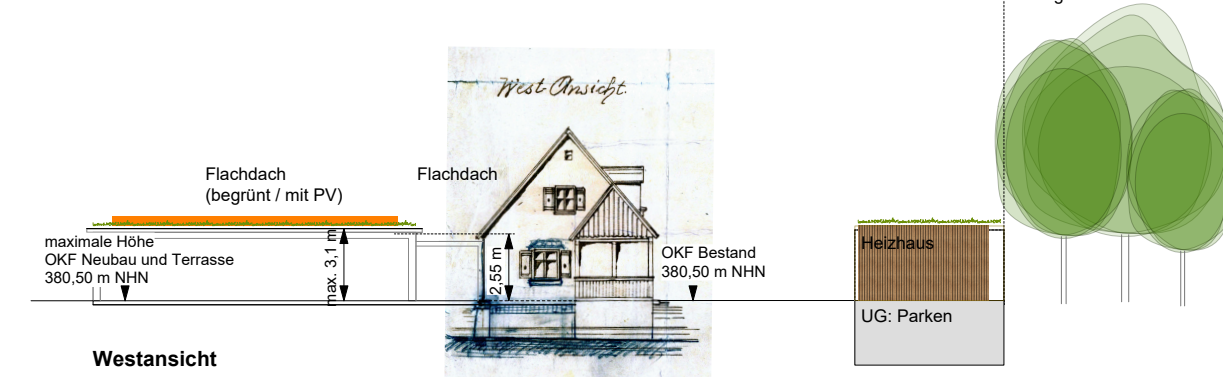


1. Art der baulichen Nutzung
Im reinen Wohngebiet sind ausschließlich Wohngebäude zulässig. Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, als auch kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Abstandsflächen
Innerhalb reinen Wohngebietes sind keine Abstandsflächen erforderlich.

3. Fläche für Terrasse
Zulässig sind offene Terrassen mit einer Sockelhöhe von max. 1,60 m.

3. Nebengebäude, Garagen, Stellplätze



Im Bereich des reinen Wohngebietes sind Nebengebäude ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche zulässig. Nebengebäude dürfen hier ausschließlich als Heizhaus sowie als Garage errichtet werden. Die maximal zulässige Gebäudehöhe des Nebengebäudes beträgt 383,50 m NHN, gemessen an der Oberkante der Dachhaut des Nebengebäudes. Es ist ein Untergeschoss als Garageschoss zulässig.

Außerhalb der Fläche für Nebengebäude: Heizhaus und Garagen sind nur offene Stellplätze zulässig.

Als Dachform für Nebengebäude: Heizhaus und Garagen sind ausschließlich extensiv begrünte Flachdächer mit max. 3° Neigung zulässig. Alternativ zur Dachbegrünung ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf der Dachhaut auflegend oder in aufgeständerter Form mit einer maximalen Aufbauhöhe von 0,50 m zulässig.

4. Gebäudehöhen, örtliche Bauvorschriften - Gestaltungsfestsetzungen, Anpassungsgebot
Zur besseren Zurechnung der örtlichen Bauvorschriften gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO werden die **Bauteile A** (denkmal- geschütztes Sommerhaus), **B** (optionaler Verbindungsbau) sowie **C** (neuer Anbau) unterschieden. Die örtlichen Bauvorschriften sind in den Abbildungen 1-3 zeichnerisch erläutert.

4.1 Gebäude- und Wandhöhen, Höhenlage (Abbildungen 1, 2 und 3)
Bauteil B (WR 2)
Die maximal zulässige Gebäudehöhe liegt bei 382,95 m NHN, gemessen an der Oberkante der Dachhaut / am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut auf der Südwestseite des Gebäude, jedoch unterhalb der Traufkante von Bauteil A.

Die Terrasse am Gebäude darf maximal auf der Höhe des Fertigfußbodens des Bauteils A auf 380,50 m NHN liegen.

Bauteil C (WR 2)
Die maximal zulässige Gebäudehöhe liegt bei 383,60 m NHN, gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut auf der Südwestseite des Gebäude. Erforderliche technische Aufbauten für eine Dachbegrünung dürfen diese Gebäudehöhe um max. 0,15 m überschreiten. Photovoltaikmodule dürfen die Gebäudehöhe um 0,50 m überschreiten (i.V.m. textl. Festsetzung 4.2).

4.2 Dächer (Abbildungen 1, 2 und 3)
Bauteil B (WR 2)
Die Dachfläche des Bauteils B ist als Flachdach bis max. 3° Neigung zu gestalten. Aufbauten wie Photovoltaikanlagen und Dachüberstände sind nicht zulässig.

Bauteil C (WR 2)
Die Dachfläche des Bauteils C ist als Flachdach bis max. 3° Neigung zu gestalten. Bauteil C ist extensiv zu begrünen oder mit einer Photovoltaikanlage gem. Abbildung 1 auszustatten. Die Photovoltaikanlage ist dachparallel oder in aufgeständerter Form mit einer maximalen Aufbauhöhe von 0,50 m zulässig. Die Module sind von der Südwestseite des Gebäudeteils um mind. 2,0 m sowie an der Nordwest- und Südostseite des Gebäudes um jeweils mind. 1,0 m von der Dachkante zurückzusetzen. Für Bauteil C ist ein Dachüberstand von max. 0,25 m zulässig.

4.3 Fassadengestaltung
Die Bauteile B und C sowie das Nebengebäude: Heizhaus und Garagen sind zu verputzen oder als Holz-Glas- oder Holzfassade zu gestalten.

Farbanstriche der Putzflächen sind nur in mittleren und gedeckten Tönen zulässig und mit Mineral- oder Silikatfarben auszuführen.

Zulässige Farbreihen sind die KEIM Farben mit der Nummer:
KEIM „Exklusiv“ 9071 / 9073 / 9075 / 9076 / 9077
KEIM „Exklusiv“ 9112 / 9115 / 9117
KEIM „Exklusiv“ 9132 / 9135 / 9136
KEIM „Exklusiv“ 9249 / 9251 / 9253
KEIM „Exklusiv“ 9292 / 9294 / 9295
oder vergleichbare Farbmischungen anderer Hersteller.
Holzoberflächen sind in naturnahen Holzfarben zu belassen bzw. zu streichen.

5. Geländeveränderungen
Die natürliche Geländeoberfläche des Grundstückes ist grundsätzlich zu erhalten. Veränderungen des Geländeiveaus (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind innerhalb der Fläche für Wald nicht zulässig.
Innerhalb des Reinen Wohngebietes und der privaten Grünfläche sind im zwingend erforderlichen Umfang folgende Geländeveränderungen zulässig:
- Auffüllungen bis max. 1,50 m, Abgrabungen bis max. 1,50 m
- Stützmauern sind ausschließlich innerhalb der Fläche für Terrasse bis zu einer Höhe von 1,60 m gegenüber dem zukünftigen Gelände zulässig, jedoch maximal bis zur maximal zulässigen Höhe der Oberfläche des Terrassenbelages bei 380,50 m NHN.
- Böschungen sind nicht steiler als 1:1,25 herzustellen.

6. Stellplätze, Zufahrten und befestigte Flächen
Alle befestigten Flächen von
- Stellplätzen
- Zufahrten zu Stellplätzen, Nebengebäude: Heizhaus, Garagen und Carports, als auch
- Terrassen außerhalb des reinen Wohngebietes und Wege
sind mit wasserdurchlässigen offenporigen Belägen (Rasenfest, Drainfuge, wassergebundene Beläge, sog. Ökopflaster, etc.) zu befestigen. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist.
Befestigte Flächen sind auf den funktional notwendigen Umfang zu beschränken.

7. Einfriedungen
Alle Einfriedungen sind ohne durchgehende Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 12 cm zu errichten.

8. Grünordnung
8.1 Bepflanzung und Gestaltung der privaten Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz des Bodens, von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
Im Reinen Wohngebiet sowie der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Obstgarten gilt: Alle Flächen, die nicht durch Gebäude, Wege, Plätze, Zufahrten oder andere Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, d.h. mit Rasen- oder Wiesenvegetation anzulegen oder mit Gräsern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen.

8.2 Festsetzungen für die private Grünfläche mit Zweckbestimmung Obstgarten:
Im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Baumfallgrenze von 25 m Abstand zum Waldrand dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn entsprechende bauliche Vorkehrungen (trümmersichere Decke, Verstärkung des Dachstuhls und entsprechende Aussteifung der Wände) getroffen werden. Bestehende Gebäude sind bei einer Nutzungsänderung zur Wohnnutzung entsprechend umzubauen bzw. nachzurüsten.
Sofern der jeweilige Grundstückseigentümer gegenüber dem / den angrenzenden Waldbesitzer(n) eine Entlastungserklärung unterzeichnet, kann auf die Ausführung der vorgenannten baulichen Maßnahmen verzichtet werden.

8.3 Baumerhalt
Die im Plan zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgängigkeit sind sie durch Neupflanzungen von standortgerechten Laubbau-Hochstämmen mit Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, 3-4x verpflanzt, zu ersetzen. Der Standort der Neupflanzung darf maximal 5 m vom Standort des abgängigen Baumes entfernt liegen. Wachsen die zu pflanzenden Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.

Vor Beginn der Bauarbeiten sind sämtliche zum Schutz folgender Bäume erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen zu treffen und während der Bauzeit aufrechtzuerhalten:
- als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume
- durch die Baumaßnahmen gefährdeten Bäume innerhalb der Flächen für Wald und innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Obstbäumen

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Obstbäumen ist der Charakter einer Obstwiese dauerhaft zu erhalten. Dazu ist der Baumbestand artenspezifisch zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit Obstbäumen nachzupflanzen. Einzelne Bäume dürfen im Rahmen der Bewirtschaftung und Gestaltung der Fläche entnommen werden; bei Bäumen mit Stammdurchmessern über 30 cm ist dies nur bei Abgängigkeit oder zur Vermeidung von Konflikten mit der Verkehrssicherungspflicht zulässig. Bei Entnahme von Bäumen ist - gegebenenfalls durch Ersatzpflanzungen - sicherzustellen, dass innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Obstbäumen dauerhaft mindestens 12 Obstbäume vorhanden sind. Für Ersatzpflanzungen sind die folgenden Mindestqualitäten zu verwenden: Obstbaum-Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm.

9. Wald
Innerhalb der Fläche für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB ist die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig. Dies betrifft auch bauliche Anlagen, die mit der forstlichen Nutzung verbunden sind.

10. Artenschutz
Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko von Vögeln an Glasbauteilen ist zu vermeiden. Bauliche Maßnahmen zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln an Glasscheiben und spiegelnden Materialien sind in geeigneter Weise umzusetzen.

Beleuchtungsanlagen sind auf den erforderlichen Umfang zu beschränken und nach den folgenden Maßnahmen möglichst insektenschonend zu betreiben: Als Leuchtmittel sind ausschließlich solche mit einer warm-weißen Farbtemperatur (≤ 3000 Kelvin) zulässig. Es sind ausschließlich voll abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden. Streulicht ist zu vermeiden. Zu diesem Zweck sind Leuchten nach oben abzuschirmen und blendfrei nach unten auszurichten.

TEXTLICHE HINWEISE
1. Baudenkmal D-5-72-131-69 gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG
Beim vorliegenden Bestandsgebäude handelt es sich um ein Baudenkmal (D-5-72-131-69) gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG. Die Vorgaben nach Art. 4 (Erhaltung von Baudenkmalen), Art. 5 (Nutzung von Baudenkmalen) und Art. 6 (Maßnahmen an Baudenkmalen) BayDSchG sind zu beachten.

Gemäß Art. 6 Abs. 1 BayDSchG ist bei baulichen Maßnahmen eine denkmalrechtliche Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Erlangen-Höchststadt erforderlich.

Wer
1. Baudenkmal beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder
2. geschützte Ausstattungstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf der Erlaubnis.
Der Erlaubnis bedarf auch, wer in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichtet, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmal auswirken kann.

Im Vorfeld ist zudem eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Erlangen-Höchststadt zu empfehlen.

2. Bodenfunde (Art. 8 und Art. 9 DSchG)
Gem. Art. 8 Bayer. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern unverzüglich dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, zu melden.
Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Des Weiteren soll vor Beginn der Aushubarbeiten das Landesamt verständigt werden.

3. Maßnahmen zur Behandlung von Niederschlagswasser / Wasserrecht
Auf die Beachtung der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Marktes Heroldsberg (Entwässerungssatzung EWS) wird hingewiesen.
Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser zu versickern. Für die Versickerung sind die Vorgaben der aktuell geltenden Regeln der Technik (DWA-M 153, DWA-A 102), der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) zu beachten. Sollte die NWFreiV nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Erlangen-Höchststadt zu beantragen.

4. Baumpflanzungen, Abstände
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, und das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ zu beachten.

Zwischen Baumpflanzungen und bestehenden Leitungen / Fernmeldeanlagen sowie zwischen zu erhaltenden oder geplanten Bäumen und geplanten Leitungen / Fernmeldeanlagen muss ein Mindestabstand von 2,50 m vorgesehen werden. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vom Veranlasser vorzusehen. Bezüglich Grenzabständen von Pflanzungen wird auf die Vorgaben des Ausführungs-gesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (Art. 47 bis 52) verwiesen.

5. Artenschutz
Falls Rodungs- und Bäumungsmaßnahmen von Gehölzen zur Vorbereitung der geplanten Neubauten notwendig sind, müssen diese außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, d.h. nicht von März bis September, durchgeführt werden.

6. Bodenarbeiten
Bauarbeiten sind bodenschonend vorzunehmen. Die Vorgaben zum besonderen Schutz des Mutterbodens und zum Umgang und Schutz von Boden nach DIN 19731 und §6 bis §8 BBodSchV sind dabei zu beachten. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Bei unversiegelten Flächen sollten die Bodenschichten wieder so aufgebaut werden, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllungen vermieden werden.

7. Baumfallgrenze
Im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Baumfallgrenze von 25 m Abstand zum Waldrand dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn entsprechende bauliche Vorkehrungen (trümmersichere Decke, Verstärkung des Dachstuhls und entsprechende Aussteifung der Wände) getroffen werden. Bestehende Gebäude sind bei einer Nutzungsänderung zur Wohnnutzung entsprechend umzubauen bzw. nachzurüsten.

Sofern der jeweilige Grundstückseigentümer gegenüber dem / den angrenzenden Waldbesitzer(n) eine Entlastungserklärung unterzeichnet, kann auf die Ausführung der vorgenannten baulichen Maßnahmen verzichtet werden.

Offene Feuerstellen sind innerhalb eines Abstands von 100 m zum Wald nicht zulässig.

8. Kaminhöhenbestimmung
Zur Verhinderung schädlicher Umwelteinwirkungen wird empfohlen die Kaminhöhenbestimmung des geplanten Heizhauses nach § 19 Abs. 1 Satz 6 der 1. BImSchV sowie 5.4 Einzelfalluntersuchungen der VDI 3781 Blatt 4 (Stand Juli 2017) durchzuführen.

9. Lärmschutz beim Betrieb haustechnischer Anlagen
Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen, MiniBHKW) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen gelten:

Immissionsort im allgemeinen 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.

10. Schutz vor Starkniederschlägen
Der Geltungsbereich befindet sich in hängigem Gelände. Zum Schutz gegen Starkniederschläge werden folgende Maßnahmen empfohlen:
- erosionsmindernde Flächengestaltung z.B. durch Bepflanzung bzw. flächige Begrünung
- Anlage von Abfanggräben, Wallhecken, sonstige Verwallungen oder Schwellen zur gezielten Wasserführung in unkritische Bereiche
Innerhalb des WR (reinen Wohngebiets) werden folgende Maßnahmen empfohlen:
- konstruktive Schutzmaßnahmen: Erhöhung von Eingängen, Ausbildung eines Sockels

VERFAHRENSVERMERKE
1) Der Marktgemeinderat des Marktes Heroldsberg hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. IV/17 "Erhardshöhe-Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom mit Schreiben vom bis beteiligt.
3) Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach amtlicher Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht.
4) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom bis beteiligt.
5) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach amtlicher Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht.
6) Der Markt Heroldsberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Satzung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom beschlossen.

7) Ausgefertigt
Heroldsberg, den

(Siegel)
Jan König, Erster Bürgermeister

8) Die Satzung des Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.

Heroldsberg, den

(Siegel)
Jan König, Erster Bürgermeister

Rechtliche Hinweise
Kartengrundlage
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Rechtsgrundlagen
Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind die in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen von

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BayBO Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

PlanZV Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Markt Heroldsberg
Bebauungsplan Nr. IV/17 "Erhardshöhe-Süd"

ENTWURF
M 1 : 1.000

aufgestellt: 30.07.2024
geändert: 10.06.2025

WEGNER
STADTPLANUNG

Sebastian Klebe
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur SRL
Glockenhofstr. 28 90478 Nürnberg
Tel. 0911/331996 Fax 0911/331968
info@landschaftsplanung-klebe.de

Landschaftsplanung
Klebe