

# Markt Heroldsberg

## Bebauungsplan Nr. IV/17 „Erhardshöhe-Süd“ mit integriertem Grünordnungsplan

### Begründung

ENTWURF

WEGNER  

---

STADTPLANUNG



**Auftraggeber:**

Markt Heroldsberg  
Hauptstraße 104  
90562 Heroldsberg

**Bearbeitung:**

WEGNER  
STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c  
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/9913870  
Fax 0931/9913871  
email [info@wegner-stadtplanung.de](mailto:info@wegner-stadtplanung.de)  
[www.wegner-stadtplanung.de](http://www.wegner-stadtplanung.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL  
Dipl.-Ing. Cornelia Seifert, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin



Glockenhofstr. 28  
90478 Nürnberg

Tel. 0911/331996  
Fax 0911/331968  
[info@landschaftsplanung-klebe.de](mailto:info@landschaftsplanung-klebe.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Alice Grosse, Landschaftsarchitektin  
Dipl.-Ing. Sebastian Klebe, Landschaftsarchitekt SRL

aufgestellt 30.07.2024  
geändert 10.06.2025, 24.02.2026  
...

## Inhalt

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>4</b>
	1. Aufstellung des Bebauungsplans	4
	2. Planungsrechtliche Situation	4
	3. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB	5
	4. Lage und Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsverhältnisse	5
	5. Beschaffenheit und Nutzung des Gebietes	6
	6. Angrenzende Nutzungen	7
	7. Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept	7
	8. Denkmalrechtliche Belange	9
	9. Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden	9
	10. Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes	10
	11. Art der baulichen Nutzung	10
	12. Maß der baulichen Nutzung	10
	13. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen	10
	14. Örtliche Bauvorschriften	11
	16. Aufschüttungen und Abgrabungen	14
	17. Verkehrserschließung und Stellplätze	14
	18. Einfriedungen	14
	19. Grünordnung	14
	20. Artenschutz	15
	21. Wald	15
	22. Ver- und Entsorgungsleitungen	15
	23. Schutz vor Starkniederschlägen	16
	24. Hinweis Erschließungskosten, Bodenordnung	16
	25. Flächenbilanz	16
<b>B</b>	<b>Hinweise zum Änderungsverfahren</b>	<b>17</b>

## A Begründung

### 1. Aufstellung des Bebauungsplans

Der Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 753, 753/5, 753/6, 753/7, 753/8 und 753/9 der Gemarkung Heroldsberg hat einen Antrag auf Einleitung einer Bauleitplanung zur Nachverdichtung auf dem genannten Grundstück gestellt. Das vorhandene denkmalgeschützte Gebäude weist eine Grundfläche von ca. 56 m<sup>2</sup> auf und kann damit den aktuellen Wohnraumsprüchen nicht mehr genügen. Er beabsichtigt daher, die Wohnfläche durch einen Anbau an das Gebäude zu erweitern.

Die Grundstücke mit einer Fläche von ca. 1,25 ha sind zum überwiegenden Teil durch Gehölzstrukturen geprägt, lediglich der zentrale Teil ist unbewaldet und als Wiese mit einzelnen (Obst-)bäumen ausgeprägt. Die übrigen Flächen sind z.T. als Wald nach BayWaldG eingestuft. Die Gehölzflächen sind in der Amtlichen Biotopkartierung Bayern nicht erfasst.

Bei dem bestehenden Gebäude handelt es sich um ein Baudenkmal; es ist ein Gartenhaus / Sommerhaus aus dem Jahr 1921/1922 (D-5-72-131-69 - eingeschossiger, verputzter Massivbau mit Satteldach, Satteldachgaube und hölzerner Veranda).

Der Marktgemeinderat verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans folgende Ziele:

- Sicherung des prägenden Grüncharakters und des Gehölzbestandes des Grundstückes in innerörtlicher, weithin sichtbarer Hanglage
- Sicherung des bestehenden Waldes als prägenden, klimatisch wirksamen und für den Arten- und Biotopschutz wertvollen Raum im Inneren der Siedlungsfläche
- Erhalt des Baudenkmals durch Steuerung einer sensiblen Nachverdichtung auf dem Grundstück über einen untergeordneten Anbau an das bestehende Gebäude (durch Begrenzung der Größe) in enger Abstimmung mit den Denkmalbehörden
- Förderung der Innenentwicklung im Gemeindegebiet und Schaffung von Wohnraum durch eine sensible Nachverdichtung

### 2. Planungsrechtliche Situation

Am 21.06.2022 beschloss der Marktgemeinderat des Marktes Heroldsberg die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. IV/17 „Erhardshöhe-Süd“. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Es besteht bislang kein Bebauungsplan für diesen Bereich.



Abb. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Heroldsberg

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als allgemeine Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. Im Norden, Osten und Süden ist die Fläche durch „Gehölze / Gehölzgruppen / Hecken /(Erhalt)“ gerahmt. Nach Westen ist gemäß FNP keine Eingrünung dargestellt. Der Gehölzbestand ist nicht als Fläche für Wald dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht dem integrierten Landschaftsplan, der auf einer Bestandserfassung in den 1990er Jahren basiert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird laut Darstellung des FNP von einer Richtfunktrasse überquert.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt keine parallele Änderung des Flächennutzungsplans. Im Zuge einer späteren Berichtigung wird die Waldfläche nach Waldgesetz nachgetragen, d.h. als Fläche für Wald dargestellt.

### **3. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB**

Der Geltungsbereich zeigt sich als eine rings von Bebauung umgebene Fläche. Er ist damit vollständig von bebauter Siedlungsfläche umgeben und somit Teil des Siedlungszusammenhangs. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da er gemäß § 13a Abs. 1 BauGB der Innenentwicklung dient. Mit einer festgesetzten Gesamt-Grundfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> (Bestandsgebäude, geplanter Anbau und Terrasse) liegt diese deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, denn es bestehen keine Anhaltspunkte:

- für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-, SPA-Gebiete)
- der Bebauungsplan lässt ausschließlich eine Wohnnutzung zu und damit keine Nutzung, die einer UVP-Pflicht unterliegt
- dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren wird wie folgt angewendet:

- Keine Umweltprüfung: Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a BauGB abgesehen und § 4c BauGB wird nicht angewendet.
- Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft: Da der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche nicht überschritten wird, ist gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht anzuwenden.
- Keine Änderung des Flächennutzungsplans, der im Geltungsbereich eine allgemeine Grünfläche mit Gehölzbestand darstellt. Der Flächennutzungsplan wird zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend berichtigt.

### **4. Lage und Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich liegt im zentralen Siedlungsbereich Heroldsbergs, östlich der Gründlach und der Nürnberger Straße. Er umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 753, 753/5, 753/6, 753/7, 753/8 und 753/9 mit einer Fläche von ca. 1,25 ha.

Der Geltungsbereich wird abgegrenzt:

- im Norden durch die Grundstücke Fl.Nrn. 754/4, 755/1, 756/2, 757/3, 757/8, 757/9 und 757/28
- im Westen durch die Nürnberger Straße, Fl.Nr. 902/7 sowie die Grundstücke Fl.Nrn.753/3 und 753/4
- im Süden durch die Grundstücke Fl. Nrn. 752, 752/4, 752/5, 752/1 und das angrenzende Wegegrundstück Fl.Nr. 765/26 (Simmelberger Weg, von Süden kommend)

- im Osten durch die Grundstücke Fl.Nrn. 763, 763/7 und 765/27 sowie das an den Geltungsbereich angrenzende Wegegrundstück Fl.Nr. 763/8 (Röthenbacher Straße, von Osten auf den Geltungsbereich zu-  
laufend)

Das Grundstück im Geltungsbereich befindet sich in privatem Eigentum.

Der Geltungsbereich liegt im Sanierungsgebiet „Altort Heroldsberg“.

## 5. Beschaffenheit und Nutzung des Gebietes

Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist als Wald nach BayWaldG eingestuft.

Die Freifläche um das denkmalgeschützte Wohnhaus bis zur Waldgrenze wird als Obstgarten genutzt. Historische Fotos und Ansichten aus den 1940er Jahren zeigen eine entsprechende Nutzung für den gesamten Geltungsbereich, d.h. der Waldbestand um den Obstgarten hat sich erst in den letzten Jahrzehnten entwickelt. Der Obstgarten ist geprägt von einigen älteren Bäumen sowie einigen jungen Nachpflanzungen.

Amtlich kartierte Biotope oder andere Schutzgebiete liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Im Obstgarten befindet sich das denkmalgeschützte Sommerhaus, das bereits früher einer Wohnnutzung diente. Es ist aktuell nicht bewohnt. Ein Nebengebäude aus Sandstein befindet sich weiter südlich im Geltungsbereich.

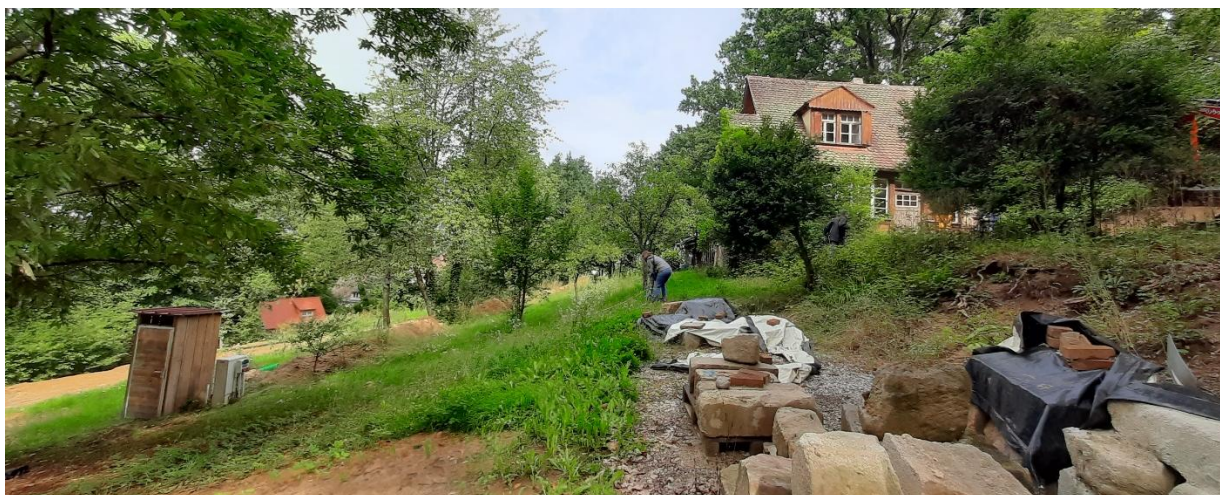
Der Geltungsbereich fällt von Nordosten nach Südwesten relativ gleichmäßig von ca. 383 m üNN um ca. 20 m auf ca. 362 m üNN ab. Die Steigung beträgt damit insgesamt ca. 20 – 25 % (vgl. Foto unten S. 8) – eine deutliche Hanglage, durch die die Fläche weithin sichtbar ist, z.B. vom Rathaus aus.



Abb. links: Zuwegung von der Röthenbacher Straße, rechts: Blick über den Obstgarten zum Nebengebäude



*Abb. Sommerhaus (Baudenkmal)*



*Abb. Blick auf das nach Süden abfallende Gelände im Bereich des Obstgartens*

Der Geltungsbereich ist an mehreren Stellen an die öffentliche Erschließung angebunden: im Westen und Norden an die Nürnberger Straße, im Osten an die Röthenbacher Straße und im Süden an den Simmelberger Weg. Eine öffentliche Durchwegung – auch des Waldes – besteht jedoch nicht.

## **6. Angrenzende Nutzungen**

Der Geltungsbereich ist in eine lockere Wohnbebauung eingebettet. Insbesondere nach Norden fügen sich an den Geltungsbereich großzügige Gartenflächen mit verschiedenen Großbäumen und Gehölzstrukturen an. Im Norden ist ein Hotel integriert, dessen Außenbereich (Park) an den Geltungsbereich angrenzt.

Im Süden und z.T. im Osten liegt die bestehende Wohnbebauung sehr nah an der Waldgrenze, so dass die von der Forstbehörde in der Regel angenommene Baumfallzone / Waldabstand von 25 m nicht eingehalten werden kann.

## **7. Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept**

Die zusammenhängende Waldfläche mit 0,8 ha und der angrenzende Obstgarten mit weiteren ca. 0,34 ha sind von erheblicher Bedeutung für den ringsum bebauten Siedlungsraum. Sie haben auch in Fortsetzung

der privaten Gartenflächen nach Norden einen hohen ökologischen Wert als Lebensraum und Rückzugsort für verschiedenste Tierarten und stärken damit die Biodiversität im Siedlungsraum. Auch die Funktion der Freifläche für den klimatischen Ausgleich im Siedlungsgefüge ist durch den Niederschlagswasserrückhalt der Fläche, die Transpirationsleistung der Bäume und auch die Kaltluftentstehung in der Waldfläche, die nach Südwesten, in Richtung Gründlachtal abströmt, von enormer Bedeutung.

Bei dem Grundstück im Geltungsbereich handelt es sich zudem um eine Fläche, die durch die Hanglage weithin sichtbar ist und durch den zusammenhängenden Gehölzaufwuchs bzw. die Waldfläche einen prägenden Sichtbezug in der Ortslage darstellt. Auch dies ist ein Grund für den Erhalt der markanten Gehölzfläche im Siedlungsraum.

Der Geltungsbereich ist in drei Zonen aufgeteilt: Den Wald, den Obstgarten und eine Fläche für die Wohnnutzung (Besonderer Nutzungszweck gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB), in der das denkmalgeschützte Sommerhaus liegt und der geplante Anbau und ein Nebengebäude für Heizung und PKW-Unterstand untergebracht werden sollen.

### Wald

Oberstes Ziel der Bauleitplanung ist der Erhalt des Waldes. Da er jedoch nach Waldrecht gewidmet ist, sind alle Maßnahmen im Wald (wirtschaftliche Interessen / Verkehrssicherungspflichten / Ermöglichung einer forstlichen Bewirtschaftung etc.) an das Waldrecht gebunden. Im Bebauungsplan werden daher keine eigenen Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen oder zur Waldbewirtschaftung getroffen. Daher wird lediglich der Erhalt der Waldeigenschaft (keine Rodung) durch die zeichnerische Festsetzung als „Fläche für Wald nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB“ gesichert. Zudem wird ausgeschlossen, dass Gebäude im Wald errichtet werden dürfen, um den Wald in seinem vollumfänglichen Bestand zu sichern.

### Obstgarten

Die locker mit Bäumen (v.a. Obstbäumen) bestandene Wiesenfläche, die sich an den Wald anschließt, wird als Obstgarten festgesetzt. Damit wird der historischen und der gegenwärtigen Nutzung um das Baudenkmal ebenso Rechnung getragen wie dem Orts- und Landschaftsbild, den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Biodiversität. Ausgestaltet wird dieses Ziel unter anderem durch die Sicherung von drei erhaltenswerten, großen Einzelbäumen, der Vorgabe einer Mindestanzahl von Obstbäumen und einer Obergrenze der Flächenbeanspruchung durch bauliche Anlagen.

### Reines Wohngebiet (WR)

Zur einfacheren Bewirtschaftung des Grundstückes und zum Erhalt des Baudenkmals soll eine dauerhafte Wohnnutzung ermöglicht werden. Aufgrund der kleinen Wohnfläche im Sommerhaus soll ein sensibel an das Baudenkmal angepasster Anbau erfolgen, um eine dauerhafte Wohnnutzung im Sinne des Erhalts des Baudenkmals zu ermöglichen. Dies geschieht in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Erlangen-Höchstadt. Der Anbau wird durch die Festsetzung von maximal zulässiger Gebäudehöhe und Grundfläche so begrenzt, dass er sich dem Baudenkmal unterordnet. Im räumlichen Zusammenhang mit dem Wohngebäude soll zudem ein kleines Nebengebäude als Heizhaus errichtet werden. Dieses wird soweit wie möglich nach Südosten in Richtung des Waldrandes geschoben, um einen möglichst großen Abstand zum Baudenkmal zu erreichen und gleichzeitig eine Rodung von Wald nach Waldrecht zu vermeiden.

Das bebaubare Areal wird innerhalb einer ca. 700 m<sup>2</sup> großen Fläche mit besonderem Nutzungszweck: Wohnen festgesetzt. Es wird über eine Zuwegung (private Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: private Erschließung) von der Röthenbacher Straße aus erschlossen.



Abb. Schematische Darstellung der geplanten Bebauung und Anbindung an das vorhandene Baudenkmal (links Anbau für Wohnnutzung, rechts Nebengebäude)

## 8. Denkmalrechtliche Belange

Das Gartenhaus ist als Baudenkmal kartiert. Es handelt sich um ein Gartenhaus / Sommerhaus aus dem Jahr 1921/1922 (D-5-72-131-69). Der rechteckige, verputzte, eingeschossige Massivbau mit steilem Satteldach und einer zweiachsigen Gaube besteht aus dem Untergeschoss, über eine steile Stiege ist der Dachspitz erreichbar. Eine hölzerne Veranda umschließt die Ost- und Südostseite des Gebäudes. Die historische Ausstattung aus der Bauzeit ist vollständig erhalten.

Das Grundstück wurde einst als Weinberg genutzt (Flurname Weinmayr'sberg), mit dem Bau des Sommerhauses durch einen Großindustriellen spielte aber eher die sonnige, aussichtsreiche Südwestlage des Grundstückes und die gute Anbindung nach Nürnberg (Eisenbahnlinie nach Nürnberg seit 1908) eine Rolle.

Das unveränderte Erscheinungsbild und die Raumaufteilung mit seiner vollständig erhaltenen historischen Ausstattung zeigt bis heute sehr anschaulich „...die auf die Ansprüche des großstädtischen Mittelstands zugeschnittenen Wohnverhältnisse in einem kleinen fränkischen Sommerhaus in der Zeit zwischen den beiden Weltkriegen. Das Sommerhaus hat deshalb eine kulturgeschichtliche Bedeutung.“

(Quelle: Nachtrag der Bayerischen Denkmalliste, Teil A Baudenkmäler, D-5-72-131-69, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2020)

**Da Maßnahmen am Baudenkmal ohnehin einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen, die über die Regelungsinhalte des Bebauungsplans hinausgehen, werden mit dem Bebauungsplan keine eigenen Vorgaben zum Erhalt des Baudenkmal festgesetzt.**

## 9. Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden

Das Prinzip wird durch die folgenden Elemente der Planung berücksichtigt:

- Festsetzung des Waldes mit dem Ziel des Walderhalts
- Festsetzung des bestehenden Obstgartens mit dem Ziel der Erhaltung
- Erhalt des Baudenkmales und Nutzung desselben, zusätzlich erfolgt nur ein in seiner Größe beschränkter Anbau für die Erweiterung der Wohnnutzung und ein Nebengebäude für technische Einrichtungen (Heizung, Technik, PKW-Stellplätze)
- Beschränkung der zulässigen Neuversiegelung durch Verzicht auf Festsetzung eines Wohngebiets und durch Festsetzung der Grundfläche für Anbau und Terrasse
- Es entsteht nur ein Erschließungsweg von der Röthenbacher Straße zu den Gebäuden, der Rest des Grundstückes bleibt unversiegelt in einer naturnahen Nutzung.

## 10. Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird den Belangen des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5 BauGB wie nachfolgend dargelegt Rechnung getragen:

- Erhalt des Waldes mit hoher Bedeutung für Niederschlagswasserrückhalt, Evapotranspiration und Kaltluftentstehung im Siedlungsraum
- Außer dem bereits vorhandenen Erschließungsweg und dem für die Feuerwehr erforderlichen Wendehammer erfolgen keine durch die Bebauung bedingten Eingriffe in den vorhandenen Waldbestand.
- Erhalt und Schutz des übrigen Gehölzbestandes im Grundstück durch Festsetzungen zum Gehölzerhalt im Bereich des Obstgartens
- Für Neubauten (Anbau und Nebengebäude) werden Flachdächer mit Dachbegrünung vorgeschrieben. Dies dient der Einbindung der Gebäude und städtebaulichen Betonung des Baudenkmals sowie der Minimierung der Auswirkungen der Bodenversiegelung
- Photovoltaiknutzung auf der Dachfläche des Wohn-Anbaus, Produktion regenerativer Energie (Verzicht auf Photovoltaik auf dem Baudenkmal aus Gründen des Denkmalschutzes)
- Beschränkung auf die zwingend erforderliche Erschließung und Versiegelung für die geplante Wohnnutzung

Damit entspricht die Planung den Vorgaben des BauGB § 1 Abs. 5 Satz 3, den Anforderungen an den Klimaschutz und der Klimaanpassung durch Energieeinsparung, die Nutzung regenerativer Energien und der Verminderung klimagefährdender Emissionen Rechnung zu tragen und entsprechend in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 S. 2, § 1a Abs. 5 S. 2 BauGB).

## 11. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird innerhalb des Baugebietes ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Da lediglich ein Wohngebäude möglich ist, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Der übrige Geltungsbereich wird als Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB bzw. als private Grünfläche festgesetzt.

## 12. Maß der baulichen Nutzung

Für das reine Wohngebiet (WR 1 und WR 2) wird eine maximale Grund- und Geschossfläche festgesetzt.

Die zulässige Gesamtgrundfläche des Wohngebäudes setzt sich aus den Grundflächen von Bestandsgebäude, Verbindungsbau und Anbau zusammen beträgt ca. 146 m<sup>2</sup> und ermöglicht eine Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>. Hinzu kommt die sich entlang des Bestandsgebäudes und des Anbaus erstreckende Terrasse mit einer Grundfläche von 60 m<sup>2</sup>.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauGB ist für Stellplätze, Zufahrten und Nebengebäude / Nebenanlagen eine Überschreitung der Gesamtgrundfläche um bis zu 50 % innerhalb des reinen Wohngebietes zulässig.

## 13. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

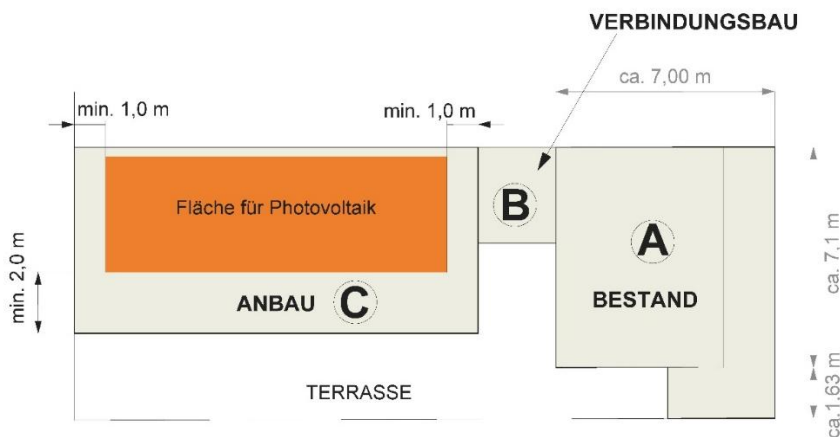
Es wird eine offene Bauweise mit einer Einzelhausbebauung festgesetzt.

Bei der Errichtung des Verbindungsbaus und des Anbaus (Bauteile B und C) ist es nicht möglich, die gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten. Deshalb wird festgesetzt, dass innerhalb des reinen Wohngebietes keine Abstandsflächen erforderlich sind.

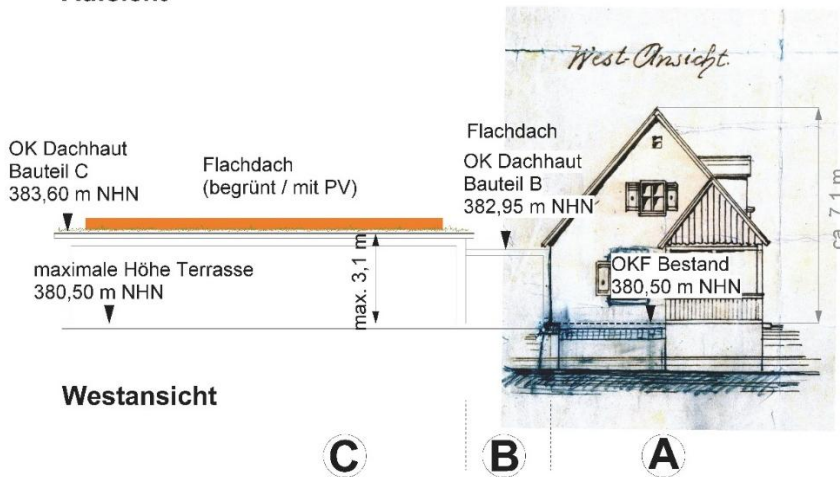
## 14. Örtliche Bauvorschriften

Zur Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO werden die Bezeichnungen Bauteil A, B und C verwendet. Bauteil A liegt im Wohnen 1 und entspricht dem Bestandsgebäude, die Bauteile B und C liegen im Wohnen 2 und werden neu errichtet.

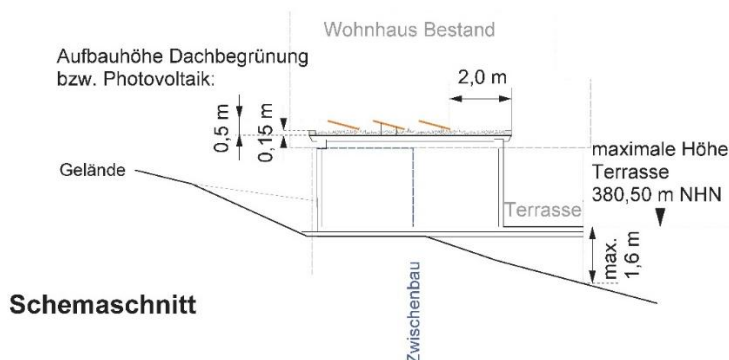
Ziel der Gestaltungsvorschriften ist die Ermöglichung einer Wohnnutzung sowie die sensible bauliche Einbindung des geplanten Anbaus und des Nebengebäudes an das Baudenkmal. Die neu zu errichtenden Gebäudeteile sollen sich gestalterisch einpassen und neben dem denkmalgeschützten Sommerhaus zurücktreten. Dies wird neben Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung durch Vorgaben zu Gebäudehöhen und -maßen, zu Dachform und -gestaltung sowie durch Vorgaben zur Fassadengestaltung erreicht. Zusätzlich werden, um sicherzustellen, dass die Gebäudekubatur des Anbaus sich dem Baudenkmal unterordnet, die Bauteile B und C von der Südfassade des Sommerhauses zurückgesetzt.



Aufsicht



Westansicht



Schemaschnitt

Schnitte und Ansichten der zulässigen Anbauten

### Gebäudehöhen und -maße (Abb. S. 12)

Die textlichen Festsetzungen beziehen sich nur auf die Gebäudehöhen der Bauteile B und C.

Zur Sicherstellung des Erhalts des denkmalgeschützten Gebäude seiner Anmutung ist für geplante bauliche Veränderungen eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich. Dies gilt auch für die Anbringung einer Wärmedämmung.

Um sicherzustellen, dass sich die neuen Bauteile unterordnen und Alt- und Neubau ablesbar bleiben, werden Gebäudemaße und Höhenfestsetzungen aufgenommen.

#### *Zwischenbau (Bauteil B):*

Der Zwischenbau (Bauteil B) ist als bauliche Zäsur vom Bestandsgebäude um 3,0 m zurückzusetzen und muss mindestens 2,50 m breit sein.

Die Dachoberkante des Verbindungsbaus (Bauteil B) muss unter der Traufhöhe des Sommerhauses liegen – maßgeblich ist die Unterkante der Dachrinne. Um den Verbindungsbau baulich unterzuordnen sind Dachaufbauten wie Photovoltaikanlagen und Dachüberstände nicht zulässig.

#### *Anbau (Bauteil C):*

Der Wohn-Anbau (Bauteil C) selbst ist von der Fassade des Bestandsgebäudes (jeweils südliche Fassade) um 1,0 m zurückzusetzen. Die Errichtung des Verbindungsbaus ist nicht verpflichtend. Bei Errichtung eines Zwischenbaus (Bauteil B) sind jedoch die folgenden örtlichen Bauvorschriften zu berücksichtigen.

Die Gebäudehöhe des Anbaus (Oberkante Dachhaut, Bauteil C) wird mit max. 3,10 m festgesetzt. Unterer Höhenbezugspunkt ist jeweils die Höhe des Fertigfußbodens des Bestandsgebäudes mit 380,50 m üNN. Um eine gestalterische Unterordnung des Anbaus gegenüber dem Baudenkmal zu sichern, werden auch die Dachaufbauten für Begrünung (max. 0,15 m) und Photovoltaik (max. 0,50 m) in ihrer Höhe begrenzt.

Auch die Terrasse am Gebäude wird maximal auf die Höhe des Fertigfußbodens eingestellt, um die Zugänglichkeit vom Gebäude und den Anbauten zu gewährleisten.

Um das Herausheben der Bebauung aus dem Gelände zu begrenzen, wird gegenüber dem zukünftigen Gelände zudem eine maximale Sockelhöhe der Terrasse bzw. der baulichen Anlagen von 0,50 m festgesetzt

Zum besseren Verständnis sind diese Vorgaben in der im Planblatt sowie hier in der Begründung eingefügten Abbildungen auf S. 12 „Schnitte und Ansichten der zulässigen Anbauten“ wiedergegeben.

### **Dachgestaltung (Abb. S. 12)**

Für die Bauteile B und C wird jeweils ein Flachdach bis 3° Neigung festgesetzt.

#### *Zwischenbau (Bauteil B):*

Die Art der Dacheindeckung kann frei gewählt werden, Dachaufbauten sind jedoch nicht zulässig.

#### *Anbau (Bauteil C):*

Für den Wohnanbau wird festgesetzt, dass entweder eine extensive Begrünung anzulegen oder eine Photovoltaikanlage zu errichten ist. Die Errichtung einer Photovoltaikanlage ist zur Sicherung und zum Schutz der Denkmaleigenschaft ausschließlich auf dem Wohn-Anbau zulässig.

Um die gestalterische Wirkung der Photovoltaikanlage zurücktreten zu lassen, ist diese – neben der Höhenbegrenzung - von den Gebäuderändern entsprechend der Festsetzungen zurückzusetzen: talseits um 2,0 m, an den übrigen Seiten um 1,0 m.

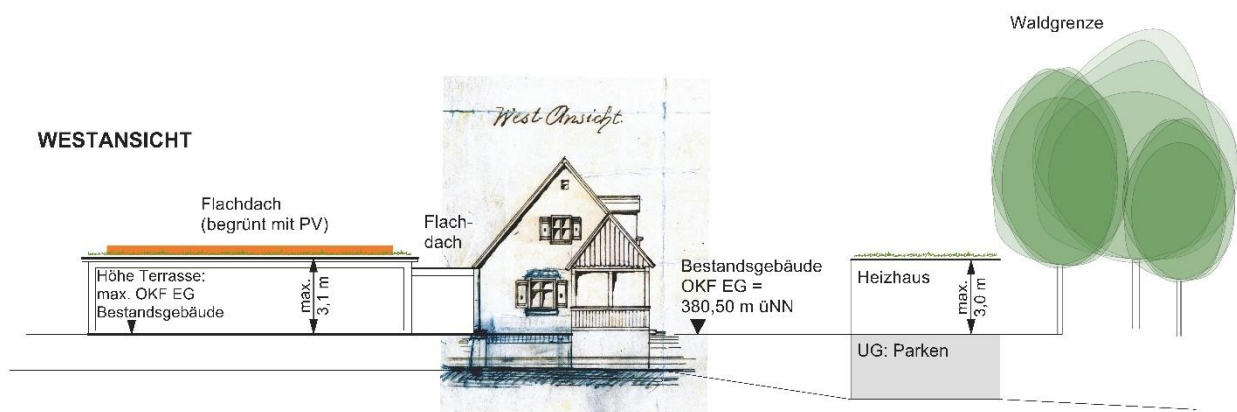
Bauteil C darf zur Gewährleistung eines Sonnen- und Bewitterungsschutzes an der Südwestseite einen Dachüberstand von maximal 0,5 m gegenüber der Baugrenze aufweisen. Sofern die Außenwand gegenüber der Baugrenze zurückgesetzt ist, ist auch ein entsprechend größerer Dachüberstand möglich.

### Fassadengestaltung

Zur Einbindung der neuen Bauteile B und C sind die Fassaden von Neu- bzw. Anbauten sowie Nebengebäuden aus Putz, Naturstein oder Holz zulässig. Auch die Farbigkeit wird an das Denkmal angepasst: ausschließlich erdfarbene, gedeckte Töne, abgetöntes Weiß oder Grau Töne sind zulässig. Holzoberflächen sind dabei in naturnahen Holzfarben zu belassen bzw. zu streichen.

Diese Festsetzungen zur Fassadengestaltung gelten auch für das Nebengebäude (Heizhaus).

## 15. Nebengebäude, Garagen, Carports, Stellplätze



*Schnitt durch das denkmalgeschützte Bestandsgebäude, den Anbau und das Nebengebäude in der Fläche mit besonderem Nutzungszweck*

Das reine Wohngebiet ist eingebettet in die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstgarten und den Wald. Beide Nutzungen sollen weitestgehend ohne zusätzliche bauliche Anlagen erhalten bleiben. Innerhalb der Waldfläche sind gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 10 bauliche Anlagen - auch für forstliche Nutzung - ausgeschlossen. In der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Obstgarten sind ausschließlich gärtnerisch genutzte Nebengebäude bis insgesamt maximal 18 m<sup>2</sup> zulässig.

Die Errichtung von Nebengebäuden für andere Nutzungen ist nur innerhalb der Fläche für Nebenanlagen zulässig. Um sicherzustellen, dass auch das Nebengebäude – welches als Heiz- und Technikhäuschen benötigt wird – neben dem Baudenkmal zurücktritt, wird die Grundfläche mit maximal 42 m<sup>2</sup> festgesetzt und es wird an den Waldrand im Südosten des Geltungsbereiches gelegt, um möglichst viel Abstand zum Baudenkmal einzuhalten. Um neben dem Sommerhaus zurückzutreten ist die maximale Wandhöhe des Nebengebäudes mind. 3,0 m über der OKFFB des Sommerhauses festgesetzt (= 380,50 m üNN), talseits kann das Nebengebäude zweigeschossig ausgebildet werden, denn aufgrund des hängigen Geländes bietet es sich an, unter dem Nebengebäude ein Garageschoss zu errichten, um so flächensparend auch 2 Stellplätze unterzubringen. Alternativ könnte in der Fläche für Nebengebäude jedoch auch eine Garage oder ein Carport errichtet werden.

Zur Einbindung des Nebengebäudes gelten bezüglich des Materials und der Farbe dieselben Vorgaben wie für das Hauptgebäude (vgl. Kap. 14). Als Dachform für Nebengebäude, Garagen oder Carports sind ausschließlich extensiv begrünte Flachdächer bis 3° Neigung zulässig. Die Errichtung einer Photovoltaikanlage

analog den Festsetzungen für Bauteil C (Kap. 14 – Dachgestaltung, Bauteil C) ist zulässig, aufgrund der direkten Benachbarung zum Wald jedoch vermutlich nicht sehr ertragreich.

Außerhalb der Fläche für Nebenanlagen sind nur offene Stellplätze zulässig, da für eine weitere Garage / ein Carport sonst ein zusätzliches Nebengebäude errichtet werden müsste, was dem Ziel der Betonung des Baudenkmals und der möglichst geringen Flächenversiegelung und Überbauung widerspricht.

## 16. Aufschüttungen und Abgrabungen

Die natürliche Geländeoberfläche ist aufgrund des Waldes, des Baudenkmals und der vorhandenen Gehölze grundsätzlich zu erhalten. Erforderliche Geländeänderungen sind nur außerhalb des Waldes zulässig. Maximal 1,50 m darf hier abgegraben oder aufgefüllt werden, um den bestehenden, ortsbildprägenden Hang nicht grundsätzlich zu verändern.

Stützmauern zur Abfangung von Terrassen sind nur innerhalb des Reinen Wohngebietes bis zu einer Höhe von 1,60 m gegenüber dem zukünftigen Gelände zulässig. Das Gelände fällt in diesem Bereich relativ steil nach Südwesten, die bestehende Holzveranda hat im Bestand eine Sockelhöhe von ca. 1,55 m im Bezug zum bestehenden Gelände, an die sich die zulässige Terrasse anschließen kann.

Um in der privaten Grünfläche den naturnahen, harmonischen Charakter zu erhalten, sind Geländeänderungen hier mit Böschungen abzufangen. Für alle Böschungen gilt, dass sie nicht steiler als 1 : 1,25 auszubilden sind.

## 17. Verkehrserschließung und Stellplätze

Die Anbindung des Geltungsbereiches an die öffentliche Straßenerschließung erfolgt über die Röthenbacher Straße. Die Stellplätze des privaten Grundstückes sind im Geltungsbereich unterzubringen. Es gelten die Vorgaben der textlichen Festsetzung Ziffer 6. (vgl. Kap. 14 - Nebengebäude, Garagen, Carports, Stellplätze der Begründung)

## 18. Einfriedungen

Mit einem Mindestmaß an Bodenfreiheit und dem Verbot durchlaufender Sockel bei zu errichtenden Einfriedungen wird eine Durchgängigkeit für Kleintiere ermöglicht. Weitere Festsetzungen zu Einfriedungen (Höhe, Gestaltung) sind hier nicht erforderlich, da nach außen hin bereits Einfriedungen der Nachbargrundstücke bestehen und da etwaige Einfriedungen innerhalb des Geltungsbereichs vom öffentlichen Straßenraum aus nicht wahrnehmbar wären.

## 19. Grünordnung

### Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen

Durch eine Festsetzung zur Gestaltung aller nicht überbauten Flächen im Reinen Wohngebiet sowie der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Obstgarten werden die ohnehin gültigen Vorgaben der Bayerischen Bauordnung konkretisiert und so ergänzt, dass so genannte Stein- und Schottergärten nicht zulässig sind, um eine unnötige Versiegelung verbleibender Freiflächen zu verhindern.

### Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Obstgarten, Baumerhalt, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Obstbäumen

In Anlehnung an die historische Nutzung um das denkmalgeschützte Wohnhaus wird in der bestehenden Freifläche der Charakter eines Obstgartens erhalten. Da der Obstgarten auch der Erholung dient, werden in begrenztem Maß entsprechende bauliche Anlagen ermöglicht. Dazu wird die Flächenbeanspruchung für Anlagen wie Wege, Terrassen, Gewächshäuser oder Gartengerätehäuser auf maximal 10 % der privaten Grünfläche begrenzt.

Nebengebäude in der privaten Grünfläche sind ausschließlich für den untergeordneten Nutzungszweck einer der gärtnerischen Nutzung zulässig. Ihre Errichtung ist an ein Hauptgebäude mit der Hauptnutzung Wohnen geknüpft, maximal darf hierfür eine Grundfläche von 18 m<sup>2</sup> im Grundstück überbaut werden.

Mit einer Größe der privaten Grünfläche von ca. 3.379 m<sup>2</sup> bedeutet dies konkret: 338 m<sup>2</sup> dürfen für die oben genannten baulichen Anlagen verwendet werden, wobei maximal 18 m<sup>2</sup> für Gewächshäuser oder Gartengerätehäuser zur Verfügung stehen und maximal 12 m<sup>2</sup> für Terrassen und sonstige Belagsflächen, die nicht als Wege dienen. Damit dürfen Wege maximal 308 m<sup>2</sup> belegen. Bei einer angenommenen Wegbreite von ca. 2 m wäre damit eine Durchwegung der privaten Grünfläche von Nord nach Süd (ca.154 m) möglich. Die übrigen 3.041 m<sup>2</sup> des Obstgartens sind freizuhalten.

Auch der Erhalt eines Baumbestandes ist festgesetzt. Das bedeutet, dass zwar einzelne Bäume unter bestimmten Bedingungen entnommen werden dürfen, aber stets eine Mindestanzahl an Obstbäumen vorhanden sein muss, um den grundsätzlichen Charakter zu wahren. Die festgesetzte Mindestanzahl ist geringer als der aktuelle Obstbestand, so dass der B-Plan aktuell keine Pflicht für Neupflanzungen hervorruft.

In der bestehenden Freifläche und dem Wendehammer (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: private Erschließung) sind einige Bäume zum Erhalt festgesetzt. Dabei handelt es sich um große, das unmittelbare Ortsbild prägende Exemplare, die bei Verlust durch Neupflanzungen zu ersetzen sind.

Bei sämtlichen Neupflanzungen wird durch die Angabe von Mindest-Pflanzqualitäten eine frühzeitige räumliche Wirkung der Pflanzungen erreicht und die Vitalität und Überlebensfähigkeit der Baumpflanzungen dauerhaft sichergestellt.

Bei den baubegleitenden Maßnahmen zum Schutz der Bäume empfiehlt sich die in der DIN 18920 definierte Vorgehensweise. Diese ist sowohl für die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume als auch für durch Baumaßnahmen gefährdeten Bäume innerhalb der Flächen für Wald und innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Obstbäumen zu befürworten.

Zum Schutz des Bestandes sind bei Baumpflanzungen die in den einschlägigen Regelwerken angegebenen Mindestabstände zu Versorgungsleitungen und anderen Bäumen zu beachten, sowie die Mindestabstände von geplanten Versorgungsleitungen zu bestehenden Bäumen. Weitere Vorgaben wie Grenzabstände bei Gehölzpflanzungen ergeben sich aus dem Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (Art. 47 bis 52).

## 20. Artenschutz

Bei unvermeidlichen Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen von Gehölzen zur Vorbereitung der geplanten Neubauten sind die gesetzlichen Ausschlusszeiten wegen möglicher Vogelbruten zu beachten.

Generell ist bei Fällungen von Bäumen mit Habitatstrukturen (meistens Altbäume) im Geltungsbereich die Untere Naturschutzbehörde im Vorfeld der Maßnahme einzubinden.

Aufgrund der Nähe zu den Gehölzen und zum Wald sind Maßnahmen zur Verhinderung von Vogelschlag an Glasflächen und spiegelnden Materialien in geeigneter Weise umzusetzen. Ähnliches gilt für Beleuchtungsanlagen. Diese sind auf den erforderlichen Umfang zu beschränken und möglichst insektenschonend zu errichten und zu betreiben.

## 21. Wald

Um die im Siedlungsbereich liegende, relativ kleine Waldfläche von weiterer Bebauung freizuhalten, ist die Errichtung von baulichen Anlagen, die mit der forstlichen Nutzung verbunden sind, dort nicht zulässig.

Für alle nach Waldrecht als Wald einzustufenden Flächen gilt generell der Art. 15 BayWaldG zur Wiederaufforstung und die darin genannte zeitlichen Fristen (z.B. 3 Jahre nach Kahlschlag bzw. Schadenseintritt).

### Baumfallzone:

Die geplante Wohnnutzung liegt zum Teil innerhalb der Baumfallgrenze von 25 m. Zum Schutz der Wohnnutzung vor Gefahren durch die angrenzende Waldnutzung (Baumwurf) wird empfohlen, die Gebäude gegen Baumwurf (Sturm- und Schneebruch) und aus Gründen der Feuersicherheit (Brandschutz) in einer Entfernung zum Waldrand, die mindestens der voraussehbaren Stammhöhe der Bäume entspricht (zwischen 25 und 30 m), zu sichern.

Für Grundstückseigentümer innerhalb der Baumfallgrenze bedeutet dies nicht, dass sie in diesen Bereichen keine Gebäude oder Nebenanlagen errichten können. Es sollte jedoch dann dafür Sorge getragen werden, dass zum Beispiel verstärkte Dachkonstruktionen für einen ausreichenden Schutz der Bewohner sorgen.

Details dazu sind außerhalb des B-Plans vertraglich zwischen Grundstückseigentümern und Waldeigentümern zu regeln. Die Haftung für einen entstandenen Schaden übernimmt nicht der Markt Heroldsberg.

## 22. Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom, sowie die Entsorgung des Abwassers erfolgt über die Röthenbacher Straße. In den Geltungsbereich wird eine Leitungstrasse hineingezogen, die etwa in der Mitte der Erschließungsstraße nach Nordwesten höhenlinienparallel abzweigt und vor dem Bestandsgebäude nach Nordosten, zum Bestandsgebäude führt.

Für die An- und Neubauten sind Dachbegrünungen festgesetzt, so dass damit die Menge des zu versickernden Niederschlagswassers verringert wird. Das Bestandsgebäude hat eine Grundfläche von nur 56 m<sup>2</sup>, so dass eine Versickerung im ca. 1,2 ha großen Grundstück problemlos möglich ist. Die Oberfläche des Fahrweges ist geschottert, anfallendes Wasser wird über das Gefälle des Weges in die unversiegelten Flächen geleitet und kann hier ebenfalls über den offenen Boden versickern.

### Feuerwehraufstellfläche und Löschwasser

Als Feuerwehraufstellfläche dient der Wenderadius im Osten des Geltungsbereichs mit einem Radius von 18,50 m. Im Zufahrtbereich an der Röthenbacher Straße wurde ein neuer Löschwasser-Hydrant gesetzt.

## 23. Schutz vor Starkniederschlägen

Da sich der Geltungsbereich in hängigem Gelände befindet, wurde ein textlicher Hinweis mit Maßnahmen zum Schutz gegen Starkniederschläge aufgenommen.

Empfohlen wird eine versickerungsoffene, erosionsmindernde Flächengestaltung z.B. durch Bepflanzung bzw. flächige Begrünung, die zusätzliche Anlage von Abfanggräben, (bepflanzten) Verwallungen oder Schwellen zur gezielten Wasserführung in unkritische Bereiche. Bei Baumaßnahmen im reinen Wohngebiet wird zudem empfohlen, Eingänge erhöht auszubilden.

## 24. Hinweis Erschließungskosten, Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich, da sich der Geltungsbereich in einheitlichem privatem Eigentum befindet und keine öffentliche Erschließung mit der Planung verbunden ist.

## 25. Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche
Fläche für besonderen Nutzungszweck: Wohnen	ca. 700 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche, Zweckbestimmung Obstgarten	ca. 3.379 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche	ca. 418 m <sup>2</sup>
Wald	ca. 8.044 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 12.541 m<sup>2</sup></b>

## **B Hinweise zum Änderungsverfahren**

Der Marktgemeinderat des Marktes Heroldsberg hat in seiner Sitzung vom 21.06.2022 die Aufstellung der des Bebauungsplans Nr. IV/17 "Erhardshöhe - Süd" beschlossen.

Am Aufstellungsverfahren wurden mit e-mail vom 10.09.2024 folgende Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstige Institutionen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie mit Schreiben vom ..... nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanung, Ansbach
- Landratsamt Erlangen-Höchststadt
- Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, Nürnberg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth Bereich Forsten, Erlangen
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürth
- N-Ergie-Netz, MDN-NM-IS Ni, Nürnberg
- Kreisbrandrat Landkreis ERH, Herzogenaurach
- FFW Heroldsberg, Heroldsberg
- Friedrich Hofmann GmbH & co., Müllentsorgung, Büchenbach
- Kreisheimatpflegerin Landkreis ERH, Obermichelbach
- Bund Naturschutz Erlangen, Erlangen
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V., Hilpoltstein
- Markt Heroldsberg, Fachbereich 2 – Recht, Finanzen, Liegenschaften
- Markt Heroldsberg, Fachbereich 4 - Technik und Versorgung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit zwischen dem 16.09.2024 und dem 16.10.2024 durchgeführt.

Die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit zwischen dem ..... und dem ..... durchgeführt.

Der Marktgemeinderat hat am ..... den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.