

## 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. 57 Abs. 1 Nr. 5 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 Wand 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. Stellplätze, Nebengebäude, Garagen und Carports

Garagen und Carports sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist seitlich ein Mindestabstand von 50 cm einzuhalten.

Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO mit einem Rauminhalt von mehr als 20 m<sup>3</sup> sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig, Nebengebäude mit einem Rauminhalt bis 20 m<sup>3</sup> sind auch außerhalb der Baugrenzen oder der Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig.

Bei Garagen und Carports sind Pultdächer bis max. 6° Dachneigung sowie Flachdächer mit zulässig. Für Pultdächer sind Metalldeckungen oder extensive Dachbegrünungen zulässig, Flachdächer sind zwingend zu begrünen.

Die maximale Wandhöhe beträgt 3,00 m bezogen auf den Fertigfußboden.

### 5. Gestaltungsfestsetzungen

Satteldach: Als Dacheindeckung sind rote, braune, dunkelgraue oder schwarze Dachziegel oder Dachsteine zulässig.

Pulldach: Bei Gebäuden mit einer Dachneigung bis 20° sind Gründächer und Metalldeckungen zulässig. Unabhängig von der Dachneigung sind Glasdächer, Sonnenkollektoren sowie Fotovoltaikanlagen gestattet.

Für alle an einer gemeinsam genutzten Stichstraße gelegenen Gebäude ist eine einheitliche Dachform, Neigung und Gestaltung zu wählen.

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 und des Pultfirstes maximal 60 cm betragen.

Als Fassadengestaltung sind Putz, Holz, Sichtmauerwerk und Glas zulässig, als Fassadenfarben vorwiegend helle und gedeckte Farben, grelle und glänzende Farben sowie andere glänzende Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.

## 6. Einfriedungen

Als Einfriedungen zum Straßenraum sind Laubgehölzhecken, Holzlattenzäune und Stabgitterzäune mit senkrechter Lattung und einer maximalen Höhe von 1,30 m über Gehsteig- bzw. Fahrbahnoberkante zulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind außerdem Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,30 m zulässig.

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

Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen, um Kleintieren den Durchschlupf zu ermöglichen.

## 7. Aufschüttungen und Abgrabungen

Zulässig sind Aufschüttungen jeweils bis zu 1,25 m gegenüber dem natürlichen Gelände, jedoch maximal bis zur tatsächlichen Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses.

Abgrabungen sind jeweils bis zu 1,25 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig, jedoch maximal bis zur mittleren Höhe des natürlichen Geländes an der talseitigen Grundstücksgrenze und maximal 20 cm unterhalb des Fertigfußbodens des Untergeschosses.

Die sich daraus ergebende Geländeoberfläche ist maßgebend für die Bestimmung der Sockelhöhe.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind durch Böschungen abzufangen oder durch Stützmauern aus Naturstein, Gabionen oder intensiv begrünte Betonmauern zu sichern.

## 8. Grünordnung, Pflanzbindungen und Pflanzflächen

Je Grundstück ist ein Baum (Wuchsklasse I und II) zu pflanzen. Vorhandene, zu erhaltende Bäume können hierauf angerechnet werden.

Für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölzarten aus den entsprechenden Kategorien der Pflanzliste zu verwenden. Die als Pflanzgebot festgesetzten Bäume sind mit Bäumen der Wuchsklasse I und II anzulegen (s. Pflanzliste).

Für die Pflanzgebote gilt, dass die Anpflanzungen artenentsprechend zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang entsprechend Artenliste nachzupflanzen sind. Auch bei Abgang der zu erhaltenden Bäume sind Nachpflanzungen entsprechend Artenliste durchzuführen.

Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und überdachten Stellplätzen sind unversiegelt bzw. mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine etc. mit einem Grünflächenanteil von mind. 30%) anzulegen.

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

Der während der Baumaßnahme anfallende Oberboden ist zu sichern und einer Wiederverwendung zuzuführen.

### Artenliste

Für die Auswahl der Pflanzen gelten folgende Arten als standorttypisch:

#### **Straßenbäume, I. Wuchsklasse (10-25 m)**

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

#### **Bäume für Stellplätze/auf Privatgrundstücken, II. Wuchsklasse (10-15 m)**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weissdorn
Crataegus laevigata	Weissdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Obstgehölze	In Arten und Sorten
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
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

Ribes uva-crispa

Wilde Stachelbeere

Rosa arvensis

Feldrose

Rosa canina

Hundrose

Rosa gallica

Essigrose

Rosa glauca

Hechtrose

Rosa rubiginosa

Weinrose

Rosa villosa

Apfelrose

Rubus idaeus

Himbeere

Sambucus nigra

Schwarzer Hollunder

Viburnum lantana

Wolliger Schneeball

### **Kletter- und Schlingpflanzen für Fassadenbegründung und Zäune**

#### Selbstklimmend

Hedera helix

Efeu

Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“

Wilder Wein

Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“

Wilder Wein

#### Rankhilfe erforderlich

Aristolochia macrophylla

Pfeifenwinde

Clematis in Arten und Sorten

Waldrebe

Humulus lupulus

Hopfen

Lonicera in Arten und Sorten

Geissblatt

Polygonum aubertii

Knöterich

Rosa in Arten und Sorten

Kletterrose

Wisteria sinensis

Blauregen

## Textliche Hinweise

1. Für die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten gilt die Dachgaubensatzung des Marktes Heroldsberg.
2. Für den Änderungsbereich 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.
4. Auf geringstmögliche Befestigung des Bodens ist zu achten. Als festgesetzter wasserdurchlässiger Aufbau gelten versickerungsfähige Beläge wie Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Drainpflaster.
5. 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.
6. Gemäß „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 sollen im Bereich des festgesetzten Leitungsrechts keine Bäume gepflanzt werden.
7. Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (TA Lärm) gelten im allgemeinen Wohngebiet bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

tags (06:00 - 22:00):	55 dB(A)
nachts (22:00 06:00):	40 dB(A)

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