 cm, der Dachüberstand der Traufe maximal 50 cm betragen.

Bei Gebäuden mit der festgesetzten Dachneigung von 42°bis 48° beträgt die zulässige Kniestockhöhe als Maß zwischen der Höhe des Dachgeschossfertigfußbodens und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut 50 cm. Bei Gebäuden mit der festgesetzten Dachneigung bis 24° sind Kniestöcke und Dachgauben nicht zulässig.

Zusammengebaute Doppelhaushälften sind einheitlich zu gestalten.

Dies gilt vor allem für:

- Dachneigung
- Material, Form und Farbe der Dacheindeckung
- Form, Größe, Material und Gestaltung der Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten
- Gestaltung und Größe der Dachüberstände an Ortgang und Traufe
- Format, Farbe, Größe, eventuelle Sprossenteilung der Fenster
- Material, Oberfläche und Farbe der Außenwände
- Höhe und Gestaltung des Gebäudesockels
- Form und Gestaltung von Vordächern

Maßgebend ist das zuerst vorhandene Gebäude.

Als Fassadengestaltung sind Putz, Holz, Sichtmauerwerk und Glas zulässig, als Fassadenfarben vorwiegend helle und gedeckte Farben, grelle und glänzende Farben sowie andere glänzende Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.

6. Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke zum Straßenraum sind Holzzäune aus senkrecht stehenden Latten mit einer maximalen Höhe von 1,30 m gestattet, sowie Hecken aus heimischen Gehölzen.

Einfriedungen zum Straßenraum sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.

Zwischen den Baugrundstücken sind außerdem Maschendrahtzäune von maximal 1,30 m Höhe zulässig.

Bei Doppelhäusern sind Sichtschutzzäune gemäß Art. 63 Abs. 1 Nr. 6c BayBO zulässig.

Stützmauern aus Natursteinen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m gestattet.

Für Einfriedungen aus Holz sind graue und braune Farbtöne zu verwenden, für Maschendrahtzäune graue und grüne Farbtöne.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen sind bis zu 1,25 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig, jedoch maximal bis zur tatsächlichen Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses.

Abgrabungen sind bis zu 1,25 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig, jedoch maximal bis zur mittleren Höhe des natürlichen Geländes an der talseitigen Grundstücksgrenze und maximal bis 20 cm unterhalb des Fertigfußbodens des Untergeschosses.

8. Grünordnung und Pflanzbindungen

Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten, Lagerflächen oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Art der Pflanzgebote ist mit unterschiedlicher Pflanzdichte im Plan angegeben.

Für die Anpflanzgebote gilt, dass die Anpflanzungen artenentsprechend zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen sind. (s. Pflanzliste)

Pro Grundstück ist ein Baum der Wuchsklasse I und/oder II zu pflanzen. (s. Pflanzliste und Plan)

Für die Straßenbäume ist entsprechend der beigefügten Liste eine Art der Wuchsklasse I auszuwählen. Die Standorte der Straßenbäume sind in der Straßenlängsrichtung verschiebbar.

Die dargestellten Flächen mit Pflanzbindung sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. (s. Pflanzliste)

Textliche Hinweise

- 1. Für die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten gilt die Dachgaubensatzung des Marktes Heroldsberg.
- 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 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.
- 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 Toilettenspülung werden als geeignete Maßnahmen zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs 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 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.
- 8. Da die Beurteilung des Eingriffes nach dem sog. Vereinfachten Verfahren abgewickelt werden kann, sind keine Ausgleichsflächen ausgewiesen. Der Ausgleich erfolgt über Festsetzungen zur Entsiegelung und Wasserrückhaltung und durch grünordnerische Maßnahmen.

Artenliste

Für die Auswahl der Pflanzen werden folgende standorttypischen Arten vorgeschlagen:

Bäume für Gehölzbestand und Einzelstellung

I. Wuchsklasse (10-25 m) als Strassenbäume und für Stellplätze

Acer platanoides Spitzahorn
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde
Tilia platyphyllos Sommerlinde

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

Acer campestre Feldahorn
Carpinius betulus Hainbuche
Crataegus monogyna Weissdorn
Crataegus laevigata Weissdorn
Malus sylvestris Holzapfel

Obstgehölze in Arten und Sorten

Prunus avium
Pyrus communis
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Vogelkirsche
Holzbirne
Mehlbeere
Eberesche

Sträucher für wilde und geschnittene Hecken und Abpflanzungen

Corylus avellana Hasel

Cornus sanguinea

Cornus mas

Kornelkirsche
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum

Prunus spinosa

Bluthartriegel

Kornelkirsche
Liguster

Heckenkirsche
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 Fassadenbegrüdnung und Zäune

Selbstklimmend

Hedera helix Efeu

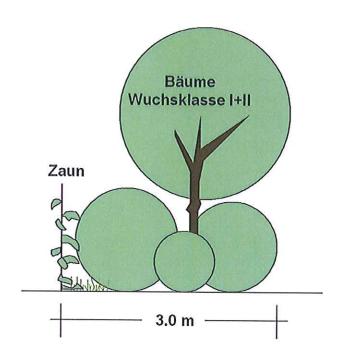
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" Wilder Wein

Rankhilfe erforderlich (Zaun möglich)

Aristolochia macrophylla
Clematis in Arten und Sorten
Humulus lupus
Lonicera in Arten und Sorten
Parthenocissus quinquefolia
"Engelmannii"
Rosa in Arten und Sorten
Wisteria sinensis

Pfeifenwinde Waldrebe Hopfen Geissblatt Wilder Wein

Kletterrose Blauregen



Qualitäten und Mindestgrößen

Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

Pflanzgrößen:

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

Solitärsträucher, Stammbüsche 3x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150/175/200 cm, Pflanzgröße für Hecken mit einer Breite bis 2.50 m.

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

Bodendeckende Gehölze 3-9 Stück pro m², 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe/Breite 20-30 cm, in den gärtnerisch angelegten Bereichen und randlich der Heckenpflanzungen, bzw. auf den Pflanzscheiben der Parkplatzbäume.