

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. 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.
4. Auf geringst mögliche Befestigung des Bodens ist zu achten. Als festgesetzter wasserdurchlässiger Aufbau gelten versickerungsfähige Beläge wie Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Drainpflaster.
5. Wände von Garagen und Carports sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.
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.
7. 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.

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.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Wandhöhe von Wohngebäuden beträgt 3,50 m (traufseitig). Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Die maximale Höhenlage jedes einzelnen Gebäudes im Gelände wird mit der Höhenkote des Fertigfußbodens bezogen auf m üNN festgelegt. Die maximale Firsthöhe darf 10 m, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden EG nicht überschreiten.

3. Abstandsflächen

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

4. Stellplätze, Nebengebäude, Garagen und Carports

Garagen und Carports sind innerhalb der hierfür jeweils 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 symmetrische Satteldächer oder begrünte 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, die maximale Firsthöhe 7,50 m, jeweils bezogen auf den Fertigfußboden.

5. Gestaltungsfestsetzungen

Als Dacheindeckung sind rote, braune oder dunkelgraue Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Ferner sind Glasdächer, Sonnenkollektoren sowie Fotovoltaikanlagen zulässig.

Dacheinschnitte und sichtbare, frei auskragende Pfetten, sowie in ganzer Länge vor den Giebelscheiben verlaufende Dachsparren sind unzulässig.

5. Gestaltungsfestsetzungen

Als Dacheindeckung sind rote, braune oder dunkelgraue Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Ferner sind Glasdächer, Sonnenkollektoren sowie Fotovoltaikanlagen zulässig.

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.

Die zulässige Kniestockhöhe als Maß zwischen der Höhe des Dachgeschossfertigfußbodens und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut beträgt 50 cm.

Zusammengebaute Doppelhaushälften sind einheitlich zu gestalten.

Dies gilt vor allem für:

- Dachneigung
- Material, Form und Farbe der Dacheindeckung
- Form, Größe, Material und Gestaltung der Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten
- Gestaltung und Größe der Dachüberstände an Ortgang und Traufe
- Format, Farbe, Größe, eventuelle Sprossenteilung der Fenster
- Material, Oberfläche und Farbe der Außenwände
- Höhe und Gestaltung des Gebäudesockels
- Form und Gestaltung von Vordächern

Maßgebend ist das zuerst vorhandene Gebäude.

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. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind generell Laubgehölzhecken, Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung und einer maximalen Höhe von 1,50 m oder Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,50 m in Verbindung mit einer Laubgehölzhecke (Hinterpflanzung) zulässig.

An privaten Grundstücksgrenzen, die den Ortrand darstellen, sind ausschließlich hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig.

Zum Straßenraum sind Holzzäune einschließlich eines maximal 0,30 m hohen Mauersockel gestattet, ansonsten sind Einfriedungsmauern und Zaunsockel unzulässig.

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

Bei Doppelhäusern sind Sichtschutzzäune gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 6 c BayBO zulässig.

7. Flächenbefestigung

Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und überdachten Stellplätzen sind unversiegelt bzw. mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z.B. Pflasterrasen, Rasengittersteine etc. mit einem Grünflächenanteil von mind. 30%) anzulegen.

8. Grünordnung und Pflanzbindungen

Je 200 m² privater Grundstücksfläche ist ein Laubbaum bzw. ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Der Ortsrand ist mit einer einreihigen Bepflanzung aus Hecken und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.

Bestehende großkronige Bäume und Sträucher sind zu erhalten und zu pflegen.

Die Hinterpflanzung von Maschendrahtzäunen hat als lockere Folge von einheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

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

9. Immissionsschutz

Bei Wohnhäusern, die entlang des nordöstlichen Geltungsrandes erstellt werden, sind alle in Richtung B2 weisenden Wohnungsfenster als Schallschutzfenster (mind. Klasse 2) auszuführen. Schlaf- und Kinderzimmer müssen über mindestens eine schallgedämmte Lüftungsmöglichkeit verfügen. Dies kann entweder durch den Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen (z.B. in der Fensterbrüstung) oder durch Fenster auf den schallabgewandten Gebäudeseiten (vorzugsweise nach Westen) erreicht werden.