



Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) als Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl = 0,30

maximale Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Grundstückseinfahrt

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

vorhandene unteriridische Entsorgungsleitung (A = Abwasser) $\rightarrow A \Leftrightarrow$

vorhandene unteriridische Versorgungsleitung (T = Trinkwasser) $\rightarrow T \leftarrow$

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen (standortgerechte Laubbäume bzw.

Obstbäume), mit Standortbindung

Anpflanzen von Sträuchern (standortgerechte Strauchhecken),

ohne Standortbindung

Erhaltung von Bäumen

private Grünfläche, Zweckbindung Ortsrandeingrünung 0

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

.

Flächen für Garagen (Ga), Stellplätze (St) und Nebenanlagen Ga, St

Mit Geh(GR)-, Fahr(FR)- und Leitungsrechten(LR) zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes SD Satteldach

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet Zahl der Vollgeschosse Grundflächenzahl Bauweise Hausform Dachform Dachneigung

Hinweise durch Planzeichen

45 Flurstücksnummer, bestehende Grundstücksgrenzen 1020 qm vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Flächen ÜHY Überflurhydrant 15,00

Maßkette

Höhenangabe über Normalnull bezogen auf den Schacht-378,340 m deckel Nr. 320294 lt. Schachtprotokoll Markt Heroldsberg vorgeschlagene Bebauung

bestehende Bebauung: Hauptgebäude bzw. Nebengebäude

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Der Markt Heroldsberg erlässt aufgrund der § § 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) m. W. v. 01.05.2011, sowie den örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBI 2007, S. 588), letzte berücksichtigte Änderung: Art. 56 geänd. (Art. 78 Abs. 4 G v. 25.02.2010, 66) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung- GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBI S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBI S. 400) folgenden Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 11/14 "An den Schmidwiesen". Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBI. I S. 466).

1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet des gesamten Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die max. zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3.

Die max. zulässige Wandhöhe von Wohngebäuden beträgt 6,00 m.

Die max. zulässige Firsthöhe von Wohngebäuden beträgt 10,00 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum

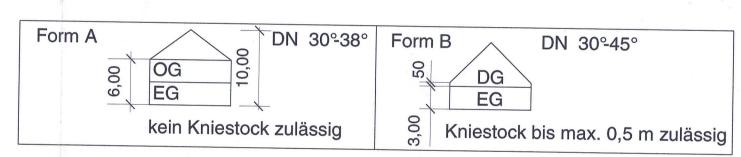
Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Die maximale Höhenlage des Fertigfußboden im Erdgeschoss wird durch die jeweiligen Koten im zeichnerischen Teil festgelegt (Schachtdeckel Nr.320294 = 378,340 m über NN). Es dürfen nur zwei Vollgeschosse gebaut werden.

3. Stellplätze und Garagen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) des Marktes Heroldsberg in der jeweils gültigen Fassung, soweit in diesem Bebauungsplan keine anderen/widersprechenden Festsetzungen getroffen werden.

4. Gebäudeform

An- u. Vorbauten sind zulässig, wenn sie sich der Gesamtform u. -gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen (= die Kubatur u. Höhe des Hauptbaukörpers deutlich unterschreiten).



5. Grünordnung, Pflanzbindungen und Pflanzflächen

Für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölzarten aus der Vorschlagsliste mit entsprechenden Kategorien und Pflanzqualitäten (in der Begründung) zu verwenden. Für die Pflanzgebote gilt, dass die Anpflanzung artenentsprechend zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang entsprechend Artenliste (in der Begründung) nachzupflanzen sind. Auch bei Abgang der zu erhaltenden Bäume sind Nachpflanzungen entsprechend Artenliste (in der Begründung) durchzuführen.

Je 400 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Hinterpflanzungen von Zäunen zwischen den einzelnen Baugrundstücken haben als lockere Folge von Sträuchern zu erfolgen.

Der neu entstehende Ortsrand ist durch eine Hecke im Süden der Baugrundstücke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern gemäß Vorschlagsliste (in der Begründung) zu fassen. Die Hecke ist als mehrreihige, gestaffelte Pflanzung mit geschlossenen, mindestens 10 m langen Abschnitten und maximal 3 m langen Unterbrechungen auszubilden. Nadelgehölzhecken sind im Geltungsbereich unzulässig. Den Antragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Die vorhandene Streuobstwiese im Bereich der privaten Grünflächen mit Zweckbindung Ortsrandgestaltung ist zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und durch die zeichnerisch festgesetzten Nachpflanzungen mit Obstbaumhochstämmen zu ergänzen (Arten und Sorten gemäß Vorschlagsliste in der Begründung).

Im Bereich der privaten Grünflächen mit Zweckbindung Ortsrandgestaltung sind die folgenden Nutzungen bzw. baulichen Anlagen zulässig:

- landwirtschaftliche Nutzung als Mahdgrünland oder Weide sowie als Streuobstwiese Im Bereich der privaten Grünflächen mit Zweckbindung Ortsrandgestaltung sind die folgenden Nutzungen bzw. baulichen Anlagen nicht zulässig:

- intensive Gartennutzung als Freizeitgarten

- Ackerflächen

- Beete

- alle sonstigen baulichen Anlagen einschließlich Nebengebäuden, Einfriedungen und privilegierten Vorhaben

- eine dauerhafte Tierhaltung

Über die zeichnerischen Festsetzungen hinausgehende Gehölzpflanzungen in der privaten Grünfläche mit Zweckbindung Ortsrandgestaltung sind - mit Ausnahme weitere Obstbaumpflanzungen - unzulässig.

6. Flächenbefestigung

Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Wege, Zufahrten, Fahrgassen oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsfläche gärtnerisch zu gestalten.

Stellplätze und Wege sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster).

7. Baukörpergestaltung

Die Gebäude sind mit gedämpften Farbtönen zu versehen (vgl. die Gestaltungssatzung des Altortes Heroldsberg).

8. Dächer

Es werden Satteldächer festgesetzt mit einer Dachneigung von 30° bis 45°. Für die Dacheindeckung sind kleinteilige, nicht glänzende Bedachungsmaterialien in Farben Rot, Rotbraun bis Braun und Anthrazit zu verwenden.

Der Dachüberstand beim Ortgang ist bis maximal 0,30 m zulässig, bei der Traufe bis maximal 0,50 m. 9. Dachgauben

Für die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Aufbauten gilt die Dachgauben-

Satzung des Marktes Heroldsberg in der jeweils gültigen Fassung. Bedachungsmaterial wie beim Hauptdach. Dacheinschnitte sind unzulässig.

10. Einfriedungen

Zulässig sind Zäune bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m. Andere Arten von Einfriedungen einschließlich Mauern sind unzulässig. An privaten Grundstücksgrenzen, die den Ortsrand darstellen, sind ausschließlich hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig Für Einfriedungen aus Holz sind graue und braune Farbtöne zulässig, für Stabgitterund Maschendrahtzäune graue und grüne Farbtöne. Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedungen ohne Sockel auszuführen, um Kleintieren den Durchschlupf zu ermöglichen. Die private Grünfläche mit Zweckbindung Ortsrandeingrünung darf nicht eingefriedet werden.

11. Garagen und Nebenanlagen

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Garagen können, soweit die dafür ausgewiesen Flächen ausreichen, Nebengebäude in Verbindung mit diesen Garagen errichten werden, wenn dadurch einheitliche Baukörper (hinsichtlich Dachneigung, Eindeckung, Wandhöhe usw.) entstehen.

Für Garagengebäude sind Satteldächer und Flachdächer zulässig. Satteldächer sind mit der Dachneigung und den Bedachungsmaterialien der Wohngebäudes zu erstellen. Flachdächer sind mit extensiver Dachbegrünung auszuführen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einem Rauminhalt von mehr als 20 m³ sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig, Nebenanlagen mit einem Rauminhalt bis 20 m³ sind auch außerhalb der Baugrenzen oder der Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig, außer auf den Flächen, die mit Geh(GR)-, Fahr(FR)- und Leitungsrechten(LR) belastet sind.

12. Aufschüttungen und Abgrabungen

Zulässig sind außerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche Abgrabungen und Aufschüttungen jeweils bis zu 1 m gegenüber dem natürlichen Gelände. Abgrabungen und Aufschüttungen sind durch Böschungen abzufangen, Stützmauern sind unzulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind unzulässig.

Textliche Hinweise

Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern nach Art. 8 Abs. 1 Bay. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, Burg 4 gemeldet werden müssen und gemäss Art. 8 Abs. 2 Bay. Denkmalschutzgesetz die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen sind. Des Weiteren sollte vor Beginn der Aushubarbeiten das Landesamt verständigt 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.

Dachentwässerung

Es wird empfohlen, auf den Dachflächen anfallendes Regenwasser zu sammeln, für die Gartenbewässerung zu nutzen und überschüssige Regenwassermengen bei geeigneten Bodenverhältnissen auf den Baugrundstücken zu versickern.

Schutz von Boden und Grundwasser

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. Während 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.

Schutz von Leitungen bei Baumpflanzungen

Bei der Durchführung der Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Leitungen/Fernmeldeanlagen zu beachten. Bei der Verlegung von Leitungen ist der gleiche Abstand zu Bäumen einzuhalten. Sollten diese Mindestabstände im Einzelfall unterschritten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Die hierdurch entstehenden Kosten sind vom Veranlasser zu übernehmen. **Immissionsschutz**

Gemäß Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen gelten: - Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet : tags (6.00 - 22.00 Uhr) :

nachts (22.00- 6.00 Uhr): 40 dB (A) - Immissionsort im Dorf- oder Mischgebiet (6.00 - 22.00 Uhr): 60 dB (A) nachts (22.00 - 6.00 Uhr): Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionswerte obliegt den jeweiligen Betreibern.

Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm. Markt Heroldsberg Landkreis Erlangen- Höchstadt Bebauungsplan Nr.11/14

"An den Schmidwiesen" in Großgeschaidt Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 11. 11. 2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach §13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01. 10. 2011 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan- Entwurf i. d. F. vom 27. 09. 2011 hat in der Zeit vom 11. 10. 2011 bis 11. 11. 2011 stattge-

funden. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27. 09. 2011 wurde mit der Begrün-

dung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11. 10. 2011 bis 11. 11. 2011 öffentlich ausgelegt.

Markt Heroldsberg, den 1 6. JAN. 2012

(Siegel) J. Schalwig (1. Bürgermeister) Der Markt Heroldsberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 08. 12. 2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 08. 12. 2011 als Satzung beschlossen.

Markt Heroldsberg, den 1 6, JAN, 2012, Schalwig (1) Bürgermeister)

Mit der beschlossenen Satzung als übereinstimmend ausgefertigt/ Markt Heroldsberg, den 1 5. JAN. 2012

(Siegel)

(A P

(Siegel)

Der Beschluss über den Bebauungsplan ist am .I. 1. FEB. 2012...... ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Bauamt der Marktgemeinde Heroldsberg während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Markt Heroldsberg, den 0 2. FEB. 2012

Bebauungsplan Nr.: 11/14

M 1: 1000

Türkeistraße 11

09187-90600-0

J. Šchalwig (1. Bürgermeister) aufgestellt: 11.11.2008 ergänzt: 27. 09. 2011 08. 12. 2011 ergänzt

Jörg Kappel Architekt 90518 Altdorf b.Nürnberg

Fax 09187-90600-19