

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

MI 1:

Festgesetzt wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO.

Wohnungen sind nur im 2. Obergeschoss zulässig. Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Ferner sind Lagerplätze nicht zulässig.

MI 2 und 3:

Festgesetzt wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO.

Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Ferner sind Lagerplätze nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Gebäudehöhe GH ist das Maß zwischen der Gebäudeoberkante (= Oberkante First bzw. Oberkante Attika) und der Oberkante des vorhandenen Geländes und wird als maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Diese zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf massive Bauteile und darf durch untergeordnete Bauteile wie Absturzsicherungen, Lüftungsschächte etc. überschritten werden.

3. Bauweise, Abstandsflächen

Es wird im MI 3 eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m bei Einhaltung des Grenzabstandes zulässt.

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

4. Tiefgarage, Garagen und Carports

Tiefgaragen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragenzufahrten sind einzuhausen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen. Das Material für die Tragschicht unter wasserdurchlässigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

5. Gestaltungsfestsetzungen

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.

Das 3. Geschoss ist gestalterisch von den unteren Geschossen abzusetzen und im MI 1 und MI 2 an der Gebäudesüdseite sowie im MI 3 an der Gebäudeostseite zurückzusetzen. Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m sind vertikal mit einem mindestversatz von 1,5 m zu gliedern.

Werbeanlagen sind in der Größe und Gestaltung dem Baukörper unterzuordnen und hinsichtlich Größe, Farbe und Material auf die Gestaltung der Gebäudefassade abzustimmen.

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

6. Einfriedungen

Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt 1,30 m über dem anstehenden Gelände. Einfriedungen sind ohne durchlaufende Sockel auszuführen, um Kleintieren den Durchschlupf zu ermöglichen. Einfriedungen zum Straßenraum sind mit Hecken aus Gehölzarten gemäß Pflanzenvorschlagsliste in der Begründung zu hinterpflanzen.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind jeweils bis zu 0,50 m gegenüber dem vorhandenen Gelände, jedoch maximal bis zur tatsächlichen Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses zulässig.

Die Oberkante des Geländes muss so eingestellt sein, dass unter der vorhandenen Freileitung der erforderliche lotrechte Schutzabstand von Oberkante Gelände bis zu den Leiterseilen von mindestens 7,00 m eingehalten wird. Dies gilt nur bis zur Verkabelung der vorhandenen Elektrofreileitung.

8. Grünordnung, Pflanzbindungen und Pflanzflächen

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Zu- und Abfahrten, Terrassen, Wege und Mülltonnenstandplätze sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Für sämtliche Anpflanzungen von Gehölzen und Kletterpflanzen sind heimische, standortgerechte Arten und Pflanzqualitäten gemäß entsprechender Pflanzenvorschlagsliste in der Begründung zu verwenden.

Sämtliche Anpflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artenentsprechend nachzupflanzen.

Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ ist mit einer zweireihigen Hecke aus schnittverträglichen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Hecke darf nicht unter eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten werden.

Um Schäden an den vorhandenen Gehölzen auf der östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Böschung während der Bauarbeiten zu verhindern, sind die Vorgaben der DIN 18920 und der RAS-LG4 zu berücksichtigen und sämtliche zum Schutz der Bäume erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen zu treffen.

Dächer von Hauptgebäuden und Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit trockenheitsresistenten Arten zu begrünen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Die Mindestdicke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Um Ersatzlebensräume für die Zauneidechse zu schaffen, sind auf der ca. 20 qm großen privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung "Artenschutz" (CEF - Maßnahme) als Habitatstrukturen Steinhäufen oder Steinriegel, unbewachsene lockere Sandbereiche und ein Krautsaum im Randbereich anzulegen. Die Fläche ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft im oben beschriebenen Zustand zu halten.

Ausgleichflächen für die auf Fl.Nr. 905/3, Gemarkung Heroldsberg, zu erwartenden Eingriffe:
Ausgleichflächen innerhalb des Geltungsbereiches:

A1 Teilfläche der Fl.Nr.905/3, Gemarkung Heroldsberg,

Entwicklungsziel: Steinhäufen, offene Sandbereiche und Krautsaum als Ersatzlebensraum für die Zauneidechse (Maßnahmenbeschreibung siehe Begründung). Flächengröße: 20 m²
(Anrechnung zu 100 %).

Außerdem wird dem Eingriffsgrundstück Fl.Nr. 905/3, Gemarkung Heroldsberg, im Geltungsbereich des Bebauungsplans die folgende Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet (Fläche aus dem kommunalen Ökokonto):

A 2 Teilfläche der Flurnummer 355 und 356, Gemarkung Günthersbühl, Entwicklungsziel: artenreiche, extensive Feuchtwiese, Vernässung durch Ausbildung eines Walles und einer Senke (Maßnahmenbeschreibung siehe Begründung). Die Flächengröße der zugeordneten Ausgleichsfläche A2 beträgt 1.841 m² (Anrechnung inkl. der seit 2015 angefallenen Verzinsung zu 106%, d.h. anrechenbare Fläche 1.951m²).

10. Immissionsschutz

MI 1:

Der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes gegen Außenlärm ist für die Fassaden nach DIN 4109 zu führen.

Die Fassaden sind bei üblichen Raumgrößen mit folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß der Außenbauteile zu planen:

Westfassade	LPB V: erf. R' w,res = 40 dB (Büroraum) erf. R' w,res = 45 dB (Wohnraum/Schlafrum)
Nordfassade	LPB IV: erf. R' w,res = 35 dB (Büroraum) erf. R' w,res = 40 dB (Wohnraum/Schlafrum)
Südfassade	LPB IV: erf. R' w,res = 35 dB (Büroraum) erf. R' w,res = 40 dB (Wohnraum/Schlafrum)
Ostfassade	LPB III: erf. R' w,res = 30 dB (Büroraum) erf. R' w,res = 35 dB (Wohnraum/Schlafrum)

Fenster von Schlafräumen sowie sämtliche Fenster anderer Räume an der Westfassade (mit Ausnahme von Treppen, Fluren, Bädern, Abstellräumen und Küchen die keine Wohnküchen sind) sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

MI 1 und MI 2:

Zum Schutz des Gebietes vor Gewerbe- und Verkehrsgeräuschen ist sicherzustellen, dass Wohnfreibereiche (Terrassen, Balkone) nur auf der schallabgewandten Gebäudesüd- oder -ostseite angeordnet werden.

An der Gebäudenordseite sind offenbare Fenster von Schlafräumen unzulässig.

MI 3:

Zum Schutz des Gebietes vor Gewerbelärm ist sicherzustellen, dass Wohnfreibereiche (Terrassen, Balkone) nur auf der schallabgewandten Gebäudeostseite angeordnet werden.

An der Gebäudewestseite sind offenbare Fenster von Schlafräumen unzulässig.

Textliche Hinweise

1. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) des Marktes Heroldsberg, soweit in diesem Bebauungsplan keine weitergehenden Festsetzungen getroffen werden.

2. 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.

3. Auf geringst mögliche Befestigung des Bodens ist zu achten. Als wasserdurchlässiger Aufbau gelten versickerungsfähige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder Drainpflaster.

4. 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. Beim Einbau von Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) sind die Belange der Trinkwasserverordnung (TVO 2001/2011) und die DIN 1988 zu beachten.

5. 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, zu lagern und anschließend einer Wiederverwendung zuzuführen. 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.

6. Das Gelände im Geltungsbereich ist aufgefüllt. Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden gefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o.ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind. Die zuständigen Stellen am Landratsamt Erlangen-Höchstädt und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg sind in diesem Fall umgehend zu verständigen.

Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt. Auf den Mustererlass der Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und dem Baugenehmigungsverfahren vom 26. September 2001 in Verbindung mit dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 18. April 2002, Az.: II B 5 4611.110-007/91 wird hingewiesen.

7. Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG

8. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; insbesondere Abschnitt 3, wird hingewiesen.

9. Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen, Mini BHKW) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsorte im Gewerbegebiet	tags (06.00-22.00):	65 dB(A)
	Nachts (22.00-06.00)	50 dB(A)
Immissionsorte im Mischgebiet	tags (06.00-22.00):	60 dB(A)
	Nachts (22.00-06.00:)	45 dB(A)

Im Falle eines Nachweises über die Einhaltung der genannten immissionsrichtwerte gelten die Regelungen der TA Lärm.

Um die Einhaltung der oben angeführten Immissionsrichtwerte zu erleichtern, können folgende ergänzende Hinweise zur baulichen Gestaltung von haustechnischen Anlagen und die textlichen Hinweise aufgenommen werden:

- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen, Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Abgasschalldämpfer, Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftöffnungen direkt an, oder unterhalb von umliegenden Fenstern zu geräuschsensiblen Räumen (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden
- Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden kann bei ungünstiger Ausrichtung eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektionen bewirken und sollte daher ebenfalls vermieden werden.
- Grundsätzlich soll bei der Errichtung haustechnischer Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden
- Soweit erforderlich sollte bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselement, Minimieren von Vibrationen)
- Die Abstände zu den Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“ Bayerisches Landesamt für Umwelt.)
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, geeignete Gerätewahl)

Hinweis: die o.g. baulichen Gestaltungshinweise beruhen u.a. auf den Erkenntnissen aus dem Leitfaden der Bund / Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft Wärme Pumpen und mini Blockheizkraftwerke)“ und dem vom Bayerischen Landesamt für Umwelt 2011 veröffentlichten Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“

10. Nutzung der Geothermie: Erdwärmesonden sind im Geltungsbereich aufgrund der geologisch- hydrogeologischen Verhältnisse nicht möglich.