

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, Bauweise

Es wird offene Bauweise festgesetzt.

WA1: Die mittlere zulässige talseitige Sockelhöhe, als Maß zwischen der tatsächlichen Höhe des Sockelgeschossfertigfußbodens und dem zukünftigen Gelände beträgt 1,0 m.

WA2: Die maximal zulässige Gebäudebreite der Giebelseite beträgt 9 m. Die mittlere zulässige Sockelhöhe, als Maß zwischen der tatsächlichen Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens und dem zukünftigen Gelände beträgt 0,3 m.

3. Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätze

Die maximal zulässige Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf Normal Null.

WA1: Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig und in das Hauptgebäude zu integrieren. Abweichend von § 4 Abs. 1 und 2 der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Heroldsberg ist als Stauraum der Abstand zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze ausreichend.

WA2: Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zufahrten, Stellplätze, Vorflächen von Garagen und sonstige Wegeflächen sind in das vorhandene Gelände zu entwässern oder mit wasserdurchlässigem Aufbau zu befestigen.

4. Gestaltungsfestsetzungen

WA1: Als Dacheindeckung sind alle nicht reflektierenden Materialien zulässig. Zudem sind begrünte Dächer und Glasdächer in untergeordnetem Umfang zur Belichtung zulässig.

Der Dachüberstand darf maximal 50 cm betragen.

Dachaufbauten sind nur innerhalb der festgesetzten Gesamthöhe zulässig, lediglich Kamine, Zu- und Abluftanlagen dürfen die Gesamthöhe entsprechend den technischen und rechtlichen Erfordernissen überschreiten.

Für die Fassadengestaltung des Sockelgeschosses sind Naturstein, Gabione, Sichtbeton, Putz und Glas zulässig. Für den Hauptbaukörper sind Naturstein, Sichtbeton, Putz, Glas und Holz zulässig. Der Hauptbaukörper ist durch einen Materialwechsel gegenüber dem Sockelgeschoss abzusetzen. Als Fassadenfarben sind nur gedeckte Farben zulässig. Das Sockelgeschoss ist in dunklen bis braunen oder grauen Farbtönen zu halten. Grelle und glänzende Farben, reinweiß sowie andere glänzende Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.

WA2: Als Dacheindeckung sind ziegelrote bis braune Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Glasdächer, Sonnenkollektoren sowie Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

Dacheinschnitte und sichtbare, frei ausragende 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.

Als Fassadengestaltung sind Putz, Holz, Sichtmauerwerk und Glas zulässig, als Fassadenfarben vorwiegend gedeckte Farben, grelle und glänzende Farben sowie andere glänzende Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.

5. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Laubgehölzhecken, Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung und einer maximalen Höhe von 1,30 m oder Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,30 m in Verbindung mit einer Laubgehölzhecke zulässig.

Einfriedungsmauern und Zaunsockel sind unzulässig.

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

6. Aufschüttungen und Abgrabungen

Im WA1 sind Aufschüttungen bis zu 0,75 m, Abgrabungen bis zu 1,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

Im WA2 sind Aufschüttungen bis zu 0,5 m, Abgrabungen bis zu 0,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind durch Böschungen abzufangen oder durch Stützmauern aus Naturstein, Gabionen oder intensiv begrüntem Betonmauern zu sichern.

7. Grünordnung und Pflanzbindungen

Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten, oder Stellplätze in Anspruch genommen werden sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten. Für die Pflanzgebote gilt, dass die Anpflanzungen den Ansprüchen der Arten entsprechend zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang entsprechend nachzupflanzen sind. (s. Pflanzliste).

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche können bis auf die Bereiche mit Erhaltungsfestsetzungen gärtnerisch genutzte und gehölzbestandene Flächen angelegt werden. Innerhalb des festgesetzten Leitungsrechts ist die Anpflanzung von Bäumen nicht zulässig, die Anpflanzung von Sträuchern, Kletter- und Schlingpflanzen ist zulässig.

Für die beiden neu zu pflanzenden Bäume sind Laubbäume der Wuchsklasse I oder II auszuwählen.

8. Ausgleichsflächen

Den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (siehe Karte 3 in der Begründung) mit einer Eingriffsfläche von insgesamt 1.404 m² werden Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ökokonto Nr. 572131-00023 auf dem gemeindlichen Grundstück FI-Nr. 193, Gemarkung Oedenberg, Stadt Lauf mit einer Fläche von 702 m² zugeordnet, wobei ein Anteil von 100%, also 702 m², auf die Allgemeinen Wohngebiete entfällt.

Die Maßnahmen im Einzelnen sind in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan beschrieben.

Textliche Hinweise

1. Das Grundstück Flurnummer 13 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Flurnummer 299 liegt im Sanierungsgebiet "Altort Heroldsberg".
2. Für die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten gilt die Dachgaubensatzung des Marktes Heroldsberg.
3. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) des Marktes Heroldsberg, soweit in diesem Bebauungsplan keine weitergehenden Festsetzungen getroffen werden.
4. 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.
5. Auf geringst mögliche Versiegelung des Bodens ist zu achten. Als festgesetzter wasserdurchlässiger Aufbau gelten versickerungsfähige Beläge wie Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Drainpflaster.
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.

Artenliste

Für die Auswahl der Pflanzen werden folgende standorttypische Arten vorgeschlagen:

Bäume für Gehölzbestand und Einzelstellung

I. Wuchsklasse (10-25 m) Einzelstellung (s.Plan); auch für Hausbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

II. Wuchsklasse (10-15 m) Einzelstellung (s.Plan); auch als Zwischenpflanzung für Hecken und Abpflanzungen

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weissdorn
Crataegus laevigata	Weissdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Obstgehölze	Bodenständige Sorten Hochstämme
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Juglans regia	Walnuss

Sträucher für wilde und geschnittene Hecken und Abpflanzungen

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes aureum	Goldjohannisbeere
Ribes sanguineum	Blutjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Kletter- und Schlingpflanzen für Fassadenbegrünung und Zäune

Selbstklimmend

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Wilder Wein

Rankhilfe erforderlich (Zaun möglich)

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“	Wilder Wein
Rosa in Arten und Sorten	Kletterrose
Wisteria sinensis	Blauregen

Bei der Auswahl der Obstsorten empfiehlt sich die Nachfrage beim zuständigen Kreisfachberater, der unteren Naturschutzbehörde oder dem ansässigen Obst- und Gartenbauverein.

Qualitäten und Mindestgrößen

Güteklasse A, Bund Deutscher Baumschulen

Pflanzgrößen:

Bäume/Hochstämme mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm bei Wuchsklasse II, Stammumfang 18-20 cm bei Wuchsklasse I

Solitärsträucher, Stammbüsche 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150/175/200 cm, Pflanzgröße für Hecken mit einer Breite bis 2.50 m

Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60-100/100-150 cm, Pflanzgröße für mehrreihige Hecken

Bodendeckende Gehölze 3-9 Stück pro m², 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe/Breite 20-30 cm