

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 i.V.m. Abs. 9 BauNVO werden gewerblich betriebene Funkanlagen, auch als Nebenanlagen im Sinne des Art. 63 Abs. 1 Nr. 4 a BayBO, ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Wandhöhe ist das Maß zwischen der tatsächlichen Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die maximal zulässige Firsthöhe ist das Maß zwischen der tatsächlichen Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens und der Oberkante des Firstes.

Die mittlere zulässige Sockelhöhe als Maß zwischen der tatsächlichen Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens und dem zukünftigen Gelände beträgt 30 cm.

3. Abstandsflächen

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

4. Nebengebäude, Garagen und Carports

Garagen und Carports sind innerhalb der hierfür jeweils festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

Zulässig sind symmetrische Satteldächer oder begrünte Flachdächer. Die Satteldächer sind in Form, Dachneigung, Deckungsart, Dachüberstand etc. den Wohngebäuden anzugleichen.

Soll jedoch an eine bestehende Garage angebaut werden, so ist die geplante Garage, unabhängig von der Gestaltung des Wohngebäudes der bestehenden Garage anzupassen.

Die maximale Wandhöhe beträgt 3,00 m, die maximale Firsthöhe 7,50 m, jeweils bezogen auf den Fertigfußboden.

5. Gestaltungsfestsetzungen

Als Dacheindeckung sind rote, braune oder dunkelgraue Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Bei Nebengebäuden und Garagen sind zudem begrünte Dächer zulässig. Ferner sind Glas-dächer, Sonnenkollektoren sowie Fotovoltaikanlagen zulässig.

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.

Die zulässige Kniestockhöhe als Maß zwischen der Höhe des Dachgeschossfertigfußbodens und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut beträgt 50 cm.

Zusammengebaute Doppelhaushälften sind einheitlich zu gestalten.

Dies gilt vor allem für:

- Dachneigung
- Material, Form und Farbe der Dacheindeckung
- Form, Größe, Material und Gestaltung der Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten
- Gestaltung und Größe der Dachüberstände an Ortgang und Traufe
- Format, Farbe, Größe, eventuelle Sprossenteilung der Fenster
- Material, Oberfläche und Farbe der Außenwände
- Höhe und Gestaltung des Gebäudesockels
- Form und Gestaltung von Vordächern

Maßgebend ist das zuerst vorhandene Gebäude.

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 sind Laubgehölzhecken, Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung und einer maximalen Höhe von 1,30 m oder Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,30 m in Verbindung mit einer Laubgehölzhecke zulässig.

Einfriedungsmauern und Zaunsockel sind unzulässig.

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

Bei Doppelhäusern sind Sichtschutzzäune gemäß Art. 63 Abs. 1 Nr. 6 c BayBO zulässig.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind jeweils bis zu 0,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Die sich daraus ergebende Geländeoberfläche ist maßgebend für die Bestimmung der Sockelhöhe.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind durch Böschungen abzufangen, Stützmauern sind unzulässig.

8. Grünordnung und Pflanzbindungen

Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten.

Für die Pflanzgebote gilt, dass die Anpflanzungen arten entsprechend zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang entsprechend nachzupflanzen sind (s. Pflanzliste).

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ist zur freien Landschaft eine 8 m breite Ortsrandeingrünung zu schaffen (s. Schnitt). Hierzu werden bodenständige, regionale Sorten von Obstbaumhochstämmen festgesetzt, die auf extensiver Wiese stehen. Die Fläche darf nicht eingezäunt werden.

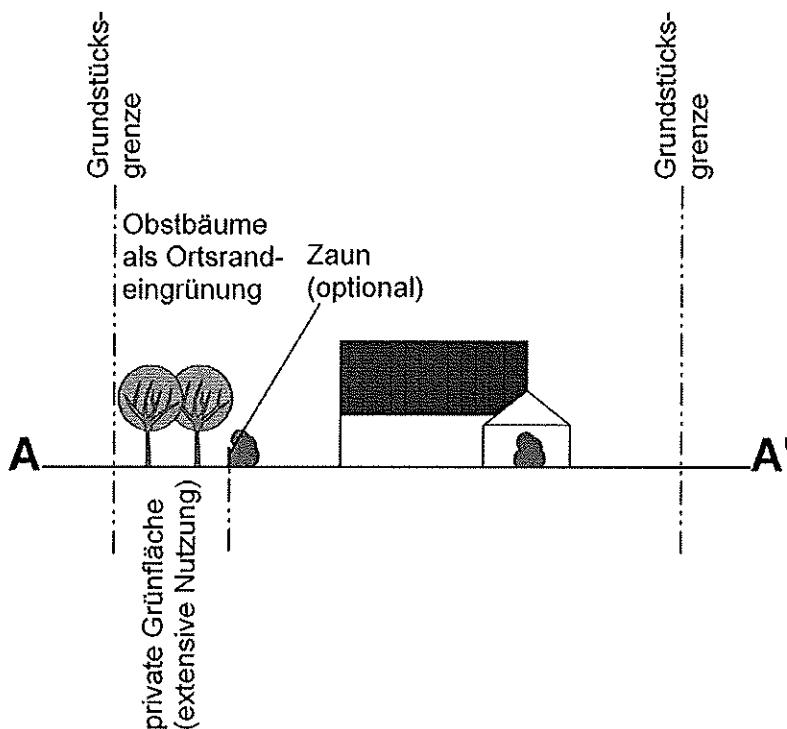
Die mit Pflanzgebot in der Lage festgesetzten Laubbäume im Wohngebiet sind in Wuchsklasse I bzw. II außer Obstbäume - zu pflanzen. Die Bäume können in eine Heckenpflanzung integriert werden.

Für die festgesetzten Straßenbäume ist eine Art der Wuchsklasse I aus der Pflanzliste auszuwählen. Sie Standorte der Straßenbäume sind in der Straßenachse verschiebbar.

9. Ausgleichsflächen

Den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (siehe Karte 3 in der Begründung) mit einer Eingriffsfläche von insgesamt 4.130 m² werden die Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ökokonto Nr. 23 auf dem gemeindlichen Grundstück FI-Nr.193, Gemarkung Oedenberg, Stadt Lauf mit einer Fläche von 2.441 m² zugeordnet, wobei ein Anteil von 14,02%, also ca. 342 m² auf die Straße und ein Anteil von 85,98%, also ca. 2.099 m² auf die Baugrundstücke fällt.

Die Maßnahmen im Einzelnen sind 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. Gemäss § 8 Bay. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, Burg 4 zu melden. Des Weiteren sollte vor Beginn der Aushubarbeiten das Landesamt verständigt werden.
4. Auf geringst mögliche Befestigung des Bodens ist zu achten. Als festgesetzter wasserdurchlässiger Aufbau gelten versickerungsfähige Beläge wie Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Drainpflaster.
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.
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 und zu lagern. 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.

Artenliste

Für die Auswahl der Pflanzen werden folgende standorttypischen Arten vorgeschlagen:

Bäume für Gehölzbestand und Einzelstellung

I. Wuchsklasse (10-25 m) als Strassenbäume und für Stellplätze

Acer platanoides Spitzahorn
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde
Tilia platyphyllos Sommerlinde

II. Wuchsklasse (10-15 m) auf Privatgrundstück als Zwischenpflanzung für Hecken

Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Crataegus monogyna Weissdorn
Crataegus laevigata Weissdorn
Malus sylvestris Holzapfel
Obstgehölze bodenständige Sorten,
Hochstämme
Prunus avium Vogelkirsche
Pyrus communis Holzbirne
Sorbus aria Mehlbeere
Sorbus aucuparia Eberesche

Sträucher für wilde und geschnittene Hecken und Abpflanzungen

Corylus avellana Hasel
Cornus sanguinea Bluthartriegel
Cornus mas Kornelkirsche
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Ribes aureum Goldjohannisbeere
Ribes sanguineum Blutjohannisbeere
Rosa canina Hundsrose
Rosa glauca Hechtrose
Rosa pimpinellifolia Bibernelle
Rosa rubiginosa Weinrose
Sambucus nigra Schwarzer Hollunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Kletter- und Schlingpflanzen für Fassadenbegründung und Zäune

Selbstklimmend
Hedera helix Efeu
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ Wilder Wein

Rankhilfe erforderlich (Zaun möglich)

Aristolochia macrophylla Pfeifenwinde
Clematis in Arten und Sorten Waldrebe
Humulus lupulus Hopfen
Lonicera in Arten und Sorten Geissblatt
Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein
„Engelmannii“
Rosa in Arten und Sorten Kletterrose
Wisteria sinensis Blauregen

Bei der Auswahl der Obstsorten empfiehlt sich die Nachfrage beim zuständigen Kreisfachberater, der unteren Naturschutzbehörde oder dem ansässigen Obst- und Gartenbauverein.

Qualitäten und Mindestgrößen

Güteklasse A, Bund Deutscher Baumschulen

Pflanzgrößen:

Bäume/Hochstämme mindestens 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 bei Wuchsklasse II, Stammumfang 18-20 cm bei Wuchsklasse I

Solitärsträucher, Stammbüsche 3x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150/175/200 cm, Pflanzgröße für Hecken mit einer Breite bis 2.50 m

Sträucher 2x verpflanzt, Höhe 60-100/100-150 cm, Pflanzgröße für mehrreihige Hecken

Bodendeckende Gehölze 3-9 Stück pro m , 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe/Breite 20-30 cm, im festgesetzten Straßenbegleitgrün.