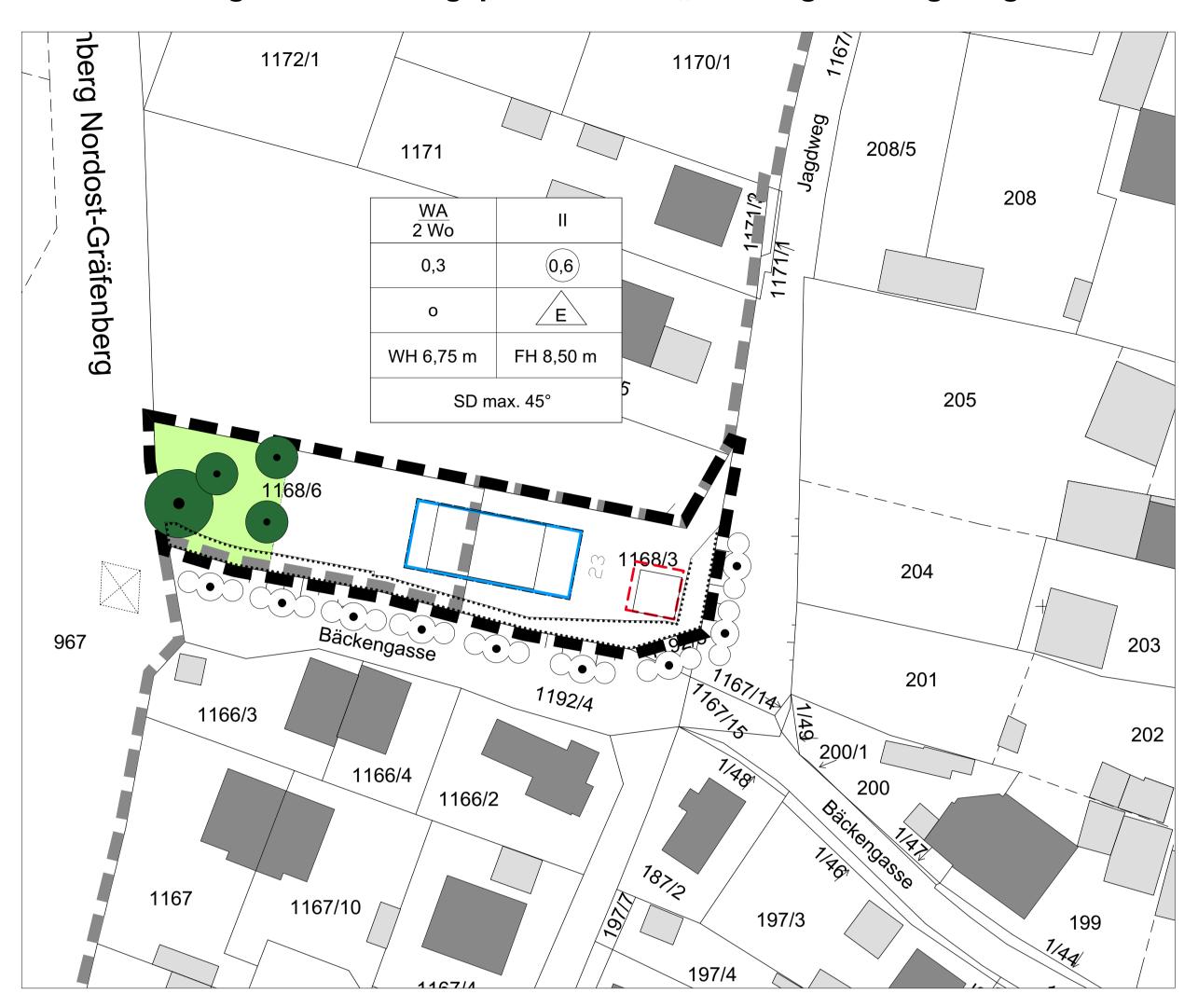
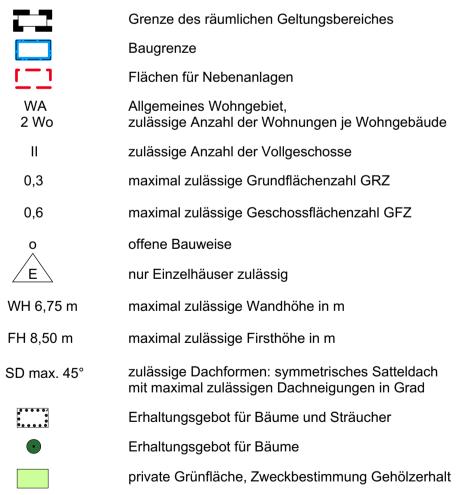
# Markt Heroldsberg Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. I/14A "Bäckengasse/Jagdweg"



## Zeichnerische Festsetzungen



•••••	
•	Erhaltungsgebot für Bäume
	private Grünfläche, Zweckbestimmung Gehölzerhalt
<b>7</b> 0:0000000	ha Himuraiaa
Zeichnerische Hinweise	
	bestehende Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
1036	bestehende Flurnummern
	bestehende Hauptgebäude
	bestehende Nebengebäude
	vorgeschlagene Bebauung
7.2	Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. I/14 "Jagdweg, Demmerweg, Bäckengasse"
	Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher gem. Festsetzung des Bebauungsplans Nr. I/14
·	

## Textliche Festsetzungen

## 1. 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.

Zulässig sind gemäß Durchführungsvertrag Wohngebäude in Form von Einzelhäusern.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Wandhöhe ist das Maß zwischen dem natürlichen Gelände und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die maximal zulässige Firsthöhe ist das Maß zwischen dem natürlichen Gelände und der Oberkante des Firstes.

### 3. Abstandsflächen

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

### 4. Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO mit einem Rauminhalt von mehr als 20 m³ sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, Nebengebäude mit einem Rauminhalt bis 20 m³ sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Bei Garagen und Carports sind Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung

### Die maximale Wandhöhe beträgt 3,00 m bezogen auf den Fertigfußboden.

Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

### 5. Gestaltungsfestsetzungen

Als Dacheindeckung sind rote, braune oder dunkelgraue Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung bis 20° sind außerdem Gründächer und Metalldeckungen zulässig. Unabhängig von der Dachneigung sind Glasdächer, Sonnenkollektoren sowie Fotovoltaikanlagen gestattet.

Dacheinschnitte und sichtbare, frei auskragende Pfetten, sowie in ganzer Länge vor den Giebelscheiben verlaufende Dachsparren sind unzulässig. Der Dachüberstand am Giebel (Ortgang) darf maximal 30 cm, der Dachüberstand der Traufe maximal 50 cm betragen.

Bei Gebäuden mit Dachneigung über 35° beträgt die maximal zulässige Kniestockhöhe als Höhe des Außenmauerwerks zwischen der Oberkante Rohdecke des Dachgeschosses und der Unterkante Fußpfette des Dachtragwerks maximal 50 cm. Bei Gebäuden mit Dachneigung von weniger als 35° sind Kniestöcke und Dachgauben nicht zulässig.

Zwerchhäuser sind nur dann zulässig, wenn sie die maximale Wandhöhe von 6,75 m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite des Zwerchhauses auf einer Gebäudeseite darf maximal 4 m entsprechen, sowie 50 % der Länge des Hauptdaches nicht überschreiten. Pro Gebäude ist nur ein Zwerchhaus zulässig. Der Mindestabstand des Zwerchhauses zum Ortgang des Daches beträgt 2,00 m waagerecht gemessen.

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.

### 6. Einfriedunger

Als Einfriedungen sind Laubgehölzhecken, Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung, Stabgitterzäune aus Metall sowie Maschendrahtzäune zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Zäune beträgt 1,30 m über dem anstehenden Gelände. Im Bereich der Grenze zur Bahnlinie beträgt die maximal zulässige Höhe des Zaunes 2,00 m. Im Bereich von Terrassen sind außerdem Sichtschutzwände mit einer

Für Einfriedungen aus Holz sind graue und braune Farbtöne zulässig, für Stabgitter- und Maschendrahtzäune graue und grüne Farbtöne.

Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen, um Kleintieren den Durchschlupf zu ermöglichen.

Nadelgehölzhecken (z.B. Thuja) sind als Einfriedungen unzulässig.

Maximalhöhe von 2,00 m aus Holz oder in Holzoptik zulässig.

### 7. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der privaten Grünfläche sind jeweils bis zu 0,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

#### 8. Grünordnung, Pflanzbindungen und Pflanzflächen

Alle Flächen im Geltungsbereich, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten.

Für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölzarten gemäß Pflanzenvorschlagsliste zu verwenden.

Im Bereich der privaten Grünfläche sind Geländeveränderungen sowie die Errichtung von baulichen Anlagen, wie Terrassen und Gartenhäusern nicht

Im Bereich der zu erhaltenden Gehölzbestände (Erhaltungsgebot Bäume und Hecke) sind Eingriffe in den Wurzelbereich der bestehenden Gehölze zu unterlassen. Um Schäden an den Gehölzen während der Bauarbeiten zu verhindern, sind die Vorgaben der DIN 18920 für die vorhandenen Bäume und Sträucher zu berücksichtigen. Sollten einzelne Gehölze im Zuge der Baumaßnahmen beschädigt werden, sind diese mit Sträuchern aus der Pflanzenvorschlagsliste (wenn möglich artengleich) zu ersetzen.

Im Bereich der Bahnanlage sind Abstand und Art von Neupflanzungen so zu wählen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe zzgl. einem Sicherheitsabstand von 2,50 m.

Im als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Bereich sind Einfriedungen unzulässig.

Bei Anpflanzungen ist die Pflanzenvorschlagsliste zu beachten, die Pflanzungen sind artenentsprechend zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzenvorschlagsliste nachzupflanzen. Bei Abgang der zu erhaltenden Bäume sind Nachpflanzungen gemäß Pflanzenvorschlagsliste durchzuführen.

## Pflanzenvorschlagsliste

Für die Auswahl der Pflanzen im Geltungsbereich werden folgende standorttypische Arten festgesetzt:

Bäume I. Wuchsklasse (über 20 m): Acer platanoides Spitz-Ahorn Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Stiel-Eiche Quercus robur Tilia cordata Winter-Linde

Bäume II. Wuchsklasse (10-15 m): Feld-Ahorn Acer campestre Carpinus betulus Hainbuche Eingriffeliger Weissdorn Crataegus monogyna Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weissdorn Malus sylvestris Holzapfel Bodenständige Sorten, Hochstämme gem. Liste Obstgehölze

LPV Prunus avium Vogelkirsche Traubenkirsche Prunus padus Pyrus communis Holzbirne Salix caprea Sal-Weide Mehlbeere Sorbus aria Sorbus aucuparia Eberesche

Sträucher: Hainbuche (schnittverträglich) Carpinus betulus Corylus avellana Hasel (schnittverträglich) Cornus sanguinea Bluthartriegel Kornelkirsche (schnittverträglich) Cornus mas Eingriffeliger Weißdorn \* (schnittverträglich) Crataegus monogyna Rotbuche (schnittverträglich) Fagus silvatica Ligustrum vulgare Liguster (giftig, schnittverträglich) Lonicera xylosteum Heckenkirsche (giftig) Prunus spinosa Schlehe \* Rhamnus cathartica Echer Kreuzdorn \* Ribes alpinum Alpen-Johannisbeere Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere Ribes uva-crispa Wilde Stachelbeere \* Feldrose \* Rosa arvensis Rosa canina Hundsrose \* Hechtrose \* Rosa glauca Rosa pimpinellifolia Bibernellrose 3 Rosa rubiginosa Weinrose ' Himbeere \* Rubus idaeus

Wolliger Schneeball Die mit \* gekennzeichneten Gehölze sind mit Dornen oder Stacheln besetzt.

Schwarzer Holunder

Gemeiner Schneeball

Sambucus nigra

Viburnum opulus

Viburnum lantana

Die Obstsorten sind gemäß der Liste des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken auszuwählen. Zusätzlich empfiehlt sich die Nachfrage beim zuständigen Kreisfachberater, der unteren Naturschutzbehörde oder dem ansässigen Obst- und Gartenbauverein.

### Qualitäten und Mindestgrößen

Pflanzgrößen: Laubbäume/Hochstämme mindestens 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm bei Wuchsklasse II außer Obstbäume, Stammumfang 16-18 cm bei Wuchsklasse I Obstbäume/Hochstämme mindestens 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm Sträucher mindestens 2x verpflanzt, Höhe mind. 60-100 cm Rosen mindestens Güteklasse A, Bund Deutscher Baumschulen

#### 9. Artenschutz

Bäume und sonstige Gehölze dürfen nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September beseitigt werden.

#### 10. Externe Ausgleichsflächen (Zuordnungsfestsetzung)

Den Eingriffen innerhalb des Geltungsbereichs werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 355 und 356, Gemarkung Günthersbühl, Stadt Lauf zugeordnet. Die Flächengröße der zugeordneten Ausgleichsfläche beträgt insgesamt 188 m²; diese Fläche wird zu 100% als Ausgleichsfläche angerechnet. Das Entwicklungsziel für diese Fläche ist:

Feldhecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Laubäumen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden in der Begründung zum Bebauungsund Grünordnungsplan detailliert beschrieben.

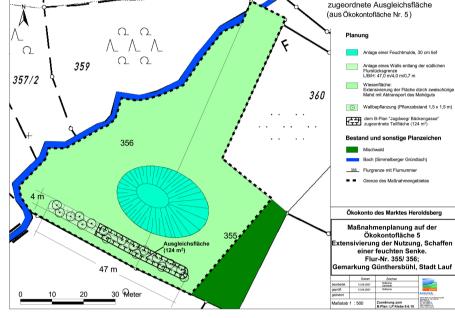


Abb. Externe Ausgleichsfläche aus dem Ökokonto des Marktes Heroldsberg (Fläche Nr. 5)

#### **Textliche Hinweise**

1. Für die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten gilt die Dachgaubensatzung des Marktes Heroldsberg.

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

3. Auf folgende Vorschriften des BayDSchG in Zusammenhang mit Bodendenkmälern wird 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.

4. Auf geringstmögliche Befestigung des Bodens ist zu achten. Als wasserdurchlässiger Aufbau gelten versickerungsfähige Beläge wie Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Drainpflaster.

## 5. Wände von Garagen und Carports sollen mit Kletterpflanzen begrünt

6. 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. Eine breitflächige Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken ist anzustreben. Vorab sind die wasserwirtschaftlichen Belange zu prüfen und zu beachten.

7. Permanente Absenkungen des Grundwassers sollten vermieden werden. Wenn hohe Grundwasserstände angetroffen werden, sollten die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme von Grundwasser während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.

8. 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.

9. Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

- Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A),

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA

10. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form (z.B. Fahrbetrieb und Instandhaltungsmaßnahmen) sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.

Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

11. 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.

Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/14A "Bäckengasse / Jagdweg"

Der Markt Heroldsberg erlässt gemäß Beschluss des Bauausschusses . 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. I/14 A.

Für den im Planblatt abgegrenzten Bereich wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus Textteil sowie Planzeichnung und Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung nach § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen und Ortsvorschriften für

Heroldsberg, den .....

das Gebiet außer Kraft.

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

#### Verfahrensvermerke

- A) Der Marktgemeinderat des Marktes Heroldsberg hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 18.02.2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- B) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.07.2014 wurde mit der Begründung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.09.2014 bis 10.10.2014 öffentlich ausgelegt.
- C) Der Markt Heroldsberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ...... als Satzung beschlossen

Heroldsberg, den

(Siegel)

(J. Schalwig, 1. Bürgermeister)

D) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am ....... § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Heroldsberg, den .

(J. Schalwig, 1. Bürgermeister)

## Markt Heroldsberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. I/14A "Bäckengasse/Jagdweg"

**ENTWURF** M 1:500



aufgestellt: 31.07.2014 bearbeitet: Seifert, Wegner, Klebe gezeichnet: Seifert, Klebe geändert: 09.06.2015 geprüft: Wegner

WEGNER **STADTPLANUNG** 

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: 0911-331968

info@landschaftsplanung-klebe.de

www.landschaftsplanung-klebe.de

Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL

Bertram Wegner

Landschaftsplanung Klebe