

HEROLDSBERG

Der Markt Heroldsberg

erläßt als Satzung aufgrund folgender Vorschriften und Gesetze

1. Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. d. Bek. vom 31.05.1978 (GVB1 S.353)

2. §§ 9.und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986

3. Art.91 Abs.1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 18.04.1994 (GVB1 S. 251)
in den derzeit gültigen Fassungen folgenden Bebauungsplan:

Satzung

§1 Für das Gebiet des Bebauungsplanes Heroldsberg, Nr. III/15 A Sportplatzweg/Schützenstraße, gilt der vom Architekturbüro Hofmann am 24.11.1995 ausgearbeitete und am 24.04.1996 geänderte Plan, der zusammen mit den auf dem Plan verzeichneten "Weiteren Festsetzungen" den Bebauungsplan bildet.

§2 Der Bebauungsplan tritt gem. §12 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft. Heroldsberg, am 16.09.96



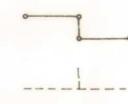
(Schön)

Bürgermeisterin

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen und Ortsvorschriften sowie die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes III/15 "Sportplatzweg-Schützenstraße" vom 02.11.1994 außer Kraft.

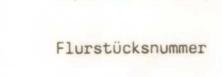
Zeichenerklärung

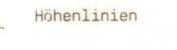
A) Hinweise



---- Geplante Flurstücksgrenzen

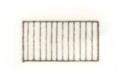
Bestehende Flurstücksgrenzen





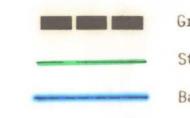


Best ehende Wohngebäude



Bestehende Nebengebäude

B) Festsetzungen

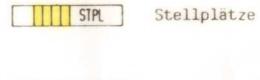


Grenze des Geltungsbereiches
Straßenbegrenzungslinie

Baugrenze



Private Verkehrsfläche



Mittellinie/Zwingende



Firstrichtung

3 Vollgeschosse zwingend
(Dachgeschoss ist kein
Vollgeschoß)

1 Vollgeschoß zwingend
(Erdgeschossige Bauweise

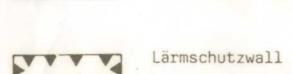
1 Vollgeschoß zwingend
(Erdgeschossige Bauwe:
Dachgeschoß ist kein
Vollgeschoß)
Tiefgarageneinfahrt

Tiefgaragenausfahrt
Nicht einzufriedende

Tiefgarageneinfahrten

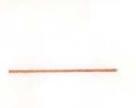


Regenrückhaltebecken

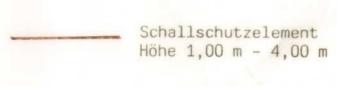


3,00 m über OKFF EG

Abgrenzung unterschiedlicher



Lärmschutzwand, hinterpflanzt (Höhe 4,50 m über Walloberkante)

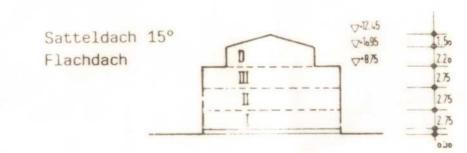


Tiefgarage; Umgrenzungslinie

Weitere Festsetzungen

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 2. Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1
 BauNutzVO, soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die Geschoßzahl und die überbaubare Fläche sowie der Größe der Grundstücke im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.
- 3. Südlich der Abgrenzungslinie sind im Geltungsbereich ausschließlich betreute Seniorenwohnungen einschließlich der für den Betrieb notwendigen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Frisör, Kiosk, Cafe etc.) und Versorgungseinrichtungen zulässig.
- 4. Die notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen.
- 5. Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoßtußbeden) darf nicht höher als 0,50 m über dem anstoßenden natürlichen Terrain liegen.
- 6. Als Einfriedungen entlang der Straße sind nur Zäune mit einer Gesamthöhe von max. 1,00 m über Gehsteigoberkante gestattet.
- 7. Es ist folgende Dachform bei den angegebenen Traufhöhen zulässig:

BAUWEISE



- 8 Als Dachdeckung ist naturrotes bis erdbraunes Material zu verwenden.
- 9. Durch Planeintrag wird eine Fläche zur Errichtung eines Lärmschutzwalles (Höhe 3,00 m über Oberkante Fußboden der angrenzenden Bebauung im Geltungsbereich) mit darauf befindlicher hinterpflanzter Lärmschutzwand (Höhe 4,50 m über Walloberkante) festgesetzt.
- Durch die Lärmschutzwall-/Wandkombination darf der Lichteinfallswinkel von 45° in Aufent haltsräumen im Geltungsbereich nicht beeinträchtigt werden.
- 11. Der Bebauungsplan besteht aus dem eigentlichen Bebauungsplan, dem Grünordnungsplan, und dem Lärmschutzgutachten des Ing.-Büros w. Sorge, Nbg, vom 15.11.1995

12. Immissionsschutz

- 12.1. Auf der durch Planeintrag vorgesehenen Fläche für Lärmschutzwall/-wand ist ein Lärmschutzwall mit hinterpflanzter Lärmschutzwand nach Anlage 2 des vom Ingenieurbüro Wolfgang Sorge erstellten Lärmschutzgutachtens in der Fassung vom 15.11.1995 zu errichten.
- 12.2. Weitere Schallschutzanlagen sind gemäß Anlagen 3.1., 3.2., 3.3. und 3.4. des oben genannten Gutachtens zu erstellen.
- 12.3. Zum Schutz vor Einwirkung von Freizeitlärm, Sportlärm und Verkehrslärm, die nicht ausreichend durch die Lärmschutz-anlagen nach Nrn. 12.1. und 12.2. verringert werden, sind Lärmschutzmaßnahmen in allen Geschossen an den Gebäuden durch sogenannte Wintergartenkonstruktionen gemäß Anlagen 4.1., 4.2. und 4.3. des oben genannten Gutachtens auszuführen. Bei Wohnungen mit mehr als einem Aufenthaltsraum darf ausnahmsweise ein Aufenthaltsraum durch den Einbau von Fenstern und Türen mit erhöhter Luftschalldämmung abgeschirmt werden. Dabei sind die Maßgaben nach Anlagen 33.1. bis 34.4. des oben genannten Lärmschutzgutachtens zu beachten.
- 12.4. Die schalltechnische Ausführung der sogenannten Wintergärten (bzw. verglasten Dachterrassen) ist so zu dimensionieren, daß die Orientierungswerte der Anlage 1 zur DIN 18 005 von tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A), für einwirkenden Verkehrslärm 45 dB(A) 0,50 m vor geöffneten Türen/Fenstern innerhalb der verglasten Balkone bzw. Dachterrassen eingehalten werden. Bei der Beurteilung des Freizeitlärms (Hundeabrichteplatz) ist von "nicht seltenen Ereignissen" (gemäß LAI-Hinweisen) auszugehen.
- 12.5. Im übrigen sind für Aufenthaltsräume die Innengeräusch-
- pegel gemäß VDI 2719 sicherzustellen.

 12.6. Das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros
 Wolfgang Sorge vom 15.11.1995 ist Bestandteil dieses
- Bebauungsplanes.

 12.7. Ausreichende Belüftungs- und Beschattungsmöglichkeiten der verglasten Balkone/Dachterrassen sind vorzusehen.
- Im Zuge der Einzelbaugenehmigungsverfahren sind die oben genannten Anforderungen der Punkte 12.1. bis 12.7. nachzuweisen.
- 12.8. Tiefgaragen:

 Die Entlüftungsanlagen sowie die Zu- und Abfahrten sind so zu wählen, daß eine bestehende oder geplante Wohnnutzung nicht beeinträchtigt wird. In diesem Zusammenhang sind Lüftungsanlagen schallgedämmt auszuführen, wobei die Abluft aus der Tiefgarage mindestens 0,40 m
 - wobei die Abluft aus der Tiefgarage mindestens 0,40 m über den Dachfirst ungehindert senkrecht nach oben zu abzuführen sit.

 Die Tiefgaragenrampen bzw. Einfahrtsbereiche sind vollständig einzuhausen und an den innenseiten (Wände und Decken) mit schallabsorbierenden Verkleidungen zu versehen. Direkt in Längsachse zur Tiefgaragenausfahrt/zufahrt dürfen im Abstand von bis zu 20,00 m zur
- Decken) mit schallabsorbierenden Verkleidungen zu versehen. Direkt in Längsachse zur Tiefgaragenausfahrt/
 -zufahrt dürfen im Abstand von bis zu 20,00 m zur
 Ein-/Ausfahrt (Ende der Einhausung ist maßgeblich) keine
 Fenster, Türen oder sonstige Lüftungsöffnungen zu Wohnräumen geplant oder vorhanden sein. In seitlicher Richtung
 ist ein Abstand von mindestens 10,00 m ausreichend.

12.9. Luftreinhaltung:

Nördlich der Abgrenzungslinie der unterschiedlichen Nutzung kann nach § 31 Abs. 1 BauGB eine Ausnahme vom zwingend festgesetzten Maß der erdgeschossigen Bebauung gewährt werden, wenn die Immissionsproblematik, die durch die Lackierwerkstätte der nördlich angrenzenden KFZ-Werkstatt (Flur Nr. 951) verursacht wird, nicht mehr besteht, d. h. wenn vor Errichtung des betrachteten Wohnhauses geeignete Maßnahmen getroffen sind, welche eine Beeinträchtigung der künftigen Wohnnutzung ausschließen. Als geeignete Maßnahmen kommen neben einer Verlegung bzw. Stilllegung der Lackieranlage oder dem Verzicht auf den Einsatz organischer Lösungsmittel nur der Einbau und funktionssichere Betrieb einer ausreichend dimensionierten Abgasreinigungsanlage zur deutlichen schwelle muß sicher unterschritten werden) in Betracht. Im Zuge der Einzelbaugenehmigung ist die Einhaltung der oben genannten Anforderungen nachzuweisen.

C) Festsetzungen im Grünordnungsplan



Erhaltung von Bäumen und Sträuchern



Hochbaumpflanzung

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf privatem Grund sollen standortgerechte Bäume und Sträucher angepflanzt werden:

angepflanzt werden: Pflanzliste

Einzelstellung und Gruppenpflanzung
Qualität mind. 3 x verpflanzt, m.B., StU 18-20/20-25 cm

Acer platanoides

Prunus avium

Aesculus hippocastaneum
Betula pendula
Fraxinus excelsior

Aesculus hippocastaneum
Quercus robur
Salix alba
Tilia cordata

Heckenpflanzung

Außerhalb des Überschwemmungsbereiches

Qualität 2 x verpfl. Höhe 60-100/100-150 cm

Acer campestre
Amelanchier ovalis
Berberis vulgaris
Carpinus becolus
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Tataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare

Lo..icera xylosteum

und zu erhalter.

Viburnum opulus

Prunus avium

Prunus padus

Rosa canina

Rosa glauca

Prunus spinosa

Rosa multiflora

Rosa rubiginosa

Sorbus aucuparia

Viburnum lantana

Röhricht/Uferzone/Schwimmblattpflanzen Punktuelle Initialpflanzung: pro Gruppe 3 - 5 Pflanzen

Carex pendula
Carex rostrata
Carex rostrata
Cris sibirica
Cris sibirica
Cris pseudacorus
Cripus lacustris
Cr

- 2. Das Anpflanzen von immergrünen Bäumen und Sträuchern ist nicht erwünscht.
- 3. Als Ersatz für die Rodung des reldgehölzes mit der Biotop-Nr. 6432-18 im Geltungsbereich das rebauungsplans verden 2.500 m² auf lem Grundstück Flur Nr. 224 "Gründlachwiesen" mit Weiden-(Salix-)Alten (3 x verpflanzt) als Felogehölz bepflanzt und im Grünordnungsplan festgelegt.

 Das neu angelegte Feldgehölz ist dauerhaft
- Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, in dem die Begrünungsmaßnahmen nachzuweisen sind.

gemäß den Zielen des Naturschutzes zu pflegen

5. Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

A) Der Entwurf des Bebaungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.05.96 bis 03.06.96 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Heroldsberg, den 02.08.96





B) Der Markt Heroldsberg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 09.07.96 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



W. Schow (Schön) 1. Bürgermeisterin C) Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 Abs. 1
Halbsatz 2 BauGB dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt
mit Schreiben vom 02.08.96 angezeigt.
Das Landratsamt Erlangen-Höchstadt hat mit Schreiben
vom 23.08.96 erklärt, daß es keine Verletzung von
Rechtsvorschriften geltend macht.

Heroldsberg, den 28.08.96



(Schön)

1. Bürgermeisterin

D) Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde am 16.09.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft.



(Schön)

1. Bürgermeisterin

MARKT HEROLDSBERG

BEBAUUNGSPLAN
SPORTPLATZWEG / SCHÜTZENSTRASSE

NR III/15A M= 1:1000

AUFGESTELLT AM 24.11.1995

GEÄNDERT AM 05.02.1996 JH
24.04.1996 JH

90 562 HEROLDSSERG HAUPTSTRASSE

FUR DIE PLANING HOFMANN