

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 ist das Maß zwischen der tatsächlichen Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Die mittlere zulässige Sockelhöhe als Maß zwischen der tatsächlichen Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens und dem zukünftigen Gelände beträgt 30 cm.

Die zulässige Gebäudetiefe beträgt 12,50 m.

3. Abstandsflächen

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

4. Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür jeweils festgesetzten Flächen 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, Carports und Stellplätze zulässig, Nebengebäude mit einem Rauminhalt bis 20 m³ sind auch außerhalb der Baugrenzen oder der Flächen für Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätze zulässig.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Nebengebäude, Garagen und Carports gegenüber dem zukünftigen Gelände beträgt 3,00 m. Bei Nebengebäuden, Garagen und Carports sind Pult- und Flachdächer mit einer Dachneigung bis 15 Grad zulässig.

Stellplatzanlagen sind durch Pflanzung hochstämmiger Laubbäume zu gliedern, mindestens nach 5 Stellplätzen ist ein Baumstandort vorzusehen.

Einfahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Aufbau zu befestigen. Oberflächenbeläge sind in hell- bis dunkelgrauen Farbtönen auszuführen.

5. Gestaltungsfestsetzungen

Als Dacheindeckung sind ziegelrote bis braune Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Bei Nebengebäuden und Garagen sind Blecheindeckungen oder begrünte Dächer 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 tatsächlichen Höhe des Dachgeschossfertigfußbodens und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut beträgt 50 cm.

Bei Hausgruppen sind die Einzelgebäude gestalterisch anzupassen. Als Fassadengestaltung sind Putz, Holz und Glas zulässig, als Fassadenfarben helle und gedeckte Farben, grelle Farben sind nicht zulässig.

6. 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.

Als Abschirmung von Stellplatzanlagen gegenüber Baugrundstücken sind Lamellenzäune mit senkrechten Lamellen und einer Höhe bis zu 2,00 m zulässig.

Ferner sind Sichtschutzzäune gemäß Art. 63 Abs. 1 Nr. 6 c BayBO zulässig. Für Einfriedungen aus Holz sind graue und braune Farbtöne zulässig, für Maschendrahtzäune graue und grüne Farbtöne.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind jeweils bis zu 0,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Die sich daraus ergebende Geländeoberfläche ist maßgebend für die Bestimmung der Sockelhöhe.

8. Grünordnung und Pflanzbindungen

Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind zu begrünen. Je 150 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbaum zu pflanzen. Für die Anpflanzgebote gilt, dass die Anpflanzungen artentsprechend zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang entsprechend nachzupflanzen sind.

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 Begrünung von Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist erwünscht. Empfohlen wird zumindest eine extensive Dachbegründung in Mehrschichtbauweise mit 8 cm starker strukturstabiler Vegetationsschicht und Moos-Sedum-Begrünung.
7. 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.
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 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 standorttypischen Arten vorgeschlagen:

Straßenbäume, I. Wuchsklasse (10-25 m)

Acer pseudoplatanoides	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume für Stellplätze auf Privatgrundstücken, II. Wuchsklasse (10-15 m)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weissdorn
Crataegus laevigata	Weissdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Obstgehölze	In Arten und Sorten
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher für wilde und geschnittene Hecken und Abpflanzungen

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes aureum	Goldjohannisbeere
Ribes sanguineum	Blutjohannisbeere
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundrose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa villosa	Apfelrose
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Sträucher für wilde und geschnittene Hecken und Abpflanzungen

Selbstklimmend	
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata „Veltchii“	Wilder Wein
Rankhilfe erforderlich	
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera in Arten und Sorten	Geissblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa in Arten und Sorten	Kletterrose
Wisteria sinensis	Blauregen