

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 und First.

Dem Bauantrag ist hierzu ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen.

3. Abstandsflächen

WA 2: Abweichend von Art. 6 BayBO 1997 ist eine Abstandsfläche vor den Außenwänden von Gebäuden von 3 m ausreichend.

Im übrigen Gebiet sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO 1997 einzuhalten.

4. Nebengebäude, Garagen und Carports

Garagen und Carports sind innerhalb der hierfür 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.

Bei Garagen und Nebengebäuden sind Pultdächer bis max. 12° Dachneigung, Flachdächer sowie Satteldächer in der Dachneigung des Hauptgebäudes zulässig. Die Dacheindeckung von Garagen mit Satteldächern ist der Deckung des Hauptgebäudes anzupassen.

Bei Carports sind Pultdächer mit maximal 12° Dachneigung oder Flachdächer zulässig.

Die maximale Wandhöhe beträgt 3,00 m, die maximale Firsthöhe von Carports beträgt 4,20 m, von Garagen 6,00 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.

Einfahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Aufbau zu befestigen. Oberflächenbeläge sind in hell- bis dunkelgrauen Farbtönen auszuführen.

5. Gestaltungsfestsetzungen

Bei Dächern mit der festgesetzten Neigung von 40° bis 45° sind rote, braune oder dunkelgraue Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Bei Dächern mit der festgesetzten Neigung von maximal 12° bzw. 24° sind als Dacheindeckung der Hauptgebäude rote, braune oder dunkelgraue Dachziegel oder Dachsteine sowie Metalldeckungen und Gründächer 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 bzw. Pultfirst maximal 50 cm betragen.

Bei Gebäuden mit der festgesetzten Dachneigung von 40° bis 45° beträgt die maximal 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 12° bzw. 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 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 1,00 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig, jedoch maximal bis zur tatsächlichen Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses.

Abgrabungen sind bis zu 1,00 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

8. 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 mit unterschiedlicher Pflanzdichte im Plan angegeben.

Pro 250 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der Wuchsklassen I oder II zu pflanzen. Der Erhalt von Bäumen kann angerechnet werden. Im Bereich des Baubestands wird davon ausgegangen, dass bereits eine ausreichende Eingrünung vorhanden ist.

Für die Bäume im öffentlichen Straßenraum ist entsprechend der beigefügten Liste eine Art der Wuchsklasse I auszuwählen.

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

Die Anpflanzungen gemäß der Anpflanzgebote sind artenentsprechend zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen. (s. Pflanzliste)

9. Ausgleichsflächen

Den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (siehe Karte 3 in der Begründung) mit einer Eingriffsfläche von insgesamt 9.134 m² werden die Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ökokonto Nr. 23 auf dem gemeindlichen Grundstück Fl.-Nr.193, Gemarkung Oedenberg, Stadt Lauf mit einer Fläche von 3.216 m² zugeordnet, wobei ein Anteil von 15,6 %, also ca. 502 m² auf die Straße und ein Anteil von 84,4 %, also ca. 2.714 m² auf die Baugrundstücke fällt.

Die Maßnahmen im Einzelnen sind in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan beschrieben.

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
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

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

Sträucher für wilde und geschnittene Hecken und Abpflanzungen

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.

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.

Textliche Hinweise

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 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. Permanente Grundwasserabsenkungen sind gemäß § 1 a WHG unzulässig.
5. Auf geringst mögliche Befestigung des Bodens ist zu achten. Als festgesetzter wasserdurchlässiger Aufbau gelten versickerungsfähige Beläge wie Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Drainpflaster.
6. Wände von Garagen und Carports sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.
7. 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.
8. 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.