



Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- Fläche für Tiefgarage
- Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO
- z.B. III maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- z.B. 0,45 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ
- z.B. 1,2 maximal zulässige Geschossflächenzahl GZF
- o offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- a abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
- z.B. GH=11 m maximal zulässige Gebäudehöhe
- FD, ZD zulässige Dachform: Flachdach, Zelt Dach
- Fläche für Versorgungsanlagen
- öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Anliegerstraße
- Straßenbegrenzungslinie

- mit Leitungsrecht zu belastende Fläche, zugunsten der N-ERGIE Netz GmbH (Elektrokabel unterirdisch)
- Erhaltung von Laubbäumen
- Anpflanzung von Laubbäumen der Wuchsklasse I (nicht lagegebunden)
- Anpflanzung von Laubbäumen der Wuchsklasse II (nicht lagegebunden)
- Anpflanzung von Laubgehölzhecken (lagegebunden)
- Erhaltung von Sträuchern
- private Grünfläche, Zweckbestimmung vgl. Planzeichnung
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; hier: Ausgleichsfläche, CEF-Maßnahme
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung sowie Maß der baulichen Nutzung
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Verkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

Zeichnerische Hinweise

- rechtskräftige Bebauungspläne: Nr. III/21 "Hauptstraße Orseingang - Süd" Nr. III/A/6 "Haidbergweg - Hauptstraße"
- bestehende Flurstücksgrenzen
- bestehende Flurnummern
- bestehende Gebäude
- vorgeschlagene Bebauung
- entfallende Bebauung
- privater Erschließungsweg
- vorhandene Böschung
- vorhandene Baumhecke
- geplante Stellplätze
- vorhandene Geländehöhe in m üNN

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
Festgesetzt wird ein Urbanes Gebiet (Teilflächen MU 1 bis MU 3) nach § 6a BauNVO. Im Urbanen Gebiet sind Tankstellen und Vergnügungstätten gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Im Bereich des MU 1 und MU 2 gilt die folgende bedingende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB:
Im MU 1 und MU 2 sind Wohnungen nur zulässig, wenn Gefahren aufgrund von Schadstoff-Kontamination über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze ausgeschlossen werden können durch Beseitigung des belasteten Materials und Ersatz durch unbelastetes Material (ZD) bis zu einer Tiefe von mindestens 0,60 m unterhalb der zukünftigen Geländeoberfläche bis zum Bezug der Wohneinheiten.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
Die Gebäudehöhe GH ist das Maß zwischen der Gebäudeoberkante (= Oberkante First bzw. Oberkante Attika) und der Oberkante des vorhandenen Geländes und wird als maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt.
Sie definiert massive Bauteile in ihrer städtebaulichen Maximalhöhe und darf lediglich durch notwendige untergeordnete Bauteile und technische Anlagen, wie Absturzsicherungen, Lüftungsschächte sowie Photovoltaik- oder solarthermische Anlagen etc. überschritten werden und die Gebäudeoberkante um maximal 2,50 m überagen. Untergeordnete Bauteile und technische Anlagen sind zudem von der Fassadenoberkante aus das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen und in das architektonische Gesamterscheinungsbild zu integrieren; erforderlichenfalls durch flächennmäßige Bündelung und geeignete Gesamtverblendung.
- 3. Bauweise, Abstandsflächen**
Für MU 1 und MU 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m bei Einhaltung des Grenzabstandes zulässt.
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 4. Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen, Nebengebäude und versiegelte Flächen**
Innerhalb des Geltungsbereichs sind gewöhnliche Kfz-Stellplätze nur zulässig, wenn sie vom äußeren Rand der Stellplatzfläche zur nächstgelegenen Baugrenze einer fremden Nutzung mindestens einen Abstand von 15 m aufweisen.
Bei einem geringeren Abstand ist die Nutzung gewerblicher Stellplätze nur zwischen 6.00 und 22.00 Uhr zulässig.
Die Einhaltung der zeitlichen Begrenzung der Stellplätze ist durch entsprechende Maßnahmen wie z.B. Schranken durch den Gewerbetreibenden sicherzustellen.
Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragezufahrten sind einzuhalten.
Garagen, Carports und Nebengebäude auf einer Grundfläche von mehr als 6,0 m² als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig, diese Einschränkung gilt nicht für offene Stellplätze.
Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen, soweit Beläge und Erdormisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen. Das Material für die Tragdecke unter wasserdurchlässigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwasser möglich ist.

- 5. Gestaltungsfestsetzungen**
Als Fassadengestaltung sind Putz, Holz, Sichtmauerwerk und Glas zulässig.
Als Fassadenfarben sind helle und gedöckte Farbtöne wie folgt zu verwenden:
1. Abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Blauanteil von höchstens 2 %.
2. Reines Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 %.
3. Farben aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Blauanteil von höchstens 10 %.
Glänzende Fassadenverkleidungen sind unzulässig.
Flachdächer von Hauptgebäuden ab 20 m² Dachfläche sowie Carports oder Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit trockenheitsresistenten Arten zu begrünen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind technische Einrichtungen und Belichtungsfelder. Die Mindesttiefe der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm.
Photovoltaik- und Flachdächer sind in aufgeständelter Ausführung zulässig, die Dachflächen sind unter und zwischen den Modulen zu begrünen.
Photovoltaik- und solarthermische Anlagen auf dem Dach sind von der Fassade um mindestens 2,50 m zurückgesetzt auszuführen.

- Im MU 2 und MU 3 ist das 3. Geschoss gestalterisch von den unteren Geschossen abzusetzen und im MU 2 an der Gebäudeostseite zurückzusetzen. Im MU 2 sind Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zudem vertikal mit einem Mindestversatz von 1,50 m zu gliedern.
Fensterlose, geschlossene Wandabschnitte ab einer Länge von 5,0 m sind mit ausdauernden und hochwüchsigen Kletter- bzw. Rankpflanzen gemäß Pflanzenliste (textl. Festsetzung Ziffer 9) zu begrünen, bei Bedarf unter Verwendung entsprechender Rankhilfen.
Die Gesamtlänge der Werbeanlagen an Gebäuden darf 10 % der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten.
Die Verwendung der Farben von Firmenlogos ist für Werbeanlagen zulässig.
Werbeanlagen mit wechsellndem und bewegtem Licht sind unzulässig.
Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

- 6. Einfriedungen**
Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt 1,50 m über dem anstehenden Gelände. Einfriedungen sind ohne durchlaufende Sockel auszuführen, am Kleintieren den Durchschuß zu ermöglichen.
Als Einfriedungen zum Straßenumraum und zu den privaten Erschließungsstraßen sind ausschließlich Stabgitterzäune zulässig, sie sind mit Hecken aus Gehölzarten gemäß Pflanzenliste (textl. Festsetzung Ziffer 9) zu hinterpflanzen.

- 7. Aufschüttungen und Abgrabungen**
Aufschüttungen und Abgrabungen sind jeweils bis zu 0,50 m gegenüber dem vorhandenen Gelände, jedoch maximal bis zur tatsächlichen Oberkante des Fertiglößens des Erdgeschosses zulässig.

- 8. Gestaltung der unbauten Flächen der bebauten Grundstücke gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO**
Die Vorschrift nach Art. 7 BayBO für nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserunempfindlich abzusetzen und zu begrünen und zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen, wird durch die nachfolgenden Festsetzungen konkretisiert und ergänzt:
Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports sind mit wasserdurchlässigen offeneren Belägen (Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundene Beläge, sog. Ökopflaster) zu befestigen.
Eine Versickerung des auf Belägen anfallenden Niederschlagswassers ist auch über die belebten Bodenschichten zulässig.
Der Umfang der befestigten Flächen ist hierbei auf Terrassenflächen und die notwendige Wege zu beschränken.

- Alle Flächen auf den Baugrundrücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten, Terrassen oder Stellplätze / Carports in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen mit vielfältig belebter Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Mindestens 20% der Vegetationsflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen.
Auch reine Folienabdeckungen sind unzulässig, Teichfolien sind nur bei permanent wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

- 9. Grünordnung, Pflanzbindungen und Pflanzflächen**
Für sämtliche Anpflanzungen von Gehölzen und Kletterpflanzen sind heimische, standortgerechte Arten und Pflanzqualitäten gemäß der Pflanzenliste zu verwenden.
Sämtliche Anpflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artenentsprechend nachzupflanzen.
Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ ist mit einer zweireihigen Hecke aus schnittverträglichen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Hecke darf nicht unter eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten werden.

- Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Sicherung zusammenhängender Grünstrukturen" ist gemäß der textlichen Festsetzung Ziffer 9 zu begrünen.

- Um Schäden an den vorhandenen Gehölzen auf der östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Böschung sowie an der Hauptstraße während der Bauarbeiten zu verhindern, sind die Vorgaben der DIN 18920 und der RAS-LG4 zu berücksichtigen und sämtliche zum Schutz der Bäume erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen zu treffen.
Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Sicherung zusammenhängender Grünstrukturen" ist gemäß der textlichen Festsetzung Ziffer 9 zu begrünen.

- Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Sicherung zusammenhängender Grünstrukturen" ist gemäß der textlichen Festsetzung Ziffer 9 zu begrünen.

- Pflanzenliste**
Folgende standorttypische Arten sind zu verwenden:
Bäume für Pflanzungen auf den Baugrundrücken I (Wuchsklasse bis 25 m):
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Betula pendula Hängebirke
Fraxinus excelsior Eiche
Quercus robur Stiel-Eiche
Populus nigra Schwarz-Pappel
Tilia cordata Winter-Linde
II. Wuchsklasse (bis 15 m):
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Crataegus monogyna Weissdorn**
Crataegus laevigata Weissdorn**
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus communis Holzbeere
Salix caprea Sal-Weide
Sorbus aria Mehlebere
Sorbus aucuparia Eberesche

- Obstbäume (auf Privatgrundstücken):**
Juglans regia Walnuss
Malus domestica Apfelsbaum
Prunus domestica Zwetschke
Prunus communis Birnbäumchen
traditionelle ortstypische Sorten nach Empfehlung des örtlichen Obst- und Gartenbauvereins bzw. des Kreistfachberaters
Schnittverträgliche Sträucher und Kleinblüme für Heckenpflanzung in der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus mas Eingriffeliger Weißdorn**
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenkirsche*
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball*

- Sträucher für Pflanzungen auf Privatgrundstücken**
Amanchier ovalis
Corylus avellana Hasel
Cornus sanguinea Bluthartweige
Cornus mas Kornekirsche
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn**
Crataegus laevigata Zweigfelliger Weißdorn**
Eunymus europaeus Pfaffentüchchen*
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenkirsche*
Ribes aureum Goldjohannisbeere
Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere
Ribes sanguineum Bluthornbeere
Ribes uva-ursi Stachelbeere**
Rosa canina Hundrose**
Rosa glauca Hechtrose**
Rosa pimpinifolia Bibernelrose**
Rosa rugifolia Weinrose**
Rubus idaeus Himbeere**
Sambucus nigra Schwarzer Holunder

- Kletter- und Schlingpflanzen für Fassadenbegrünung und Zäune**
Selbstklimmend:
Hedera helix Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ Eleud*
Wilder Wein
Rankhilfe erforderlich (Zeun möglich):
Clematis in Arten und Sorten Waldrebe
Humulus lupulus Hopfen
Lonicera in Arten und Sorten Geißblatt*
Parthenocissus quinquefolia „Engelmanni“ Wilder Wein
Rosa in Arten und Sorten Kletterrose
Wisteria sinensis Blauregen
* in Teilen oder ganz giftig, nicht geeignet für Spielbereiche
** mit Dornen/Stacheln, nicht geeignet für Spielbereiche

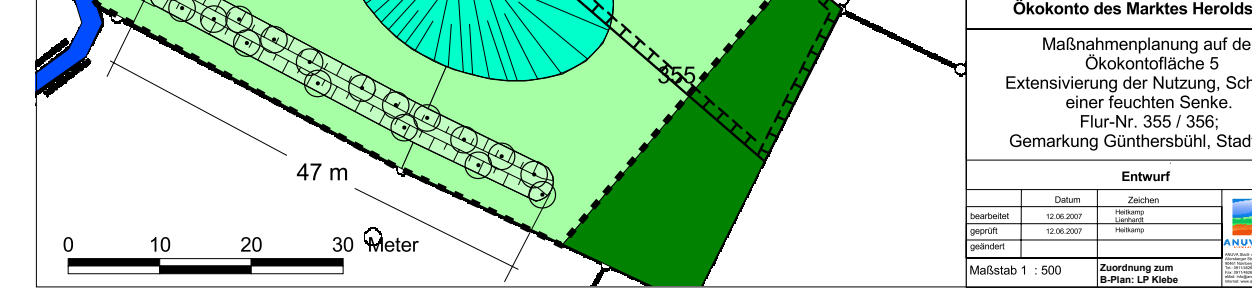
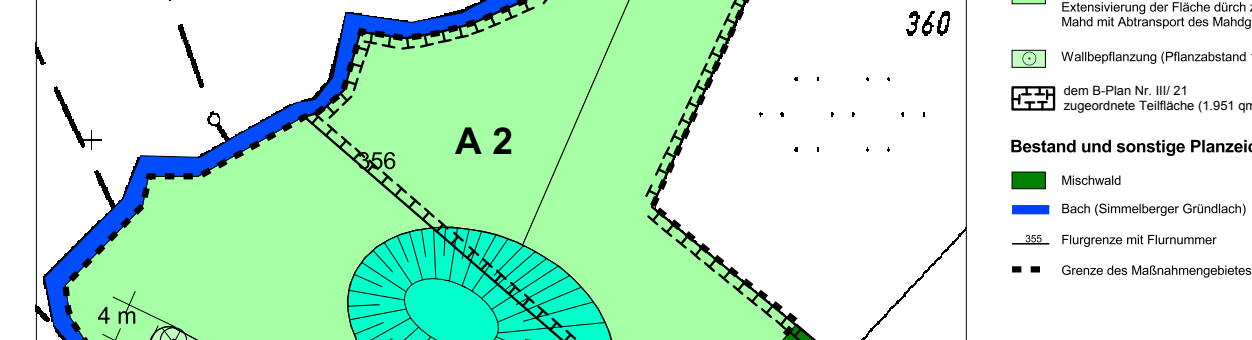
- Qualitäten und Mindestgrößen**
Pflanzengrößen:
Bäume: Hochstämmle 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm bei Wuchsklasse II, Stammumfang 18-20 cm bei Wuchsklasse I, 12 cm bei Obstbäumen.
Sträucher: Sträucher 2x verpflanzt, Höhe 60-100/100-150 cm (gilt nicht für Bodendecker und niedrigwüchsige Sträucher).
für Rosen: Güteklasse A, Bund Deutscher Baumschulen.

- 10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:**
Um Ersatzlebensräume für die Zauneichse zu schaffen, sind auf der ca. 20 m² großen privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung "Artenreichtum" (CEF - Maßnahme) als Habitatstrukturen Steinhaufen oder Steinriegel, ungewachsene lockere Sandbereiche und ein Krautsaum im Randbereich anzulegen. Die Fläche ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft im oben beschriebenen Zustand zu halten.
Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches:
A1 Teilfläche der Fl.Nr. 905/3, Gemarkung Heroldsberg.
Entwicklungsziel: Steinhaufen, offene Sandbereiche und Krautsaum als Ersatzlebensraum für die Zauneichse (Maßnahmenbeschreibung siehe Begründung). Flächengröße: 20 m² (Anrechnung zu 100 %).

- Außerdem wird dem Eingriffgrundstück Fl.Nr. 905/3, Gemarkung Heroldsberg, im Geltungsbereich des Bebauungsplans die folgende Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet (Fläche aus dem kommunalen Ökotopt):
A 2 Teilfläche der Flurnummer 355 und 356, Gemarkung Günthersbühl, Entwicklungsziel: artenreiche, extensive Feuchtwiese, Vermessung durch Ausübung eines Wales und einer Senke (Maßnahmen und Beschreibung siehe Begründung). Die Flächengröße der zugeordneten Ausgleichsfläche A2 beträgt 1.742 m² (Anrechnung inkl. der seit 2015 angefallenen Verzinsung mit 12%, d.h. anrechenbare Fläche 1.951m²).

- 7. Schutz von Leitungen und Fernmeldeanlagen**
Auf die vorhandenen, der öffentlichen Versorgung dienenden Leitungen ist bei der Planung Rücksicht zu nehmen (Vermeidung von Beschädigungen, uneingeschränkter Zugänglichkeit, Anzeige der Bauaufstellung). Es sind die Leitungsschutzanweisungen der Betreiber zu beachten.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkmale Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgemeinschaft für Straßen- und Verkehrsweisen, Ausgabe 2013, Gemeinschaftsausgabe mit DVGI und DWA, zu beachten. Zwischen Baumpflanzungen und beschriebenen Leitungen / Fernmeldeanlagen sowie zwischen zu erhaltenden Bäumen und geplanten Leitungen / Fernmeldeanlagen muss demnach ein Mindestabstand von 2,50 m vorgesehen werden. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vom Verlässlichen vorzusehen. Dazu sollten im Bereich der Pflanzzone / Wurzelgräben zur Leitungstrasse hin wasserfeste Platten oder Folien gemäß Abschnitt 7.2.2. und 7.2.3 des oben genannten Merkblattes eingebaut werden.

- 8. Hinweise zum Artenschutz**
Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen i.S.d. § 44 BNatSchG:
- Damit keine Fledermäuse oder Vögel einfliegen können, sind die vorhandenen Fensterlücken umgehend zu schließen.
Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen):
- Installation von 12 (so genannten „wartungsarmen“) Flach-Nistkästen für Fledermäuse im Gemeindegebiet
- Installation von 12 Nistkästen für Halbhöhlen und Höhlenbewohnende Vögelarten (z.B. Gartenrotschwanz) im Gemeindegebiet



- 11. Besonderer Artenschutzrecht**
Folgende artenschutzrechtlichen, konfliktvermeidenden Maßnahmen sind zu treffen:
- Rodungen von Gehölzen sind nach § 39 (5) BNatSchG nur vom 1.10. bis 28.2. zulässig.
- Vorbereitenden Baustellen-Einrichtungsmassnahmen (z.B. Baufeldränder, Rodungsmaßnahmen, Abbruchmaßnahmen) sind nur vom November bis der Brutzzeit von Vögeln, also vom 1.10. bis 28.2., zulässig.

- 12. Immissionsschutz**
Im Bereich der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gelten für Bereiche mit Beurteilungswegen über 60/50 dB(A) tags/nachts aus dem Verkehrslärm folgende Vorgaben:
1. Außenwohnbereiche von Wohnnutzungen (Balkone, Terrassen) sind nur bei nachgewiesenem Schallschutz (z. B. durch bauliche Maßnahmen wie abschirmende Bauelemente) zulässig.
2. In Schlafräumen sowie anderen Räumen mit Aufenthaltsfunktion (mit Ausnahme von Treppen, Fluren, Bädern, Abstellräumen und Küchen, die keine Wohnkischen sind) sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn sich das zum Lüften erforderliche Fenster in diesem Bereich befindet.
3. Im Erdgeschoss des MU 1 sind entlang der Straßenseite Lüftungsfenster von Räumen mit Schlafnutzung unzulässig.
In den Baugebieten MU 1, 2 und 3 sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume bauliche oder technische Vorkehrungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018 gegenüber dem Außenarm vorzusehen.

Textliche Hinweise

1. Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStiS) des Marktes Heroldsberg, bzw. bezüglich des Senioren- und Pflegezentrums die GaStiV Bayern.
2. **Denkmalschutz**
Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzeigen. 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, auf Grund 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.
Des Weiteren soll vor Beginn der Aushubarbeiten das Landesamt verständigt werden.
3. **Umgang mit Niederschlagswasser**
3.1 Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist vor Beginn der Baumaßnahme durch ein Baugrundgutachten zu prüfen.
3.2 Für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierfür kann gegebenenfalls verzichtet werden, wenn die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NW/FEI (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRE-NGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.
Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserabseitung ist das geltende DWA-Merkblatt M 153 sowie das geltende DWA-Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Voreinrichtung nicht zulässig. Sickerschächte sind vorab grundsätzlich technisch zu begründen.
3.3 Die Sammlung von Regenwasser in Zisternen und die Nutzung desselben für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung werden als geeignete Maßnahmen zur Reduzierung des Trinkwasserconsums und zur Verringerung der Abflussspitze empfohlen. Beim Einbau von Regenwasserzunutzungsanlagen (Zisternen) sind die Belange der Trinkwasserabseitung (TVO 2001/2011) und die DIN 1988 zu beachten.

4. 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 einjährigem Pflanzen anzulegen. 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. Auf nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vermänsungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllungen vermieden werden. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter z. Hiltenehme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19371, wird hingewiesen.
5. Das Gelände ist in vielen Teilen aufzufüllen. Sollte im Rahmen der Erdarbeiten Boden gefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Freimdebstand, Verfärbung, Geruch o.ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind. Die zuständigen Stellen am Landratsamt Erlangen - Höchststadt und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg sind in diesem Fall umgehend zu verständigen. Die erforderlichen Aushub- und Sanierungsmaßnahmen sind gutachterlich zu begleiten. Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt. Auf den Musterverlass der Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und dem Baueingehmungsverfahren vom 26. September 2001 in Verbindung mit dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 18. April 2002, Az.: II B 5 4611.10-007/91 wird hingewiesen.

6. Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunduntersuchungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasseraberkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungszustand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.

7. **Schutz von Leitungen und Fernmeldeanlagen**
Auf die vorhandenen, der öffentlichen Versorgung dienenden Leitungen ist bei der Planung Rücksicht zu nehmen (Vermeidung von Beschädigungen, uneingeschränkter Zugänglichkeit, Anzeige der Bauaufstellung). Es sind die Leitungsschutzanweisungen der Betreiber zu beachten.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkmale Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgemeinschaft für Straßen- und Verkehrsweisen, Ausgabe 2013, Gemeinschaftsausgabe mit DVGI und DWA, zu beachten. Zwischen Baumpflanzungen und beschriebenen Leitungen / Fernmeldeanlagen sowie zwischen zu erhaltenden Bäumen und geplanten Leitungen / Fernmeldeanlagen muss demnach ein Mindestabstand von 2,50 m vorgesehen werden. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vom Verlässlichen vorzusehen. Dazu sollten im Bereich der Pflanzzone / Wurzelgräben zur Leitungstrasse hin wasserfeste Platten oder Folien gemäß Abschnitt 7.2.2. und 7.2.3 des oben genannten Merkblattes eingebaut werden.

8. **Hinweise zum Artenschutz**
Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen i.S.d. § 44 BNatSchG:
- Damit keine Fledermäuse oder Vögel einfliegen können, sind die vorhandenen Fensterlücken umgehend zu schließen.
Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen):
- Installation von 12 (so genannten „wartungsarmen“) Flach-Nistkästen für Fledermäuse im Gemeindegebiet
- Installation von 12 Nistkästen für Halbhöhlen und Höhlenbewohnende Vögelarten (z.B. Gartenrotschwanz) im Gemeindegebiet

- Vogelschutz**
Bei Fenstern / Glasscheiben ab einer Größe von 2 m² wird empfohlen, Maßnahmen gegen Vögelschlag aufgrund von Spiegelung und Durchsicht zu ergreifen. Mögliche Maßnahmen sind:
- Verwendung von nicht durchsichtigen Materialien oder Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15 %) oder
- Verwendung von UV-Licht reflektierenden Strukturen (z.B. Vogelschutzglas „Ornilux“ oder gleichwertig) oder
- Fassaden mit engen (mindestens 25 % Deckungsgrad) oder fächigen, außenseitigen Markierungen / Unterteilungen oder
- Verwendung von Vorhängen oder Lamellen-Gardinen auf der Innenseite der Glasflächen oder Außenjalousien bzw. Rollläden auf der Außenseite der Glasflächen.

9. **Immissionsschutz**
9.1 Gemäß Art. 3 und Art. 13 Abs. 2 BayBO sind bauliche Anlagen so zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass sie einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Zur Erfüllung dieser Anforderung sind die technischen Regeln bezüglich des Schallschutzes aus Abschnitt A.5.2 der bayerischen technischen Baubestimmungen zu beachten. Demnach ist der schallschützliche Nachweis nach DIN 4109-2:2018-07, DIN 4109-3:2018-07, DIN 4109-32:2018-07, DIN 4109-33:2018-07, DIN 4109-34:2018-07, DIN 4109-34:2019-12, DIN 4109-35:2018-07, DIN 4109-35/A:2019-12 und DIN 4109-36:2018-07 zu führen. Für Bauteile im Massivbau kann der Nachweis auch nach Beiblatt 1 zu DIN 4109:1989-11 geführt werden. Wenn Mauerwerk aus Lochsteinen zur Anwendung kommt, gilt dies nur für Mauerwerk, welches den Bedingungen in DIN 4109-32:2018-07, Abschnitt 4.1.4.2.1, entspricht.

- Bei der Bemessung des Schallschutzes gegenüber Außenlärm sind notwendige Lüftungseinrichtungen zu berücksichtigen. Die Geräuschbelastungen vor den Außenbauteilen können im Hinblick auf den Beurteilungsweg des durch den Straßenverkehr dominierten Verkehrslärms der schallschützlichen Untersuchung zur Bebauungsplanänderung entnommen werden oder können bei Bedarf auf Basis der jeweils gültigen Berechnungsverfahren neu ermittelt werden.

- 9.2 Bei unterschiedlichen Nutzungen innerhalb eines Gebäudes ist eine Prüfung auf Einhaltung des baulichen Schallschutzes gemäß DIN 4109 erforderlich.

- 9.3 Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 mit Änderung in Kraft getreten am 9. Juni 2017 gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen, Mini-BHKW) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsorte im Urbanen Gebiet	tags (06.00 - 22.00):	63 dB(A)
	nachts (22.00 - 06.00):	45 dB(A)
Immissionsorte im Mischgebiet	tags (06.00 - 22.00):	60 dB(A)
	nachts (22.00 - 06.00):	45 dB(A)
Immissionsorte im allg. Wohngebiet	tags (06.00 - 22.00):	55 dB(A)
	nachts (22.00 - 06.00):	40 dB(A)

- Im Falle eines Nachweises über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte gelten die Regelungen der TA Lärm.

- Zur Erleichterung der Einhaltung der oben angeführten Immissionsrichtwerte können u.a. folgende Maßnahmen ergriffen werden:
- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen, Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Abgasschalldämpfer, Wärmepumpen-Splittergeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen, die an, oder unterhalb von ungedämmten Fenstern zu geräuschsensiblen Räumen (z.B. Schlafzimmer) sind vermeiden werden.
- Eine Errichtung geräuschmindernder Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden kann bei ungenügender Ausrichtung die Schallegeleithaltung aufgrund von Schallschatteneffekten durch die Wände und sollte daher ebenfalls vermieden werden.
- Grundsätzlich soll bei der Errichtung haustechnischer Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
- Soweit erforderlich sollte bei Bleichen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkopplern der Leitkanäle und Verkleidungselement, Minimieren von Vibrationen).
- Die Abstände zu den Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Lüftungswärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tiefrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Lüftungswärmepumpen“ Ein Leitfaden (Auszug Teil III) Bayerisches Landesamt für Umwelt).
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalummantelungen, geeignete Geräterwahl).
Hinweis: die o.g. baulichen Gestaltungsmaßnahmen beruhen u.a. auf den Erkenntnissen aus dem Leitfaden der Bundesländer-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei Biogasanlagen (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Lüft. Wärme Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und dem vom Bayerischen Landesamt für Umwelt 2011 veröffentlichten Leitfaden „Tiefrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Lüftungswärmepumpen“ Ein Leitfaden (Auszug Teil III).

10. Die Löschwasserversorgung soll über Hydranten sichergestellt werden. Bei der Planung sind die technischen Regeln der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblätter W405, W331 und W400-1 zu beachten. Als Mindest-Löschwasserleistung sind 96 m³ über eine Zeiltdauer von 2 Stunden erforderlich.
11. Die Errichtung von Erdwärmesonden ist im überplanten Bereich bis in eine Tiefe von max. 100 m möglich. Unterquartären Tätigkeiten ist mit Restmischschlamm des Feuerleitens von mind. 10 m zu rechnen, darunter folgt Bauschutt. Falls Wasser-Wasser-Wärmepumpen geplant werden, so sollten die dafür erforderlichen Brunnen im Quartier belassen werden, wobei im Vorfeld dessen Mächtigkeit und Ergiebigkeit zu prüfen wären.

Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/21 „Hauptstraße Orseingang - Süd“

Der Markt Heroldsberg erlässt gemäß Beschluss des Marktgemeinderates vom aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches, der Bauzonungs-Verordnung, der Bayerischen Bauordnung sowie der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern jeweils in der zum Zeitpunkt der Aufstellung gültigen Fassung folgende Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/21 „Hauptstraße Orseingang - Süd“:

§ 1
Für den im Planblatt abgegrenzten Bereich wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

§ 2
Der Bebauungsplan besteht aus Textteil sowie Planzeichnung.

§ 3
Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung nach § 10 BauGB rechtsverbindlich.

§ 4
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen und Ortsvorschriften für das Gebiet außer Kraft.

Heroldsberg, den
(Siegel)
(Jan König, 1. Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

- 1) Der Marktgemeinderat des Marktes Heroldsberg hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 16.06.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
- 2) Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.12.2020 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.01.2021 bis 12.02.2021 beteiligt.
- 3) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.12.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.01.2021 bis 12.02.2021 öffentlich ausgestellt.
- 4) Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.06.2021 wurden die Behörden und sonstige