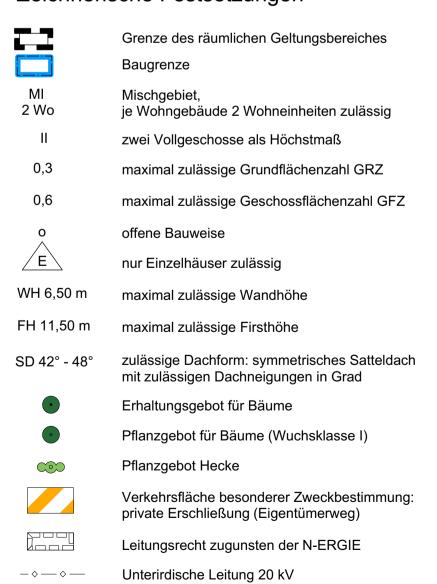
Markt Heroldsberg Bebauungsplan Nr. 15/5 "Schwindeläcker"



Zeichnerische Festsetzungen

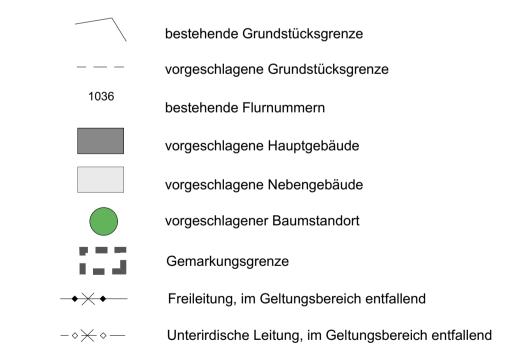


Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen

zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Zeichnerische Hinweise



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO. Nicht zulässig sind Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO. Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Wandhöhe ist das Maß zwischen dem natürlichen Gelände und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe ist das Maß zwischen dem natürlichen Gelände und

der Oberkante des Firstes. Die maximale Sockelhöhe als Maß zwischen Erdgeschossfertigfußboden und zukünftigem Gelände beträgt auf der Gebäudesüdseite max. 0,30 m und auf der Gebäudenordseite max. 0,50 m.

3. Abstandsflächen

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

4. Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO mit einem Rauminhalt von mehr als 20 m³ sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, Nebengebäude mit einem Rauminhalt bis 20 m³ sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Bei Garagen und Carports sind Dachform und Dachneigung entsprechend des Hauptgebäudes oder als Flachdach mit extensiver Dachbegrünung zulässig. Die maximale Wandhöhe von Garagen, Carports und Nebengebäuden beträgt 3,00 m bezogen auf den Fertigfußboden.

Zufahrten, Wege, Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen. Ausgenommen sind Bereiche, die dem Schwerlastverkehr dienen.

Das Material für die Tragschicht unter wasserdurchlässigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

5. Gestaltungsfestsetzungen

Als Dacheindeckung sind rote, braune oder dunkelgraue Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung bis 17° sind auch Gründächer und Metalldeckungen zulässig. Unabhängig von der Dachneigung sind Glasdächer, Sonnenkollektoren sowie Fotovoltaikanlagen gestattet.

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.

Bei Gebäuden mit Dachneigung über 42° beträgt die maximal zulässige Kniestockhöhe als Höhe des Außenmauerwerks zwischen der Oberkante Rohdecke des Dachgeschosses und der Unterkante Fußpfette des Dachtragwerks maximal 50 cm. Bei Gebäuden mit Dachneigung von weniger als 42° sind Kniestöcke und Dachgauben nicht zulässig.

Zwerchhäuser sind nur dann zulässig, wenn sie die maximale Wandhöhe von 6.50 m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite des Zwerchhauses auf einer Gebäudeseite darf maximal 4 m entsprechen, sowie 50 % der Länge des Hauptdaches nicht überschreiten. Pro Gebäude ist nur ein Zwerchhaus zulässig. Der Mindestabstand des Zwerchhauses zum Ortgang des Daches beträgt 2,00 m waagerecht gemessen.

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 zum Straßenraum sind Laubgehölzhecken, Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung sowie mit Laubgehölzhecken hinterpflanzte Stabgitterzäune aus Metall zulässig.

Die maximal zulässige Höhe der Zäune beträgt 1,50 m über dem anstehenden

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

Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen, um Kleintieren den Durchschlupf zu

Nadelgehölzhecken (z.B. Thuja) sind als Einfriedungen unzulässig.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen sind jeweils bis zu 0,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Abgrabungen sind maximal bis 0,30 m unterhalb des Erdgeschossertigfußbodens zulässig.

Stützmauern, Gabionenwände und Böschungen mit einer Neigung von über 40% sind unzulässig.

8. Immissionsschutz

In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind zu öffnende Fenster von Wohn- und Ruheräumen sowie Wohnfreibereiche ausschließlich auf der schallabgewandten Gebäudeostseite anzuordnen. An den anderen Fassaden sind festverglaste Belichtungsfenster mindestens der Schallschutzklasse II von Wohn- und Ruheräumen sowie Fenster von Küchen, die keine Wohnküchen sind, Bädern, Abstellräumen, Treppenhäusern oder Fluren zulässig.

Innerhalb der Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG ist zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen durch eine lärmschutzorientierte Grundrissplanung sicherzustellen, dass die notwendigen Lüftungsfenster von Schlafräumen auf der von der Kreisstraße ERH 10 abgewandten Nordseite angeordnet werden oder mit einer kontrollierten schallgedämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet werden.

9. Grünordnung, Pflanzbindungen und Pflanzflächen

Alle Flächen im Geltungsbereich, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten, Lagerflächen oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölzarten gemäß Pflanzenvorschlagsliste (in der Begründung) zu verwenden.

Die Pflanzungen sind artenentsprechend zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang mit Arten gemäß Pflanzenvorschlagsliste (in der Begründung) nachzupflanzen. Bei Abgang der zu erhaltenden Obstbäume sind Nachpflanzungen gemäß Pflanzenvorschlagsliste durchzuführen.

Auf den Grundstücken ist pro 600 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse I zu pflanzen, mindestens jedoch 1 Baum je Grundstück (Arten laut Vorschlagsliste in der Begründung). Die bereits zeichnerisch festgesetzten Bäume entlang der Straße sind dabei anrechenbar.

Zur Eingrünung ist entlang der Grundstücksgrenzen am Nordrand des Mischgebiets eine zweireihige Hecke aus Laubgehölzen zu pflanzen (Abstand der Pflanzreihen: 75 cm, Pflanzabstand in der Reihe: 30 cm).

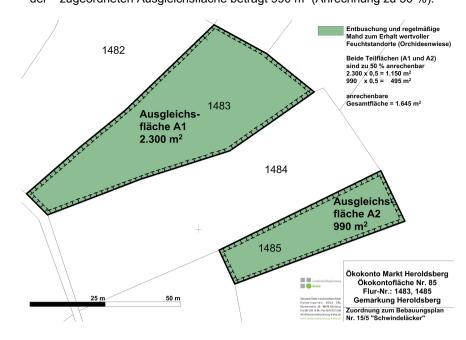
Dächer von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit trockenheitsresistenten Arten zu begrünen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Die Mindestdicke der Vegetationstragschicht beträgt 7 cm.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

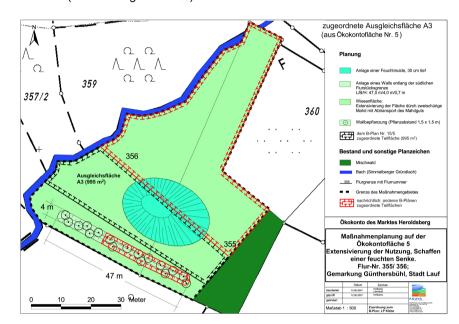
Den Eingriffen innerhalb des Geltungsbereichs werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs auf den folgenden Flurstücken zugeordnet (Flächen aus dem kommunalen Ökokonto):

- Fl. Nr. 1483, Gemarkung Heroldsberg (Ausgleichsfläche A1); Die Flächengröße der zugeordneten Ausgleichsfläche beträgt 2.300 m² (Anrechnung zu 50 %).

Fl. Nr. 1485, Gemarkung Heroldsberg (Ausgleichsfläche A2); Die Flächengröße der zugeordneten Ausgleichsfläche beträgt 990 m² (Anrechnung zu 50 %).



Teilflächen der Fl. Nrn. 355 und 356, Gemarkung Günthersbühl, Stadt Lauf (Ausgleichsfläche A3); Die Flächengröße der zugeordneten Ausgleichsfläche beträgt 995 m² (Anrechnung zu 100 %).



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

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. Auf folgende Vorschriften des BayDSchG in Zusammenhang mit Bodendenkmälern wird

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- 4. Auf geringst mögliche Befestigung des Bodens ist zu achten. Als wasserdurchlässiger Aufbau gelten versickerungsfähige Beläge wie Rasenpflaster, Rasengittersteine, Drainpflaster oder wasserdurchlässige Belagsmodule
- 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. Beim Einbau von Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) sind die Belange der Trinkwasserverordnung (TVO 2001 / 2011) und die DIN 1988 zu beachten.

Eine breitflächige Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken ist anzustreben. Vorab sind die wasserwirtschaftlichen Belange zu prüfen und zu beachten.

- 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, zu lagern und anschließend einer Wiederverwendung zuzuführen. 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.
- 8. Zwischen geplanten Gebäuden oder Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von mind. 2,50m einzuhalten (vgl. Merkblatt R2 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der FGSV Nr. 939, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DWGW, Ausgabe 2013). Andersfalls sind bereits beim Einbau der Leitung entsprechende Maßnahmen vorzusehen (vgl. DVGW Regelwerk).
- 9. Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen: Immissionsort im Wohngebiet: tags (06.00-22.00): 60 dB(A),

Immissionsort im Dorf- und Mischgebiet:

nachts (22.00-06.00): 45 dB(A),

tags (06.00-22.00): 60 dB(A),

nachts (22.00-06.00): 45 dB(A),

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 15/5 "Schwindeläcker"

Der Markt Heroldsberg erlässt gemäß Beschluss des Bauausschusses .. aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, der Bayerischen Bauordnung sowie der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern jeweils in der zum Zeitpunkt der Aufstellung gültigen Fassung folgende Satzung des Bebauungsplans Nr. 15/5 "Schwindeläcker"

Für den im Planblatt abgegrenzten Bereich wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Der Bebauungsplan besteht aus Textteil sowie Planzeichnung und Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung nach § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen und Ortsvorschriften für das Gebiet außer

(Siegel)	

Verfahrensvermerke

Heroldsberg, den .

Heroldsberg, den

A) Der Marktgemeinderat des Marktes Heroldsberg hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15.07.2014 (ergänzt am 04.11.2014) die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

(J. Schalwig, 1. Bürgermeister)

- B) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.09.2015 wurde mit der Begründung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2015 bis 11.12.2015 öffentlich ausgelegt.
- C) Der Markt Heroldsberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

siegel)	(J. Schalwig, 1. Bürgermeister)

D) Der Bebauungsplan wurde am . gemäss § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Heroldsberg, den

(Siegel)

(J. Schalwig, 1. Bürgermeister)

Markt Heroldsberg Bebauungsplan Nr. 15/5 "Schwindeläcker"		
M 1:1000	N	
aufgestellt: 04.11.2014 geändert: 29.09.2015 red. geändert: 08.03.2016	bearbeitet: Seifert, Wegner, Klebe gezeichnet: Seifert geprüft: Wegner	
WEGNER STADTPLANUNG	Bertram Wegner DiplIng. Architekt Stadtplaner SRL Tiergartenstraße 4c 97209 Veitshöchheim Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871 info@wegner-stadtplanung.de www.wegner-stadtplanung.de	
Landschaftsplanung Klebe	Sebastian Klebe Landschaftsarchitekt Glockenhofstr. 28 90478 Nürnberg Tel: 0911-331996 Fax: 0911-331968 info@landschaftsplanung-klebe.de www.landschaftsplanung-klebe.de	