

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

Es wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgelegt; Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist das Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist im Dachgeschoß kein Vollgeschoß zulässig. Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe ist am Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut einzuhalten. Die zulässige Wandhöhe für Garagen und Carports beträgt an der Traufseite 3.00 m. Sie ist gegenüber dem natürlichen Gelände einzuhalten.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Flächen für Nebengebäude für Garagen und Abstellräume sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen oder der für Nebengebäude festgesetzten Flächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

4 Stellung der Baukörper

Abweichend von der festgesetzten Firstrichtung sind traufseitige Anbauten oder Zwerchhäuser ausnahmsweise zulässig, soweit diese auf eine Traufseite beschränkt sind und sich dem Hauptbaukörper unterordnen.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 beträgt die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude 2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 beträgt die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude 3.

6 Immissionsschutz

Sämtliche Fenster von Wohnräumen, die weniger als 16 m von der Straßenachse der Kreisstraße ERH 8 entfernt liegen, sind als Schallschutzfenster, mindestens Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719, auszuführen. Schlaf- und Kinderzimmer, die in vorgenannten Bereichen liegen, sollen so angeordnet werden, daß die Belüftung von der straßenabgewandten Gebäudeseite erfolgen kann.

7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis maximal 1,00 m zulässig.

8 Grünordnung, Pflanzbindungen und Pflanzflächen

Obstbäume sind zu erhalten, sofern sie nicht unmittelbar von Baumaßnahmen betroffen sind. Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind zu begrünen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, mindestens jedoch ein Baum je Grundstück. Die Auswahl der Arten soll sich an der Pflanzliste orientieren. Für die Anpflanzgebote gilt, daß die Anpflanzungen artenentsprechend zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen sind.

Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Baugrenze

WA 1 Wohngebiet

maximal zulässige Geschoßzahl

0,4 Grundflächenzahl

(0,8)

Geschoßflächenzahl

0

nur Einzelhäuser zulässig

Satteldach, zulässige Dachneigung

offene Bauweise

maximal zulässige Wandhöhe in müNN

maximal zulässige Firsthöhe in müNN FH 376,70 maN

Fläche für Nebengebäude, Garagen und Abstellräume

Firstrichtung zwingend

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier ÖPNV-Verknüpfung

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Zeichnerische Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze



bestehende Gebäude

Maßangabe in Meter

9 Gestaltungsfestsetzungen

Bei Nebengebäuden und Garagen sind außer der festgesetzten zulässigen Dachneigung auch Pult- und Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 10° zulässig. Soweit bestehende Gebäude bereits mit Walmdach ausgeführt sind, sind bei Erweiterungen auch Walmdächer zulässig. Die maximal zulässige Sockelhöhe als Maß zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß und dem zukünftigen Gelände beträgt bergseitig 30 cm und talseitig 1,0 m. Als Dacheindeckung sind einheitlich naturrote bis naturbraune Ziegel oder Dachsteine zulässig sowie Glasdächer und Sonnenkollektoren. Als Fassadeneinkleidung sind Putz, Holz und Glas zulässig, als Fassadenfarben helle und gedeckte Farben; grelle Farben sind nicht zulässig. Als Bedachung von Garagen und Carports mit einer Dachneigung bis zu 10° sind Blech, Bekiesung oder Begrünung zulässig. Einfahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Aufbau zu befestigen. Oberflächenbeläge privater Verkehrsflächen sind in hell- bis dunkelgrauen Farbtönen auszuführen.

Als Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind zulässig: Hecken oder Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung mit einer maximalen Höhe von 1,20 m. Als Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen sind zulässig: Hecken oder Maschendrahtzäune in Verbindung mit Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,20 m.

TEXTLICHE HINWEISE

- Im übrigen ist die Stellplatz-Satzung des Marktes Heroldsberg zu beachten.
- Für die Gestaltung der Dachgauben ist die Dachgauben-Satzung des Marktes Heroldsberg zu beachten.
- 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.
- Gemäß § 906 BGB besteht eine Duldungspflicht gegenüber den vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Beeinträchtigungen.
- 5. Auf geringstmögliche Befestigung des Bodens ist zu achten. Als festgesetzter wasserdurchlässiger Aufbau gelten versickerungsfähige Beläge wie Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Drainpflaster.
- Wände von Garagen und Carports sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.
- 7. Die Begrünung der Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und Carports mit einer Dachneigung von weniger als 10° ist erwünscht. Empfohlen wird zumindest eine extensive Dachbegrünung in Mehrschichtbauweise mit 8 cm strukturstabiler Vegetationsschicht und Moos-Sedum-Kraut-Begrünung.
- 8. Die Sammlung des Regenwassers in Zisternen und die Nutzung desselben für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung werden als geeignete Maßnahmen zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs und zur Verringerung der Abflußspitzen empfohlen.
- 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 Baumaßnahme wird verdichteter Boden tiefgründig gelockert.

Artenliste

Sorbus aucuparia

Für die Auswahl der Pflanzen werden folgende standorttypischen Arten vorgeschlagen:

Eberesche

Wolliger Schneeball

Bäume für Gehölzbestand und Einzelstellung

Wuchsklasse (10-25 m) als Straßenbäume

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

II. Wuchsklasse (10-15 m) für Stellplätze/auf Privatgrundstücken

Acer campestre Feldahorn Carpinius betulus Hainbuche Crataegus monogyna Weissdorn Crataegus laevigata Weissdorn Malus sylvestris Holzapfel Obstgehölze In Arten und Sorter Prunus avium Vogelkirsche Prunus padus Traubenkirsche Pyrus communis Holzbirne Sorbus aria Mehlbeere

Sträucher für wilde und geschnittene Hecken und Abpflanzungen Corylus avellana Hasel

Cornus sanguienea Bluthartriege Cornus mas Kornelkirsche Ligustrum vulgare Liguster Lonicera xylosteum Heckenkirsche Prunus spinosa Schlehe Goldjohannisbeere Ribes aureum Blutjohannisbeere Ribes sanguineum Ribes uva-crispa Wilde Stachelbeere Rosa arvensis Feldrose Rosa canina Hundrose Rosa gallica Essigrose Rosa glauca Hechtrose Rosa rubiginosa Weinrose Rosa villosa **Apfelrose** Rubus idaeus Himbeere Sambucus nigra Schwarzer Hollunder Viburnum lantana

Kletter- und Schlingpflanzen für Fassadenbegrünung und Zäune, selbstklimmend

Hedera helix Parhenocissus quinquefolia "Engelmannii" Wilder Wein Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" Wilder Wein

Kletter- und Schlingpflanzen für Fassadenbegrünung und Zäune, Rankhilfe erforderlich

Aristolochia macrophylla Clematis in Arten und Sorter Waldrebe Humulus lupus Hopfen Lonicera in Arten und Sorten Geissblatt Polygonum aubertii Knöterich Rosa in Arten und Sorten Kletterrose Wisteria sinesis Blauregen

Mindestgrößen und Qualitäten

Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

Bäume/Hochstämme mindestens 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18/18-20 cm Solitärsträucher, Stammbüsche 3x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150/175/200 cm

Sträucher 2x verpflanzt, Höhe 60-100/100-150 cm

Bodendeckende Gehölze 3-9 Stück pro m², 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe/Breite 20-30 cm

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11/12

Der Markt Heroldsberg erläßt gemäß Beschluß des Gemeinderates vom 19.03.2002 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. 11/12 "Grossgeschaidt-West"

- § 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	MID. 1993: 1
3 ,	(Siegel
	\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\

Kongad Munker (Munker, 2.Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

A) Der Gemeinderat des Marktes Heroldsberg hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 06.06.2000 die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.06.2000 ortsüblich bekanntgemacht. B) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.01.2002 wurde mit der Begründung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2002 bis 11.03.2002 öffentlich

C) Der Markt Heroldsberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.03.2002 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.01.2002 als Satzung be-

eroldsberg, den	(Siegel)

Konvad Munde (Munker, 2.Bürgermeister)

D) Der Bebauungsplan wurde am gemäss § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Heroldsberg, den (Siegel)

Konnad Munker (Munker, 2.Bürgermeister)

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR

Hartmut Holl Dr.-Ing Architekt / Stadtplaner Büro für Städtebau Egloffsteinstr. 7 97072 Würzburg, fon: 41998-3

MARKT HEROLDSEBRG BEBAUUNGSPLAN NR. 11/12 "GROSSGESCHAIDT-WEST" AUFGESTELLT: 15.06.2000

GEÄNDERT: 14.01.2002

M 1: 1.000

H

N

DR. H. HOLL