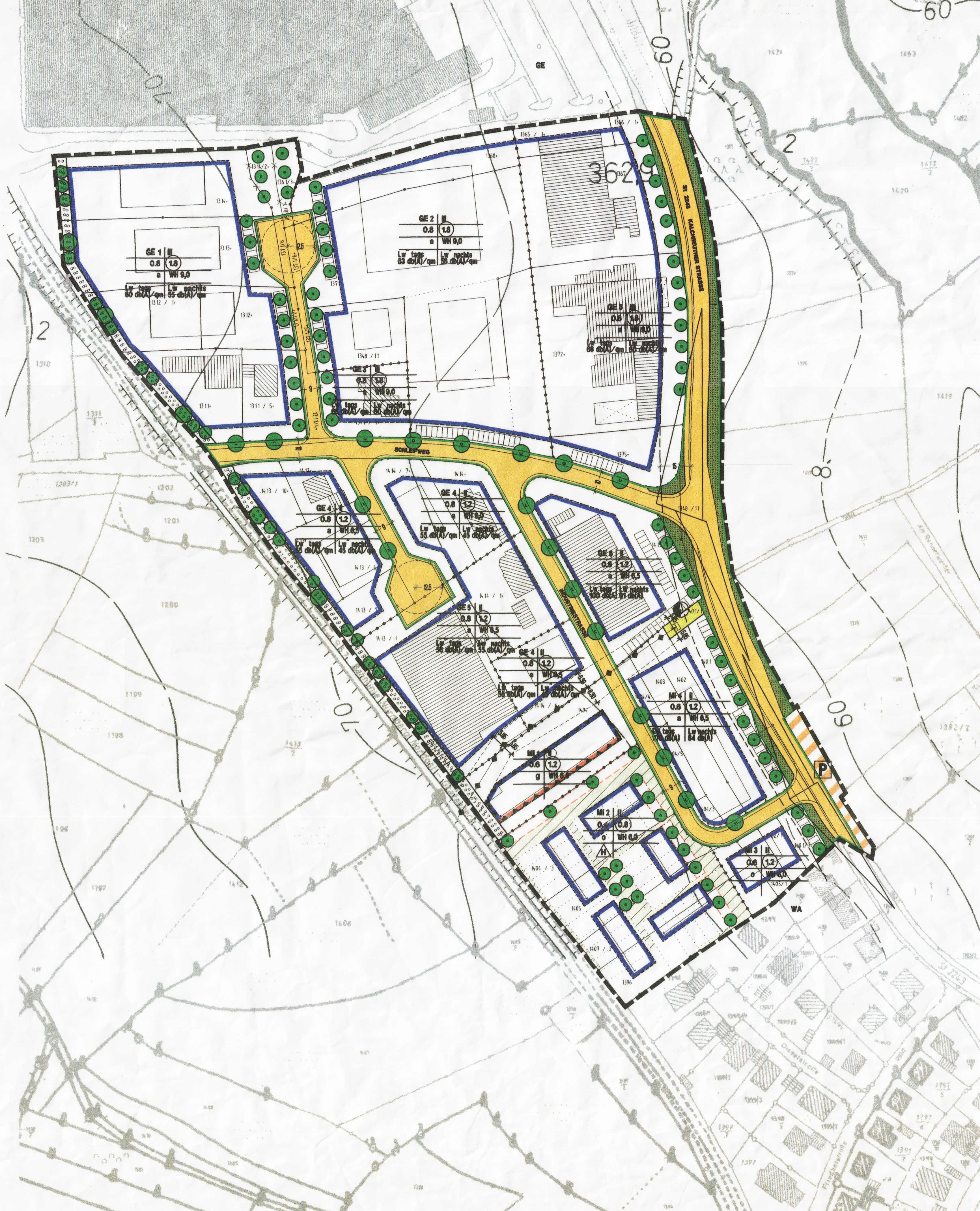




ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- GE Gewerbegebiet
- MI Mischgebiet
- 0,6 Grundflächenzahl
- 1,2 Geschossflächenzahl
- II maximal zulässige Geschoszahl
- II Geschoszahl zwingend
- WH 6,0 maximale Wandhöhe
- g geschlossene Bauweise
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- nur Hausgruppe zulässig
- Lw 60dB(A)/qm flächenbezogener Schalleistungspegel
- Lw 100 dB(A) Schalleistungspegel
- Baugrenze
- Baulinie
- Firstrichtung und -lage, zwingend
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Garagen und Stellplätze
- Straßenverkehrflächen (Gehwege und Parkstreifen als Hinweis)
- Öffentliche Parkfläche
- Fläche für Umpannung
- Öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Lärmschutzbebauung
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen
- Anpflanzen von Bäumen (siehe Artenliste)
- Elektrische Freileitung mit Schutzzone
- Sichtdreiecke

ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Bestehende Gebäude
- Vorschlag für aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Vorgesichlagene Grundstücksgränze
- Vorgesichlagene Bebauung
- Vorgesichlagene Standorte von Bäumen
- Vorgesichlagene private Stellplätze
- Eigentümerweg
- Bauverbotszone St 2243
- Massangaben in Metern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 wird Gewerbegebiet gemäss § 6 BauVO festgesetzt. Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe sind lediglich ausnahmsweise zulässig. Vergnügungsgelände gemäss § 6 Abs. 3 BauVO und selbständige Wohngebäude sind ausnahmsweise nicht zulässig. Die Anzahl der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen nach § 6 Abs. 3 Nr. 1 BauVO wird auf eine Wohnung je Betrieb beschränkt. Im Gewerbegebiet GE 6 wird Gewerbegebiet gemäss § 6 BauVO festgesetzt. Als Einzelhandelsbetriebe sind nur Lebensmittelmärkte (Nahrungs- und Genussmittel) zulässig. Tankstellen sind lediglich ausnahmsweise zulässig. Vergnügungsgelände gemäss § 6 Abs. 3 BauVO und selbständige Wohngebäude sind ausnahmsweise nicht zulässig. Im Mischgebiet MI 1 und Mischgebiet gemäss § 6 BauVO festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe sind lediglich ausnahmsweise zulässig. Wohngebäude gemäss § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauVO, Tankstellen gemäss § 6 Abs. 3 Nr. 7 BauVO und Vergnügungsgelände gemäss § 6 Abs. 1 Nr. 8 BauVO sind nicht zulässig. Im Mischgebiet MI 2 wird Mischgebiet gemäss § 6 BauVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude gemäss § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauVO sowie nicht störende Gewerbebetriebe. Im Mischgebiet MI 3 wird Mischgebiet gemäss § 6 BauVO festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe sowie Tankstellen gemäss § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauVO sind lediglich ausnahmsweise zulässig. Wohngebäude gemäss § 6 Abs. 1 Nr. 1 BauVO und Vergnügungsgelände gemäss § 6 Abs. 1 Nr. 8 BauVO sind nicht zulässig. Im Mischgebiet MI 4 wird Mischgebiet gemäss § 6 BauVO festgesetzt. Als Einzelhandelsbetriebe gemäss § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauVO sind nur Lebensmittelmärkte (Nahrungs- und Genussmittel) zulässig. Tankstellen sind lediglich ausnahmsweise zulässig. Wohngebäude gemäss § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauVO und Vergnügungsgelände gemäss § 6 Abs. 1 Nr. 8 BauVO sind nicht zulässig.

2 Mass der baulichen Nutzung

Bei Hausgruppen ist das festgesetzte Mass der baulichen Nutzung bezogen auf das Gesamtgrundstück der Hausgruppe - einschliesslich privater - einzuhalten. Die zulässige Wandhöhe für Garagen und Carports im Mischgebiet MI 2 beträgt 2,50 m. Die festgesetzten Wandhöhen sind bei Putzflächen auf der Traufseite einzuhalten. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis maximal 1,00 m zulässig. Die sich daraus ergebende Geländeoberfläche ist massgebend für die Bestimmung der zulässigen Wandhöhe. Im Gewerbegebiet GE 1, GE 2 und GE 3 ist für technisch erforderliche Basteie in begrenztem Umfang ausnahmsweise eine Gebäudehöhe bis 10m zulässig.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Im Bereich der festgesetzten abweichenden Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauVO wird offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperhöhe von mehr als 50 m festgesetzt. Garagen und Carports dürfen im Mischgebiet MI 2 nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen, in den übrigen Baugeländen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Stellplätze dürfen im Mischgebiet MI 2 nur innerhalb der dafür festgesetzten Bereiche errichtet werden, in den übrigen Baugeländen sind Stellplätze gemäss § 12 Abs. 1 BauVO zulässig. Nebenwegen im Sinne des § 14 BauVO sind ausserhalb der Baugrenzen gemäss § 23 Abs. 5 BauVO nur ausnahmsweise zulässig.

4 Immissionsschutz

Die Bebauung im Mischgebiet MI 1 wird als Lärmschutzbebauung zur Abschirmung des Mischgebietes MI 2 gegenüber dem Gewerbegebiet GE 4 festgesetzt. Im Mischgebiet MI 1 und bei Wohnungen Aufenthaltsräume, insbesondere Schlafräume, nur auf der Südseite zulässig. Im Gewerbegebiet GE 6 und im Mischgebiet MI 4 dürfen die Schallimmissionsanteile von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (z.B. Zu- und Abblütführungen von RLT-Anlagen, Kälteanlagen etc.) am nächstgelegenen Immissionspunkt, das an der der technischen Anlage nächstgelegenen Baumgrenze oder Baulinie in der Höhe folgender Gebiete die nachfolgend genannten höchstzulässigen reduzierten Immissionsrichtwerte nicht überschreiten: Im Mischgebiet MI 1, MI 2 bzw. MI 3: reduzierter Immissionsrichtwert tags/nachts L_{rn}W_{nd} 50/35 dB(A) Im Gewerbegebiet GE 3, GE 4 bzw. GE 5: reduzierter Immissionsrichtwert tags/nachts L_{rn}W_{nd} 55/40 dB(A) Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Bauvorhaben ist der Nachweis zu erbringen, dass die festgesetzten höchstzulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel, bzw. die im Gewerbegebiet GE 6 und im Mischgebiet MI 4 festgesetzten Gesamtschalleistungspegel sowie die festgesetzten Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Im Mischgebiet MI 4 sind die Betriebsgebäude entlang westlichen Baugrenze zu errichten. Die Anfertigung ist vollständig einzuhalten. Die Kundenparkplätze sind östlich des Betriebsgebäudes anzuordnen. Soweit Kundenparkplätze auch südlich des Betriebsgebäudes angeordnet werden, ist entlang der westlichen Baugrenze bzw. Grundstücksgrenze eine mindestens 3,50 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Im Mischgebiet MI 2 ist bei Errichtung von Wohngebäuden die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 nachzuweisen. Für Gebäude mit Wohnungen, die näher als 12 m zum Gleiskörper der Bahnstrecke Nürnberg-Nordost gelegen errichtet werden, ist im Zuge des Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahrens ein Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen über die zu erwartenden Erschütterungs- und Lärmimmissionen und über Abwehrmassnahmen vorzulegen. Für Wohnungsfenster im Abstand von bis zu 25 m zur Bahnhofs Nürnberg-Nordost - Gröfenberg oder von bis zu 30 m zur Staatsstrasse 2243 ist eine Schallschutzverglasung (Schallschutzklasse 3) vorzusehen.

5 Zufahrten und Stellplätze

Je Grundstück ist eine Zufahrt zulässig, weitere Zufahrten sind lediglich ausnahmsweise zulässig. Die Breite der Zufahrt ist auf die für die Zufahrt zum Grundstück zulässige Breite zu beschränken. Private Stellplätze dürfen im gesamten Geltungsbereich, mit Ausnahme des Mischgebietes MI 2, nur über private Flächen errichtet werden, eine öffentliche Zufahrt zu den einzelnen Stellplätzen von öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

6 Grünordnung, Pflanzbindungen und Pflanzflächen

Alle Flächen auf den Baugrundrissen, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten, Lagerflächen oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, mindestens jedoch 20 % der Grundstücksfläche, sind als Vegetationsflächen grünlässig zu gestalten. Für die Anpflanzung gibt, dass die Anpflanzungen artenentsprechend zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen sind. (s. Pflanzliste) Pro 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. (s. Pflanzliste) Im Rahmen des Baugenehmigungs- oder -freistellungsverfahrens ist für die Flächen ein Freiflächenpflanzungsplan gemäss § 2 Abs. 2 Nr. 10 BauVO abzugeben.

7 Gestaltungssetzungen

Bei Grenzbebauung (Umengruppen) im Mischgebiet MI 2 besteht Anpassungspflicht bezüglich Profil, Höhe, Türe und Dachneigung. Im Mischgebiet MI 2 ist die Dachneigung nur einseitig- oder abwärts geneigt zulässig, die Fassade einseitig Putz, Holz und Glas. Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 sind ausschliesslich Putzflächen mit einer Dachneigung von 10-15 Grad zulässig, in den übrigen Baugeländen Putz- und Stettelächer mit einer maximalen Dachneigung von 15 Grad. Dachaufbauten sind ausserhalb der zulässigen Dachneigung zulässig und Dachaufbauten für technische Anlagen wie Entlüftungs- oder Filteranlagen. Als Beschadungen von Garagen und Carports sind Flach- und Putzflächen mit einer maximalen Dachneigung von 15 Grad zulässig. Dachflächen und Fassaden in glänzenden, hellen Farben sind ausserhalb der zulässigen Dachneigung zulässig. Die Stellplätze, Zufahrten ausgenommen, sind mit wasserdurchlässigem Aufbau zu gestalten. Oberflächengestaltung öffentlicher und privater Verkehrsflächen sind in hell- bis dunkelgrauen Farbtönen auszuführen. Es sind folgende Anforderungen zulässig: Im Mischgebiet MI 2 sind als an öffentliche Strassenflächen sowie an private Erschliessungsflächen angrenzende Einfriedungen ausschliesslich Holzeinfriedungen mit senkrechter Lattung mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig; an den übrigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschenzaune in Verbindung mit Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Im Gewerbegebiet und im Mischgebiet MI 1, MI 3 und MI 4 sind ausschliesslich Maschenzaun- oder Staketenzaune mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Vorbehalten am Gelände sind in der Größe und Gestaltung dem Baukörper bzw. der Gebäudeform untergeordnet und in Abhängigkeit mit der Gestaltung der Gebäudeform zu entwickeln. Sie dürfen den Baukörper in der Höhe nicht überschreiten. Vorbehalten mit wechselndem und bewegtem Licht sowie grobe Farben sind ausserhalb der zulässigen Dachneigung zulässig. Vorbehalten, die nicht am Gelände angebaut sind, beispielsweise Farnen, sind abweichend von Art. 63 Abs. 11 Nr. g genehmigungspflichtig.

ARTENLISTE:

Für die Auswahl der Pflanzen werden folgende standorttypischen Arten vorgeschlagen:
Bläue für Gehölzbestand und Einzelstellung
I. Wuchshöhe (10-25 m) als Strassenbläue
Acer platanoides
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
II. Wuchshöhe (10-15 m) für Stellplätze/ auf Privatgrundstücken
Acer campestre
Cornus betulus
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Malus sylvestris
Obstgehölze
Prunus avium
Prunus padus
Prunus communis
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Sträucher für wilde und geschnittene Hecken und Abpflanzungen
Cornus avellana
Corylus avellana
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Ribes aurum
Ribes sanguineum
Ribes uva-crispa
Rosa avellana
Rosa canina
Rosa gallica
Rosa glauca
Rosa rubiginosa
Rosa villosa
Rubus idaeus
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Kletter- und Schlingpflanzen für Fassadenbegrünung und Zäune
Seltene Klimm
Hedera helix
Parthenocissus quinquefolia Engelmanni
Parthenocissus tricuspidata Vitis
Rehbeite erdbeerlich
Aristolochia macrophylla
Clematis in Arten und Sorten
Humulus lupulus
Lonicera in Arten und Sorten
Polygonum suberifolium
Rosa in Arten und Sorten
Wisteria sinensis
Mindestgrößen und Qualitäten
Gürtelklasse A, B Deutscher Baumschulen
Bläue/Hochstämme mindestens 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18/18-20 cm
Seltene Sträucher, Baumstämme mindestens 3x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150/175/200 cm
Sträucher 2x verpflanzt, Höhe 80-100/100-150 cm
Bodendeckende Gehölze 3-8 Stück pro qm, 2x verpflanzt mit Ballen, Höhe/Breite 20-30 cm

HINWEISE:

- Bei Gebäuden, die in einer Entfernung von bis zu 25 m Entfernung vom Gleiskörper der Bahnstrecke Nürnberg-Nordost - Gröfenberg errichtet werden, ist mit Erschütterungen zu rechnen. Es wird empfohlen, die planmässige Ausführung der Gebäude darauf auszuweisen.
- Gegenüber den vom Eisenbahnbau ausgehenden Immissionen und Einwirkungen besteht gemäss § 606 BGB Duldungspflicht.
- Gemäss § 6 Bay. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Denkmalschätzen und Denkmälern unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Ausstelle Nürnberg, Burg 4 zu melden. Des weiteren sollte vor Beginn der Ausgrabungen das Landesamt verständigt werden.
- In Schutzzonebereich der elektrischen Fernverkehrsleitung besteht eine Bewuchsbeschränkung. Geländeveränderung insbesondere Auffüllungen bedürfen der Zustimmung des Freilands Überlandverkehrs.
- Auf geringstmögliche Befestigung des Bodens ist zu achten. Als festgesetzter wasserdrainierender Aufbau gelten versickerungsfähige Beträge wie Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Drainpflaster.
- Fassaden von Gewerbegebäuden, Garagen und Carports sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.
- Die Begrünung von Dachflächen ist erwünscht. Empfohlen wird zumindest eine extensive Dachbegrünung in Mehrschichtbauweise mit 8 cm strukturstabiler Vegetationsschicht und Moos-Sedum-Kraut-Begrünung.
- Die Einfriedungen sollen mit Sträuchern oder Kletterpflanzen begrünt werden.
- Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden zu schützen, dem er jederzeit zur Gartennutzung oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Es ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und zu lagern. Bei längerer Lagerung sind die Mieten mit einjährigen Pflanzen anzubauen. In der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen. Zur Minderung der Bodenverdichtung darf das Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen durchgeführt werden. Nach Abschluss der Baumaschinen wird verdichteter Boden tiefgründig gelockert.

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1/3 B "Am Schleifweg"

Der Markt Heroldsberg erlässt gemäss Beschluss des Gemeinderates aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, der Bayerischen Bauordnung sowie der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern jeweils in der zum Zeitpunkt der Aufstellung gültigen Fassung folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1/3 B "Am Schleifweg"

§ 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 alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen und Ortsvorschriften für das Gebiet ausser Kraft.

Heroldsberg, den

(Siegel) (Schön, 1.Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke

- A) Der Gemeinderat des Marktes Heroldsberg hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15.02.1992 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 18.11.1994 als 05.12.1994 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Beschluss des Bau- und Grundstücksausschusses vom 10.11.1998 wurde der Aufstellungsbeschluss ergänzt. Dieser Beschluss wurde vom 20.11.1998 bis 11.01.1999 ortsüblich bekannt gemacht.
- B) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.02.1999 bzw. 01.07.1999 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäss § 4 BauGB mit Schreiben vom 18.03.1999 sowie 30.07.1999 beteiligt.
- C) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.07.1999 wurde mit der Begründung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.1999 bis 10.09.1999 öffentlich ausgelegt.
- D) Der Markt Heroldsberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.10.1999 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.07.1999 als Satzung beschlossen.

Heroldsberg, den

(Siegel) (Schön, 1.Bürgermeisterin)

E) Das Landratsamt Erlangen-Hochstadt hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom genehmigt.

Heroldsberg, den

(Siegel) (Schön, 1.Bürgermeisterin)

F) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde vom bis gemäss § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Heroldsberg, den

(Siegel) (Schön, 1.Bürgermeisterin)

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR

HARTMUT HOLL DR.-ING.
ARCHITEKT/STADTPLANER
BÜRO FÜR STÄDTEBAU
EGLOFFSTEINSTR. 7 97072
WÜRZBURG 0931/41998-3

MARKT HEROLDSBERG

BEBAUUNGSPLAN NR.1/3B
"AM SCHLEIFWEG"

M 1:1000

N ↑

WÜRZBURG, DEN 22.02.1999 DR. HARTMUT HOLL
GEZEIGT AM 01.07.1999