

Markt Heroldsberg: Bebauungsplan Nr. 11/6 A

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/6 "Brandleite II" in Großgeschaidt



Zeichnerische Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze
	Flächen für Nebengebäude, Garagen, und Carports
WA 2 Wo	Allgemeines Wohngebiet, je Wohngebäude 2 Wohneinheiten zulässig
0,3	maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ
0,6	maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ
II	zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
SD, PD	zulässige Dachform: Pultdach, symmetrisches Satteldach
17° - 30°	zulässige Dachneigung in Grad
o	offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
FH 409.60	Oberkante First bezogen auf m üNN
TH 407.00	Oberkante Traufe bezogen auf m üNN

	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche: Fußgängerweg
	Pflanzgebot Obst- bzw. Laubbaum (nicht lagegebunden)
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
	Pflanzbindung für Gehölze

Zeichnerische Hinweise

	bestehender Geltungsbereich
	bestehende Grundstücksgrenze
	Wasserleitung unterirdisch
	Fußgängerweg, geplant
43	bestehende Flurnummern
	bestehende Bebauung

Textliche Festsetzungen

- 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.
- Maß der baulichen Nutzung**
Die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe bezieht sich auf "Normal Null" und wird entsprechend in m über NN festgesetzt.
- Abstandsflächen**
Die Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.
- Stellplätze, 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.
Zulässig sind Pultdächer, symmetrische Satteldächer und Flachdächer. Die Satteldächer sind in Form, Dachneigung, Deckungsart, Dachüberstand etc. den Wohngebäuden anzugleichen.
Soll jedoch an eine bestehende Garage angebaut werden, so ist die geplante Garage, unabhängig von der Gestaltung des Wohngebäudes, der bestehenden Garage anzupassen.
Die maximale Wandhöhe beträgt 3,00 m bezogen auf den Fertigfußboden.
- Gestaltungsfestsetzungen**
Zulässig sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Baukörperlänge von 18 m.
Als Dacheindeckung sind rote, braune oder dunkelgraue Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Ferner sind Glasdächer, Sonnenkollektoren sowie Fotovoltaikanlagen zulässig.
Dacheinschnitte und sichtbare, frei ausragende Pfetten, sowie in ganzer Länge vor den Giebeln verlaufende Dachsparren sind unzulässig.
Der Dachüberstand am Giebel (Ortgang) darf maximal 30 cm, der Dachüberstand der Traufe maximal 50 cm betragen.
Die zulässige Kniestockhöhe als Maß zwischen der Höhe des Dachgeschossfertigfußbodens und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut beträgt 50 cm.
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.
- Einfriedigungen**
Als Einfriedungen zum Straßenraum sind Laubgehölzhecken und Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung und einer maximalen Höhe von 1,00 m über Gehsteigoberkante zulässig.
An den übrigen Grundstücksgrenzen sind außerdem Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.
Gegenüber dem öffentlichen Fußweg und an privaten Grundstücksgrenzen, die den Ortsrand darstellen, sind die Einfriedungen mit einer Laubgehölzhecke zu hinterpflanzen.
Für Einfriedungen aus Holz sind graue und braune Farbtöne zulässig, für Maschendrahtzäune graue und grüne Farbtöne.
- Aufschüttungen und Abgrabungen**
Zulässig sind Aufschüttungen jeweils bis zu 0,75 m und Abgrabungen jeweils bis zu 2,00 m gegenüber dem natürlichen Gelände.
Abgrabungen und Aufschüttungen sind durch Böschungen abzufangen oder durch Stützmauern aus Naturstein, Gabionen oder intensiv begrünte Betonmauern zu sichern.
- Immissionsschutz**
Alle Fenster zu Wohn- und Aufenthaltsräumen in den Südfassaden und der Ostfassaden sind als Schallschutzfenster (Klasse 3 oder höher gemäß Richtlinie VDI 2719 vom August 1987 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") auszuführen. Für Schlafräume deren Entlüftung nur über die Südfassade, bzw. die Ostfassade erfolgen, sind zudem lärmarme Schalldämmlüfter mit einer den Schallschutzfenstern vergleichbaren Schalldämmung vorzusehen.
- Flächenbefestigung**
Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und überdachten Stellplätzen sind unversiegelt bzw. mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z.B. Pflasterterrassen, Rasengittersteine etc. mit einem Grünflächenanteil von mind. 30%) anzulegen.

10. Grünordnung und Pflanzbindungen

- Je 200 m² privater Grundstücksfläche ist ein Laubbaum bzw. ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
- Der mit Pflanzgebot festgesetzte Bereich ist mit standortgerechten Laubgehölzen aus nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen. Diese sind fachgerecht zu unterhalten.
- Pflanzliste**
- Sträucher: Schlehe, Hundsrose, Roter Hartriegel, Heckenkirsche, Haselnuss, Holzapfel, Gemeiner Liguster, Kriechende Rose, Schneeball, Weißdorn, Holunder
- Großkronige Bäume: Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Obstbäume, Eiche, Linde, Kastanie
- Mittelkronige Bäume: Hainbuche, Mehlbeere, Eberesche, Sperling, Wildapfel, Feldahorn

Textliche Hinweise

- Für die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten gilt die Dachgaubensatzung des Marktes Heroldsberg.
- Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) des Marktes Heroldsberg, soweit in diesem Bebauungsplan keine weitergehenden Festsetzungen getroffen werden.
- Gemäss § 8 Bay. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentalern 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.
- Auf geringst mögliche 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.
- 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.
Hierbei sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung und der DIN 1988 zu beachten. Auf die Anzeigepflicht nach § 17 TVO wird hingewiesen.
- 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.

Satzung des Bebauungsplans Nr. 11/6 A, 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/6 "Brandleite II"

Der Markt Heroldsberg erlässt gemäß Beschluss des Bauausschusses vom 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. 11/6 A "Brandleite II".

§ 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)
(Schalwig, 1. Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat des Marktes Heroldsberg hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.04.2009 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.03.2009 wurde mit der Begründung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.05.2009 bis 15.06.2009, sowie vom 13.04.2010 bis 17.05.2010 öffentlich ausgelegt.
 - Der Markt Heroldsberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 13.07.2010 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.05.2010, red. geändert am 13.07.2010 als Satzung beschlossen.
- Heroldsberg, den
- (Siegel)
(Schalwig, 1. Bürgermeister)
- D) Die Bebauungsplanänderung wurde am gemäss § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.
- Heroldsberg, den
- (Siegel)
(Schalwig, 1. Bürgermeister)

Markt Heroldsberg Bebauungsplan Nr. 11/6 A 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/6 "Brandleite II" in Großgeschaidt	
M 1:1000	
aufgestellt: 30.03.2009 geändert: 02.03.2010, 26.05.2010 red. geändert: 13.07.2010	bearbeitet: Kusebauch gezeichnet: Kusebauch geprüft: Wegner
WEGNER STADTPLANUNG	Bertram Wegner Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL Tiergartenstraße 4c 97209 Veitshöchheim Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871 info@wegner-stadtplanung.de www.wegner-stadtplanung.de