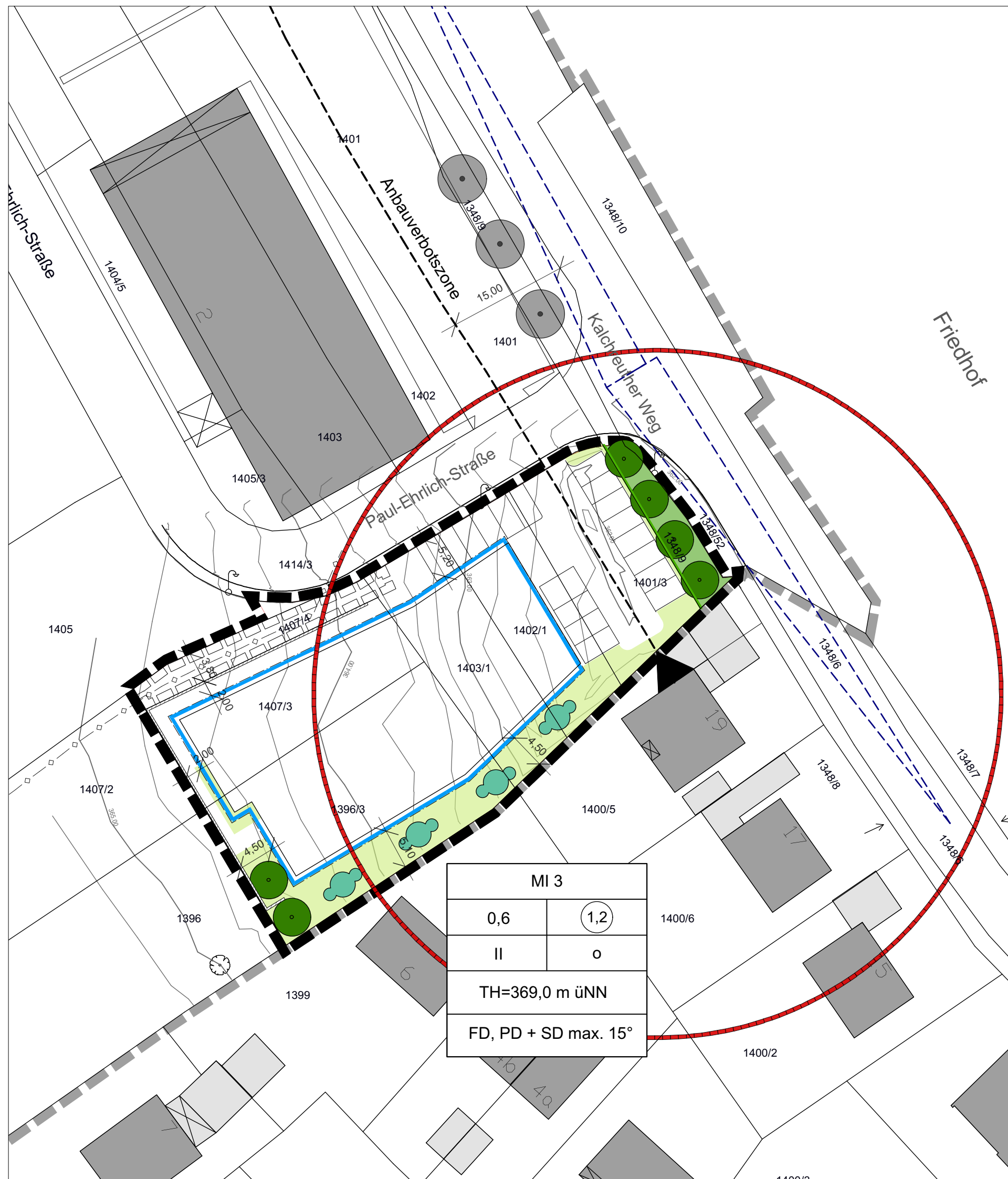


Markt Heroldsberg Bebauungsplan Nr. I/3B "Am Schleifweg" 1. Änderung



MI 3	0,6	1,2
II	o	
TH=369,0 m üNN		
FD, PD + SD max. 15°		

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND ART. 81 BAYBO

- Geltungsbereich des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ
- maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ
- offene Bauweise
- zulässige Dachform: Flachdach, Pultdach und Satteldach mit maximal zulässiger Dachneigung von 15°
- maximal zulässige Traufhöhe in Meter üNN bei geneigten Dächern (= Oberkante Attika bei Flachdächern)
- Straßengrenzlinie
- öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün
- Pflanzgebiet: Laubbaum (Wuchsklasse I oder II), nicht lagegebunden
- Pflanzgebiet: Sträucher (ohne Lagebindung)
- Regenwasserkanal
- Leitungsbereich für einen Regenwasserkanal zuunsten des Marktes Heroldsberg

- ### ZEICHNERISCHE HINWEISE
- Geltungsbereich (Bebauungsplan Nr. I/3 B "Am Schleifweg")
 - bestehende Laubbaumreihe
 - bestehende Grundstücksgrenze
 - bestehende Flurnummern
 - bestehende Gebäude
 - geplante Bebauung
 - geplante Stützmauer
 - Bodenkennlinie (nachrichtliche Übernahme, Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung)
 - Sichtdreiecke (3m / 70m) gemäß Art. 26 BayStRWG
 - Ortsdurchfahrtschulter der Staatsstraße St 2243, gemäß Art. 4 BayStRWG
 - Anbauverbotszone der Staatsstraße St 2243, gemäß Art. 23 BayStRWG
 - Vorschlag Stellplatzgliederung
 - Vorschlag Grünflächen
 - Höhenlinien Bestand

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
Im Mischgebiet MI 3 sind Einzelhandelsbetriebe im Sinne § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausschließlich mit folgenden Sortimenten zulässig: Drogerie- und Parfümeriewaren, einschließlich der branchenüblichen Randsortimente. Andere Sortimente sind unzulässig.
Wohngebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind nicht zulässig und Vergnügungstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

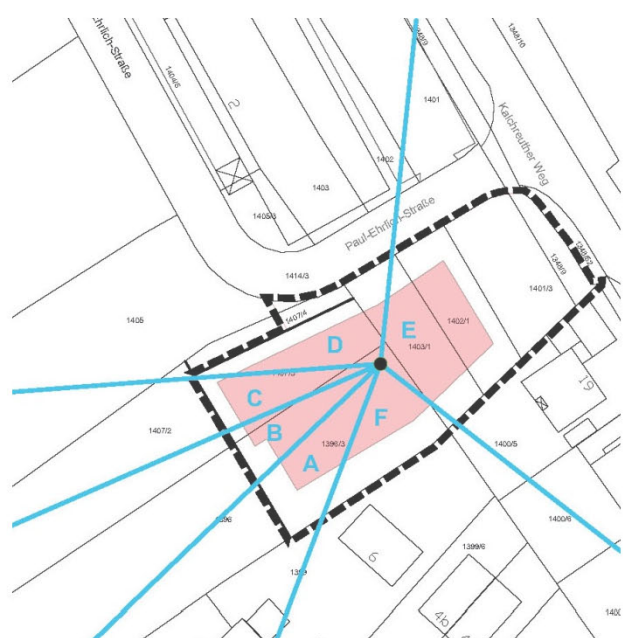
2 Aufschüttungen und Abgrabungen
Aufschüttungen sind bis maximal 1,00 m zulässig, Abgrabungen und Stützmauern zur Abfangung der Abgrabungen bis maximal 1,80 m.
In den nicht überbauten Bereichen außerhalb der notwendigen Wege, Zufahrten, Fahrgassen, Stellplätze oder Lagerflächen sind nicht begründete Stützmauern unzulässig. Geländestütze sind dort durch beplante Böschungen mit einer Maximalneigung von 1: 1,5 oder durch beplante Stützmauern aus Natursteinen abzufangen.
Die Übergänge an Straße und Grundstücksgrenzen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

3 Immissionsschutz
Innerhalb des Mischgebietes MI 3 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente nach DIN 45691 „Geräuschkontingenterierung“ von tagsüber (06:00Uhr bis 22:00Uhr) und nachts (22:00Uhr bis 06:00Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Relevanzgrenze aus DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Fläche	L _{EK,Tag}	L _{EK,Nacht}
MI	53	25

Tabelle 1: Emissionskontingente (L_{EK})

Zusatzkontingente
Für die im nachstehenden Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente L_{EK,ZUS.k}:



Abgrenzung Sektor				Zusatzkontingent		
Bezugspunkte				L _{EK,ZUS.k}	L _{EK,ZUS.k}	
				Tag dB(A)	Nacht dB(A)	
		Anfang	Ende			
		RW	RW			
		HW	HW			
Bezugspunkt	4438743,02	5489676,58				
A	4438732,59	5489648,95	4438720,55	5489654,97	13	8
B	4438720,55	5489654,97	4438714,96	5489664,28	19	30
C	4438714,96	5489664,28	4438709,14	5489673,98	11	23
D	4438709,14	5489673,98	4438745,08	5489696,29	7	16
E	4438745,08	5489696,29	4438745,08	5489696,29	0	1
F	4438745,08	5489696,29	4438732,59	5489648,95	2	0

Tabelle 2: Zusatzkontingente
RW: Rechtswert, HW: Hochwert
Gauss-Krüger, Koordinaten (DHDN90, Rauenberg, Bessel) Zählrichtung im Uhrzeigersinn

4 Gestaltungsfestsetzungen
Dachaufbauten sind unzulässig, ausnahmsweise zulässig sind Dachaufbauten für technische Anlagen wie Entlüftungs- oder Filteranlagen.
Dachflächen und Fassaden in glänzenden, grellen Farben sind unzulässig.
Die Fußwege und Stellplätze, Zufahrten ausgenommen, sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Drainpflaster o.ä.). Oberflächenbeläge öffentlicher und privater Verkehrsflächen sind in hell- bis dunkelgrauen Farbtönen auszuführen.

5 Werbeanlagen
Im Mischgebiet MI 3 ist eine freistehende Werbeanlage (z.B. Pylon) auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die maximal zulässige Höhe der freistehenden Werbeanlagen beträgt 10 m. Die maximale Werbefläche der freistehenden Werbeanlage beträgt 6 m².
Werbeanlagen am Gebäude sind in der Größe und Gestaltung dem Baukörper bzw. der Gebädefassade unterzuordnen und in Abstimmung mit der Gestaltung der Gebädefassade zu entwickeln. Sie dürfen den Baukörper in der Höhe nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sowie grelle Farben sind unzulässig.

6 Grünordnung, Pflanzbindungen und Pflanzflächen
Nicht überbaute Grundstücksbereiche außerhalb der notwendigen Wege, Zufahrten, Fahrgassen, Stellplätze oder Lagerflächen sind von Bodenversiegelungen freizuhalten, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die nicht mit Gehölzen zu beplantenden Teile dieser Flächen sind entweder mit einer standortgerechten Rasenmischung anzuzäuen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.
Für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen im Geltungsbereich sind Arten aus der Pflanzenliste zu verwenden. Sämtliche Anpflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzenliste nachzupflanzen.

Mindestpflanzgrößen für die zeichnerisch festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen: Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm bei Wuchsklasse I, Stammumfang 16-18 cm bei Wuchsklasse II; Straucher: 3x verpflanzt, mit Ballen oder Containerware, Höhe 100-150 cm.

Freistehende Wände (z.B. Lärmschutzeinrichtung oder Carports) sind auf der Außenseite vollflächig mit ausdauernden Kletterpflanzen entsprechend der Pflanzenliste zu begrünen (Pflanzenabstand in der Reihe max. 1,5 m). Für die Kletterpflanzen sind ausreichend große Pflanzbeete vorzusehen und von Versiegelungen freizuhalten. Die Berankung der freistehenden Wände ist dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzenliste
Für die Auswahl der Pflanzen werden folgende standorttypische Arten vorgeschlagen:

- Bäume für Pflanzbindungen in der öffentlichen Grünfläche und im MI sowie für weitere, freiwillige Pflanzungen:**
- I. Wuchsklasse (bis 25 m):**
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Tilia cordata
- Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Gemeine Esche
Stiel-Eiche
Winter-Linde

- II. Wuchsklasse (bis 15 m):**
Acer campestre 'Elsrijk'
Aesculus x carnea
Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Crataegus x prunifolia
Juglans regia
Malus domestica
Prunus domestica
Prunus avium
Pyrus communis 'Beech Hill'
Salix caprea
- Kegel-Feldahorn
Rotblühende Roßkastanie
Hainbuche
Eingrifflicher Weissdorn**
Pflaumdorn
Walnuss
Apfelbaum
Zwetschge
Vogelkirsche
Birne 'Beech Hill'
Sal-Weide

- Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Tilia cordata 'Rancho'
- Mehlbeere
Eberesche
Kleinkronige Winter-Linde

- Sträucher und schnittverträgliche Kleinbäume für Hecken und Strauchgruppen im MI 3 (Pflanzbindungen und weitere, freiwillige Pflanzungen):**
Feld-Ahorn
Veredelte Felsenbirne
Kupfer-Felsenbirne
Gewöhnliche Felsenbirne
Hainbuche
Kornelkirsche
Roter Hartriege*
Haselnuß
Zweigflügler Weißdorn**
Eingrifflicher Weißdorn**
Pflaumenhütchen*
Liguster*
Blaue Heckenkirsche*
Gewöhnliche Heckenkirsche*
Schlehe**
Kriechende Rose**
Hunds-Rose**
Alpen-Rose
Wein-Rose**
Schwarzer Holunder
Sal-Weide
Gamsiner Flieder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball*

- niedrigwüchsig Sträucher und Bodendecker für freiwillige Pflanzungen:**
Berberis vulgaris
Calluna vulgaris
Cytisus scoparius
Daphne mezereum
Hedera helix
Hypericum ligidote'
Lavandula angustifolia
Ligustrum vulgare
Ligustrum vulgare 'Lodense'
Lonicera xylosteum 'Clavey's Dwarf'
Rosa arvensis
Rosa spec.
Ribes aureum
Ribes nigrum
Ribes sanguineum
Ribes uva-crispa
Rubus idaeus
Vinca minor
- Sauerdorn, Berberitze**
Heidekraut
Besen-Ginster*
Seidelbast*
Efeu*
Johanniskraut
Lavendel
Liguster (Zwergform)*
Rote Heckenkirsche (Zwergform)
Feld Rose
Bodendeckerrosen
Goldjohannisbeere
Schwarze Johannisbeere
Blutjohannisbeere
Stachelbeere**
Himbeere**
Immergrün*

- Kletter- und Schlingpflanzen für Berankung von freistehenden Wänden und Carports sowie für freiwillige Fassadenbegrünung:**
Selbstklimmender:
Hedera helix
Parthenocissus tricuspidata
- Efeu*
Wilder Wein

- Rankhilfe erforderlich (Zaun möglich):
Clematis in Arten und Sorten
Hymenocallis
Hydrangea petiolaris
Lonicera in Arten und Sorten
Parthenocissus quinquefolia
- Waldrebe
Hopfen
Kletter-Hortensie
Geißblatt*
Wilder Wein

* in Teilen oder ganz giftig** mit Dornen/Stacheln

Textliche Hinweise

- Eisenbahnverkehr**
Gegenüber den vom Eisenbahnverkehr ausgehenden Immissionen und Einwirkungen besteht gemäß § 906 BGB Duldungspflicht.
- Denkmalschutz**
Die Grundstücke des Geltungsbereiches liegen innerhalb eines kartierten Bodendenkmals: Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, Denkmal-Nr. 161773, Akten-Nr. D-5-6432-0055. Im Zuge zukünftiger Baumaßnahmen ist frühzeitig eine enge Abstimmung mit den Denkmalbehörden (Landesamt und Untere Denkmalschutzbehörde) erforderlich. Vor Erschließungs- und Baubeginn ist mit den Behörden abzustimmen, ob eine fachgerechte, archäologische Ausgrabung durchzuführen ist. Für die Durchführung einer solchen Ausgrabung und Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 71 DSchG erforderlich, welche in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Weiterhin ist zur Vermeidung unbeachteter Denkmalschäden der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
Auf folgende Vorschriften des BayDSchG in Zusammenhang mit Bodendenkmälern wird zudem hingewiesen:
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Dach- und Wandbegrünung**
Die Begrünung von Dachflächen ist erwünscht. Für die Herstellung von Dachbegrünungen werden trockenheitsresistente Arten sowie eine Vegetationstragschicht von mindestens 6 cm empfohlen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.
- Schutz des Bodens**
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 einzusäen. 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 der verdichtete Boden tiefgründig gelockert. Das anstehende Bodenmaterial ist aufgrund seiner Beschaffenheit (vorwiegend Sand, Schluff) nicht zur Hinterfüllung / Auffüllung geeignet.

Im Änderungsbereich befinden sich künstliche Auffüllungen. Bei deren vollständiger Entfernung - unabhängig von der geplanten Nutzung zum Schutz von Boden, Wasser und Luft - wird zur abfallrechtlichen Kategorisierung des Materials eine Begleitung durch einen fachkundigen Gutachter empfohlen.

5. Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) des Marktes Heroldsberg.
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) des Marktes Heroldsberg soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind. Gemäß Stellplatzsatzung des Marktes Heroldsberg (GaStS) ist pro 40 m² Verkaufsfläche 1 Stellplatz vorzusehen.

6. Leitungen
Zwischen geplanten Gebäuden sowie vorhandenen oder geplanten Baumstandorten und vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von mind. 2,50m einzuhalten (vgl. Merkblatt R2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV Nr. 939, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DWGW, Ausgabe 2013). Andersfalls sind bereits beim Einbau der Leitung entsprechende Maßnahmen vorzusehen (vgl. DVGW Regelwerk).

7. Grund- und Schichtenwasser
Im Rahmen der Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros Geopraxis GmbH, Nürnberg erfolgten auch Messungen des Grundwasserstandes. Unter Berücksichtigung auf Einzelmessungen ergibt sich unter Zuschlag des üblichen Sicherheitszuschlages von 1 m ein vorläufiger geländequiver Bemessungswasserstand. Daraus ergibt sich die Anforderlichkeit von Wasserhaltungsmaßnahmen für Nasszeilen (offene Wasserhaltung mittels Dränggraben und Pumpensumpf).

Permanente Grundwasserabsenkungen sind unzulässig. Für Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Für die erdberührten Bauwerksteile ist gemäß DIN 18195-1 (Zuordnung der Abdichtungsarten) aufgrund der gemessenen Wasserstände sowie des stark stauenden Untergrundes eine Abdichtung gegen drückendes Wasser nach DIN 18195-6, Abschnitt 8 oder mittels WU-Unterputz nach DIN 1054 erforderlich.

8. Versickerung
Gemäß dem Ergebnis des Sickertests ergibt sich im Bereich der Sickertests im nordöstlichen Teil des Grundstückes in einer Tiefe von 0,5 m bzw. 1,05 m u. Geländeoberkante (GOK) ein Durchlässigkeitsbeiwert von jeweils 9,5 x 10,7 m/s. Eine Versickerung nach DWA-A 138 ist somit nicht möglich.

9. Lärmschutz
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionsorte innerhalb der in der Tabelle genannten Richtungssektoren L_{EK,1} + L_{EK,ZUS,k} zu ersetzen ist.
Genannte Vorschriften und Normen sind bei der Firma Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

10. Bauverbotszone gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStRWG
Gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStRWG ist die Errichtung baulicher Anlagen gemäß Art. 2 BayBO außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahnedeck, innerhalb der Bauverbotszone nicht zulässig. Dies gilt ebenfalls für freistehende Werbeanlagen.

Satzung der Bebauungsplanänderung und -erweiterung Nr. I/3 "Am Schleifweg", 1. Änderung

Der Markt Heroldsberg erlässt gemäß Beschluss des Marktgemeinderates vom aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches, der Bauabstandsverordnung, der Bayerischen Bauordnung sowie der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern jeweils in der zum Zeitpunkt der Aufstellung gültigen Fassung folgende Satzung der Bebauungsplanänderung und -erweiterung Nr. I/3 "Am Schleifweg", 1. Änderung:

- § 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)
(J. Schalwig, 1. Bürgermeister)

Verfahrensvermerke
1) Der Marktgemeinderat des Marktes Heroldsberg hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 08.09.2015 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.08.2016 ortsbüchlich bekannt gemacht.

2) Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.07.2016 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäss § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2016 bis 16.09.2016 beteiligt.

3) Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.07.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2016 bis 16.09.2016 öffentlich ausgelegt.

4) Der Markt Heroldsberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Heroldsberg, den
(Siegel)
(J. Schalwig, 1. Bürgermeister)

7) Ausgefertigt
Heroldsberg, den
(Siegel)
(J. Schalwig, 1. Bürgermeister)

8) Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Heroldsberg, den
(Siegel)
(J. Schalwig, 1. Bürgermeister)

Markt Heroldsberg

Bebauungsplan Nr. I/3B "Am Schleifweg", 1. Änderung

M 1:500

aufgestellt: 05.07.2016 red. geändert: 15.11.2016	bearbeitet: Seifert, Wegner, Uhl, Klebe gezeichnet: Seifert, Uhl geprüft: Wegner, Klebe
--	---

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
--------------------------------------	--

	Sebastian Klebe Landschaftsarchitekt Glockenhofstr. 28 90478 Nürnberg Tel: 0911-331996 Fax: 0911-331998 info@landschaftsplanung-klebe.de www.landschaftsplanung-klebe.de
--	---