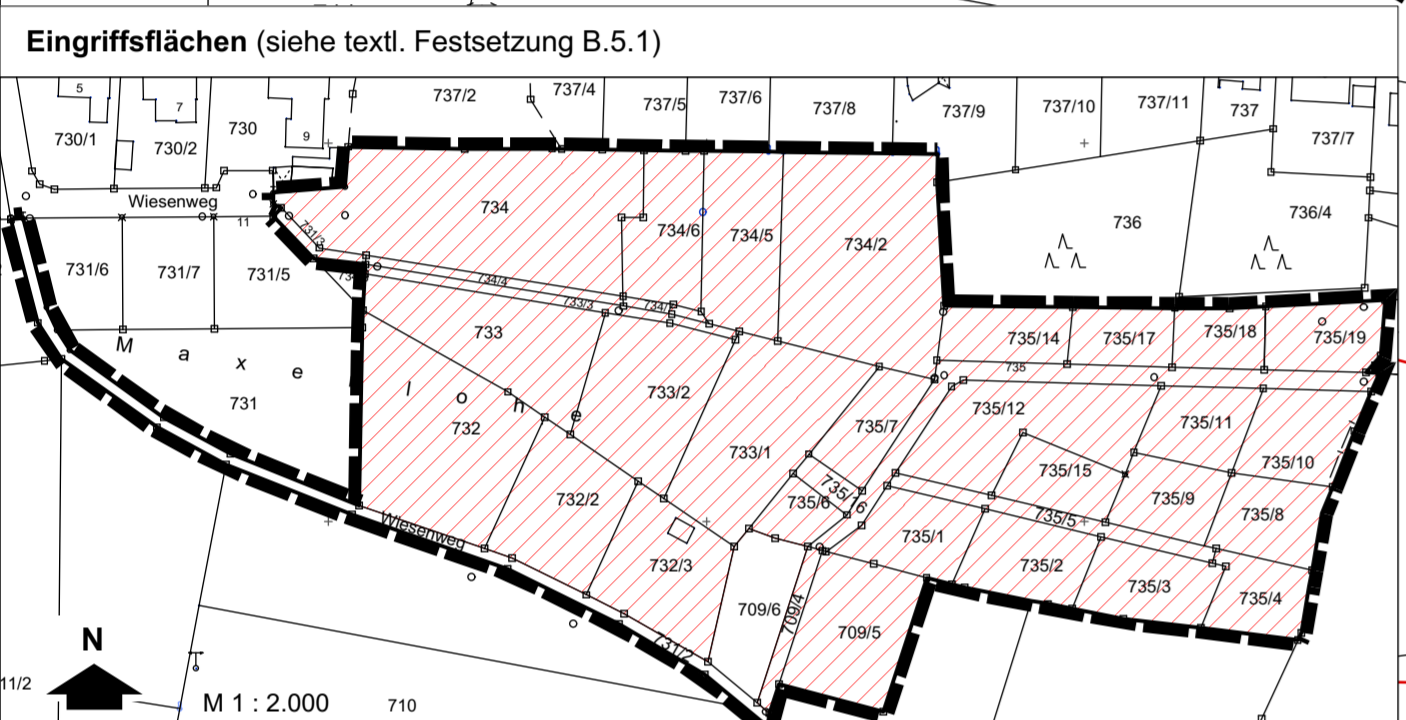
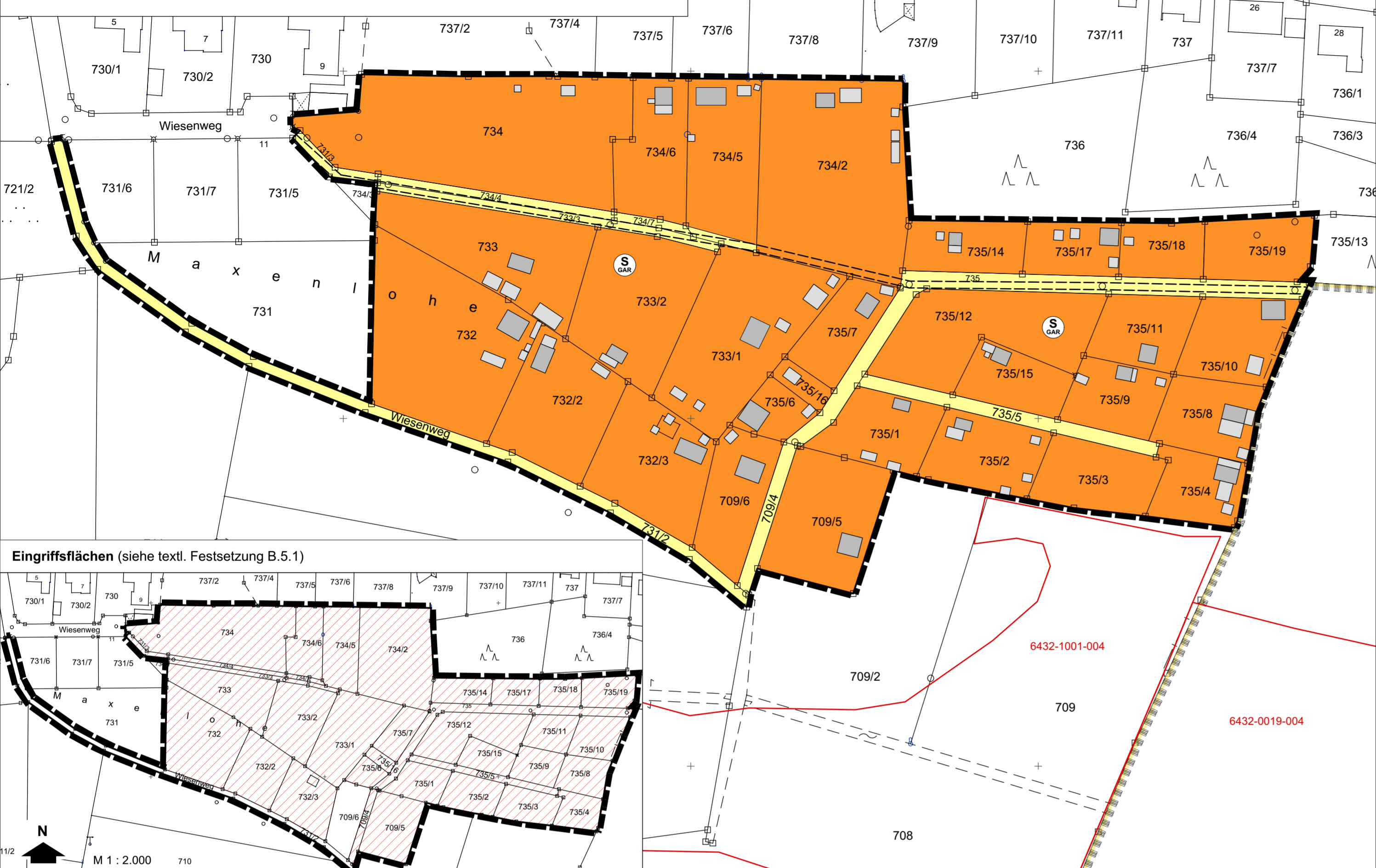


Der Markt Heroldsberg erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)**

**S<sub>OR</sub>** Sondergebiet Erholung  
Zweckbestimmung: Gartenhausgebiet

**2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

o offene Bauweise

**3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

Private Verkehrsflächen

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

**Hinweise**

57 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

vorhandene Haupt-/ Nebengebäude

Biotope lt. amtl. Kartierung LfU mit Nummer

SPA-Gebiet

**VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 23.04.15 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.05.15 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 04.07.17 hat in der Zeit vom 01.08.17 bis 31.08.17 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 04.07.17 hat durch Auslage in der Zeit vom 01.08.17 bis 31.08.17 stattgefunden.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.12.17 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.18 bis 13.04.18 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.12.17 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.18 bis 13.04.18 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 31.07.18 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 08.10.18 bis 22.10.18 erneut öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.

Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 11.12.18 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 31.07.18 als Satzung beschlossen.

(Siegel) Markt Heroldsberg, den .....

.....  
Johannes Schalgwig  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Markt Heroldsberg, den .....

.....  
Johannes Schalgwig  
Erster Bürgermeister

**B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**  
**1.1 Sondergebiet Erholung (§ 10 Abs. 2 BauNVO):** Zweckbestimmung: Gartenhausgebiet  
 Im Sondergebiet sind zulässig (§ 10 Abs. 2 Satz 2 BauNVO):  
 - Gartenhäuser zur Aufbewahrung von Gartengeräten und zum kurzen Aufenthalt, nicht jedoch zur Übernachtung. Feuerstätten in Gebäuden sind nicht zulässig  
 - Tierhaltungen für Hobbynutzungen, jedoch keine hinsichtlich Geruch und Lärm immissionsträchtigen Tierarten oder gefährlichen Tiere wie insb. Schweine, Schafe, Ziegen, Gänse, Hähne, Hunde, Reptilien.  
 - Weitere Nebenanlagen die der Zweckbestimmung dienen wie Gewächshäuser, Frühbeete, Spielgeräte, jedoch keine betonierten Teiche und Swimmingpools.  
 - Garagen, Carports und Unterstellhallen für landwirtschaftliche Geräte sind nicht zulässig.  
 - Toiletten sind nur in Form mobiler Campingtoiletten zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**

**2.1 Zulässige Grundfläche (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)**  
 Die maximal zulässige Grundfläche für Gartenhäuser beträgt 36 qm einschl. Vordach. Die maximal zulässige Grundfläche für Geräteschuppen, Gewächshäuser, Kleintierhaltung, Stellplätze, Terrassen beträgt insgesamt 80 qm, pro Anlage jedoch max. 40 qm.

**2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)**  
 Die maximale traufseitige Wandhöhe von Gartenhäusern, Schuppen oder Gewächshäusern beträgt 2,20 m. Die Firsthöhe beträgt max. 2,70 m. Gemessen wird von der fertigen Fußbodenoberkante (EFOK) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Zur Höhenlage der Gebäude siehe C.2

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)**  
**3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**

**4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

**4.1 Zuordnung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB**  
 Dem Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen (siehe Beiplan) werden eine Teilfläche von 2.484 qm der Fl.Nm. 192/2 und 201/5, Gmkg. Oedenberg und eine Teilfläche von 1.998 qm der Fl.Nr. 1529, Gmkg. Kalchreuth aus dem Okokonto des Marktes Heroldsberg als externe Ausgleichsflächen zugeordnet. Entwicklungsziel ist die Schaffung von Streuobstwiesen mit Heckenreihen und Extensivgrünland. Details siehe Begründung.

**4.2 Pflanzgebot für Bäume innerhalb der Bauflächen**  
 Pro Gartengrundstück ist mindestens ein groß- oder mittelkroniger heimischer Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen. Bei Grundstücken über 1.000 qm ist mind. 1 weiterer mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden.

**4.3 Pflanzgebot für Sträucher innerhalb der Bauflächen**  
 Pro Gartengrundstück sind mindestens 5 freiwachsende heimische Sträucher der nachfolgenden Liste als Gebüsch oder Einzelsträucher zu pflanzen. Bei Grundstücken über 500 qm sind je angefangene 500 qm weitere 5 heimische Sträucher zu pflanzen. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden.

**Pflanzliste zu Festsetzung 4.2 und 4.3: (Auswahl)**

- |   |                    |
|---|--------------------|
| a) Mittelgroße und kleine Bäume         |                    |
| Acer campestre                          | Feldahorn          |
| Carpinus betulus                        | Hainbuche          |
| Betula pendula                          | Birke              |
| Prunus avium                            | Vogelkirsche       |
| Salix caprea                            | Salweide           |
| Sorbus aucuparia                        | Vogelbeere         |
| sowie Obstbäume als Halb- und Hochstamm |                    |
| b) Sträucher                            |                    |
| Cornus mas                              | Kornelkirsche      |
| Cornus sanguinea                        | Hartriegel         |
| Corylus avellana                        | Hasel              |
| Crataegus laevigata                     | Weißdorn           |
| Euonymus europaea                       | Pfaffenhütchen     |
| Ligustrum vulgare                       | Liguster           |
| Prunus spinosa                          | Schlehe            |
| Rhamnus frangula                        | Faulbaum           |
| Ribes alpinum                           | Berg-Johannisbeere |
| Rosa canina                             | Hundsrose          |
| Salix caprea                            | Salweide           |
| Sambucus nigra                          | Holunder           |

- 4.4 Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.  
 4.5 Stellplätze, Wege und Platzflächen sind nur mit wasserdurchlässiger Befestigung zulässig (kein flächiger Betonunterbau)  
 4.6 Anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

**5. Sonstige Festsetzungen**  
**5.1 Befristete Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB**  
 Vorhandene bauliche Anlagen, deren Maße über den gem. Bebauungsplan zulässigen Umfang hinausgehen, genießen Bestandsschutz, in dem Umfang wie im Beiplan dargestellt. Im Fall von Erweiterungen, Erneuerung oder Ersatzbauten gelten die Regelungen des Bebauungsplans.

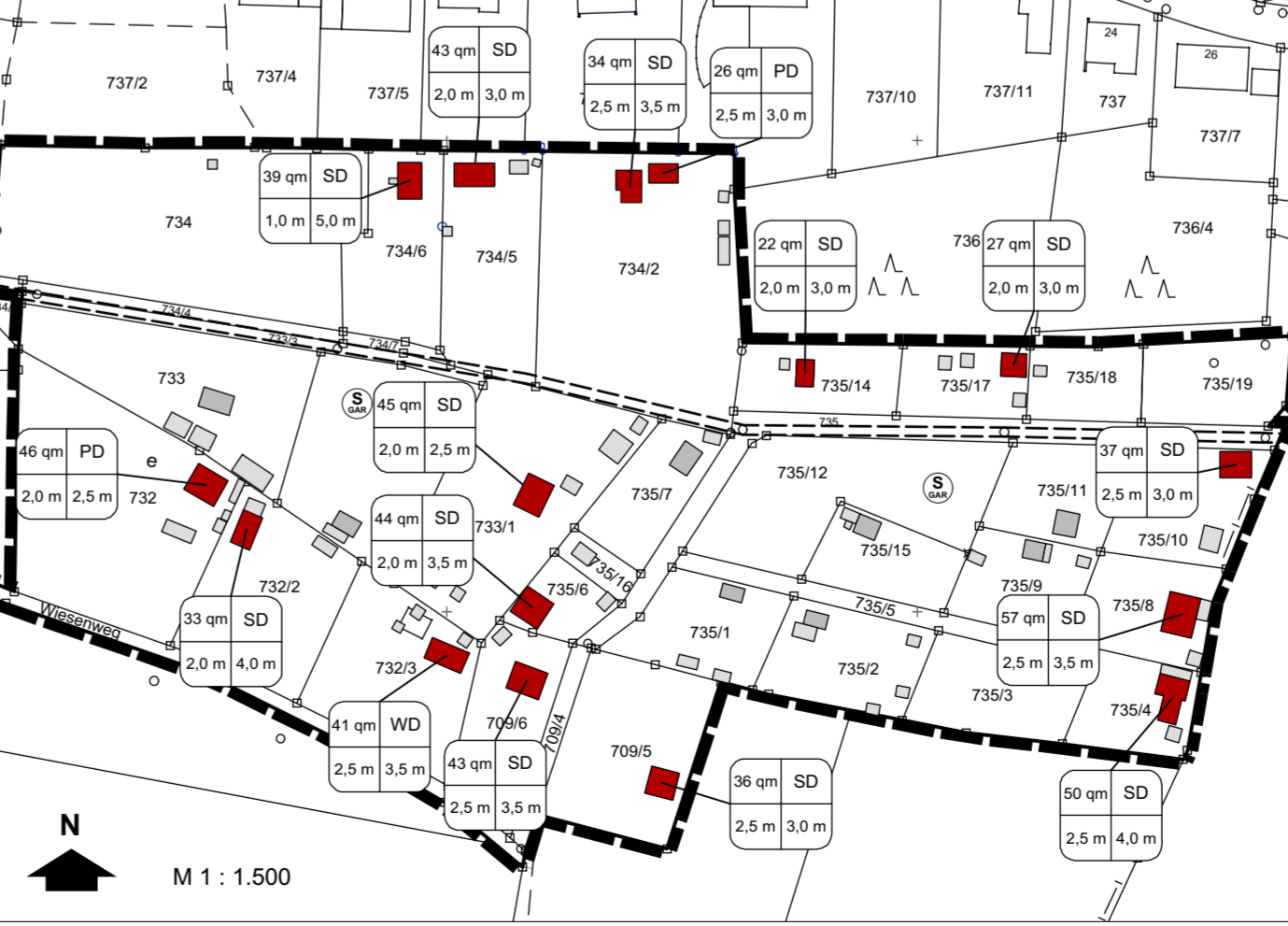
**C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen**

- Äußere Gestaltung  
Gartenhäuser sind mit Holzverschalung oder weißem Außenputz zu versehen. Außenwände aus Metall, Kunststoff, zementgebundenen Platten o.ä. sind nicht zulässig.
- Höhenlage der Gebäude  
Die Oberkante des fertigen Fußbodens darf maximal 10 cm über dem vorhandenen Gelände liegen.
- Dachformen  
Zulässig sind flache Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 4-20 Grad.
- Für jedes Grundstück ist zwingend 1 Stellplatz für Kraftfahrzeuge in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- Grundstückseinfriedungen sind nur in transparenter (nicht blickdichter) Ausführung bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem vorhandenen Gelände zulässig. Sockel aller Art sind nicht zulässig.

**D. Hinweise**

- Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze  
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
- Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insb. Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
- Die Anlage von Brunnen ist erlaubnispflichtig.
- Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen.

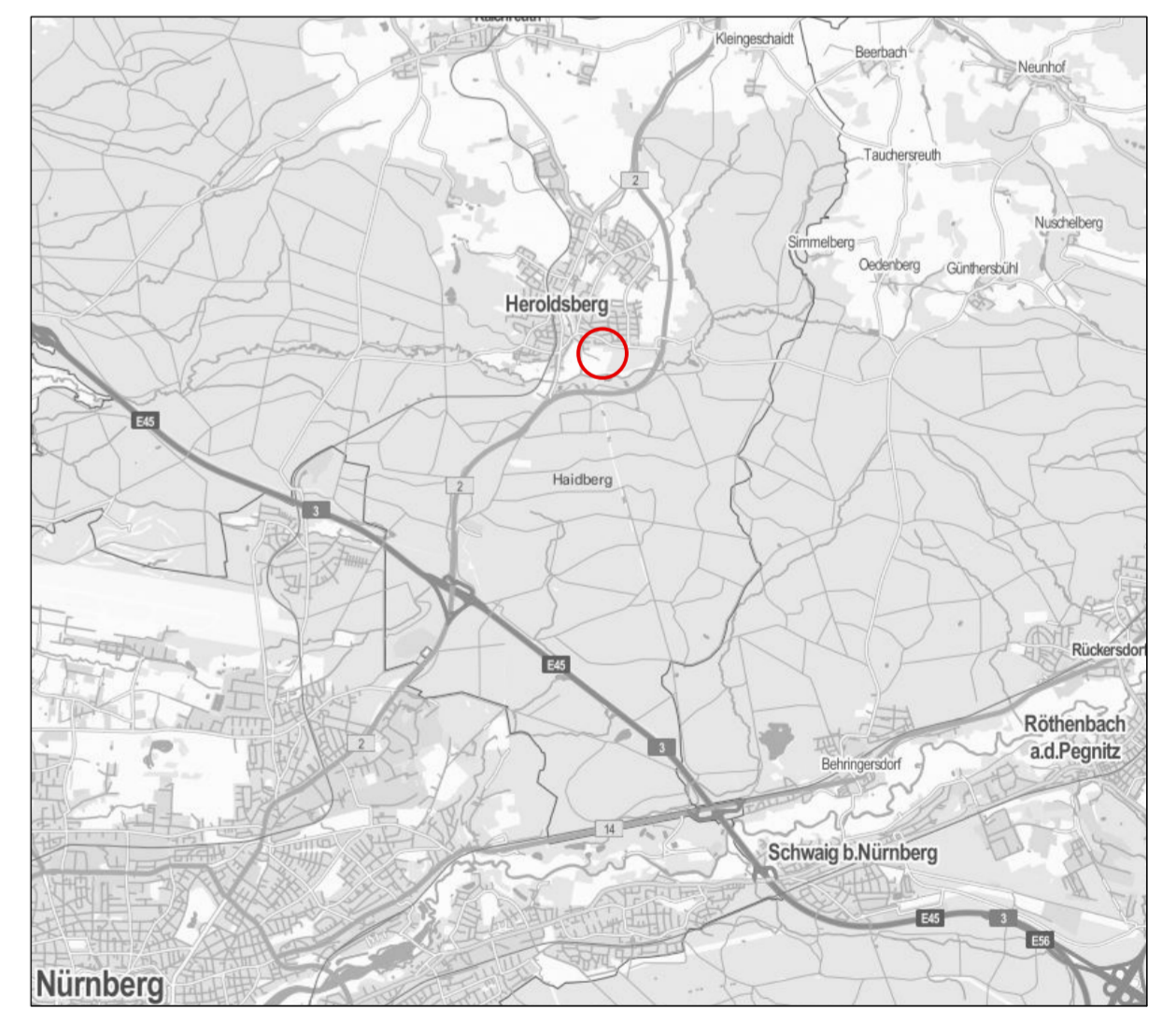
**Bestandsschutz vorhandener Anlagen (siehe textl. Festsetzung B.5.1)**



**Legende**

Anlagen mit Bestandsschutz gem. textl. Festsetzung B.5.1

Grundfläche	Dachform	Maß der baulichen Nutzung
Wandhöhe	Firsthöhe	



**Markt Heroldsberg**

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. IV/16 "Gärten Wiesenweg"**

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / wf / jw  
 datum: 31.07.2018 ergänzt:

**TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner**  
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99  
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de