

Markt Heroldsberg: Bebauungsplan Nr. III/1 K "Finkenweg/Adlerstraße" - Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/1 A "Am Bühl" im Bereich Finkenweg/Adlerstraße

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 verbindlich 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 Sockelhöhe als Maß zwischen der tatsächlichen Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens und dem zukünftigen Gelände darf an der Bergseite maximal 30 cm betragen.

Die maximal zulässigen Höhen für die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKF) beziehen sich auf „Normal Null“ und werden entsprechend in m über NN festgesetzt.

Soweit sich der Erdgeschossfertigfußboden eines Gebäudes nicht auf einheitlicher Höhe befindet (z.B. bei versetzten Ebenen), so ist die jeweils am höchsten gelegene Ebene maßgeblich, sowohl für die einzuhaltende Höheneinstellung, als auch für die Ermittlung der zulässigen Höhen von Wand und First.

3. Abstandsflächen

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

4. Stellplätze, Nebengebäude, Garagen und Carports

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der hierfür 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.

Bei Garagen sind Pultdächer bis max. 10° Dachneigung, Flachdächer sowie Satteldächer in der Dachneigung des Hauptgebäudes zulässig. Für Pultdächer sind Metalldeckungen oder extensive Dachbegrünungen zulässig. Flachdächer sind zwingend zu begrünen. Die Dacheindeckung von Garagen mit Satteldächern ist der Deckung des Hauptgebäudes anzupassen.

Bei Carports sind Pultdächer mit maximal 10° Dachneigung mit Metalldeckungen oder begrünte Flachdächer zulässig.

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

5. Gestaltungsfestsetzungen

Als Dacheindeckung sind rote, braune oder dunkelgraue Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung bis 20° sind ebenfalls Gründächer und Metalldeckungen zulässig. Unabhängig von der Dachneigung sind Glasdächer, Sonnenkollektoren sowie Fotovoltaikanlagen gestattet.

Dacheinschnitte und sichtbare, frei auskragende Pfetten, sowie in ganzer Länge vor den Giebelstreben verlaufende Dachsparren sind unzulässig.

Der Dachüberstand am Giebel (Ortgang) darf maximal 30 cm, der Dachüberstand der Traufe maximal 50 cm betragen, bei Flachdächern an allen Seiten 50 cm.

Bei Gebäuden mit Dachneigung über 35° beträgt die maximale zulässige Kniestockhöhe als Höhe des Außenmauerwerks zwischen der Oberkante Rohdecke des Dachgeschosses und der Unterkante Fußpfette des Dachtragwerks maximal 50 cm. Bei Gebäuden mit Dachneigung von weniger als 35° sind Kniestöcke und Dachgauben nicht zulässig.

Zwerchhäuser sind nur dann zulässig, wenn sie die maximale Wandhöhe von 6,00 m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite des Zwerchhauses auf einer Gebäudeseite darf maximal 4 m entsprechen, sowie 50 % der Länge des Hauptdaches nicht überschreiten. Pro Gebäude ist nur ein Zwerchhaus zulässig. Der Mindestabstand des Zwerchhauses zum Ortsgang des Daches beträgt 2,00 m waagrecht gemessen.

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, Holzlatenzäune mit senkrechter Lattung sowie mit Laubgehölzhecken hinterpflanzte Stabgitterzäune aus Metall zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Zäune beträgt 1,30 m über Gehsteig- bzw. Fahrbahnoberkante.

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 Stabgitter- und Maschendrahtzäune graue und grüne Farbtöne.

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

Nadelgehölzhecken (z.B. Thuja) sind als Einfriedungen unzulässig.

Als Einfriedung zum Straßenraum ist auch eine Kombination einer max. 50 cm hohen Stützmauer aus Naturstein zur Abfangung des Geländes in Verbindung mit einem max. 1,00 m hohen Zaun zulässig.

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 Erdgeschosses.

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

Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche sind Geländeänderungen, sowie die Errichtung von Terrassen und Gartenhäusern nicht zulässig.

Je 500 m² privater Grünfläche 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 Pflanzangebot festgesetzten Bäume sind mit Bäumen der Wuchsklasse I und II anzulegen. (s. Pflanzliste)

Satzung des Bebauungsplanes Nr. III/1K "Finkenweg/Adlerstraße", Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/1 A "Am Bühl" im Bereich Finkenweg/Adlerstraße

Der Markt Heroldsberg erlässt gemäß Beschluss des Bauausschusses vom aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, der Bayerischen Bauordnung sowie der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern jeweils in der zum Zeitpunkt der Aufstellung gültigen Fassung folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. III/1K "Finkenweg/Adlerstraße".

§ 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)
(J. Schalwig, 1. Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

A) Der Gemeinderat des Marktes Heroldsberg hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 25.10.2007 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.11.2007 ortsbüchlich bekannt gemacht.

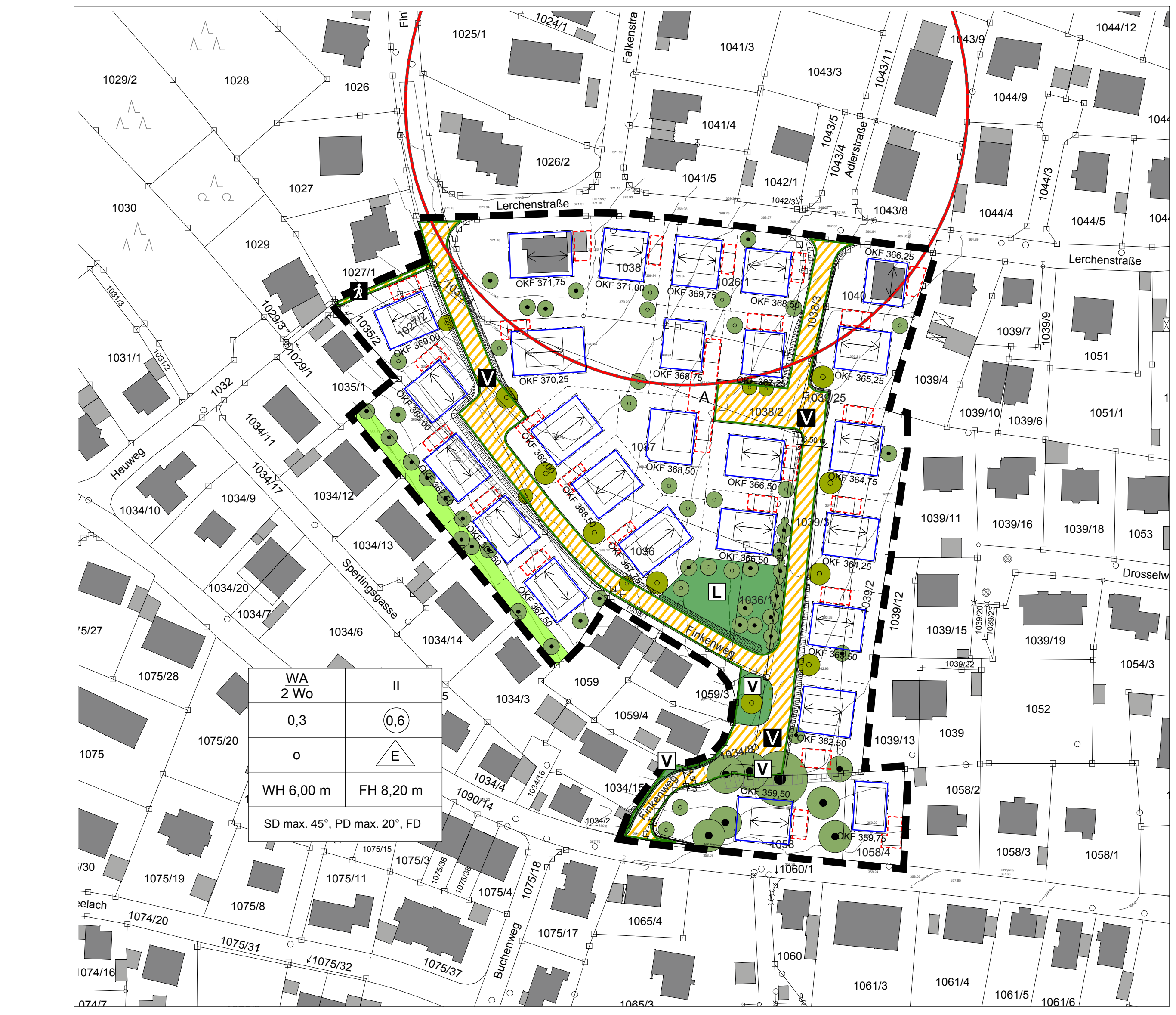
B) Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 04.08.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.09.2009 bis 16.10.2009 sowie erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 27.04.2010, ergänzt am 01.06.2010 in der Zeit vom 09.09.2010 bis 11.10.2010, in der Fassung vom 05.07.2011 in der Zeit vom 09.08.2011 bis 09.09.2011 sowie in der Fassung vom 06.03.2012 in der Zeit vom 10.04.2012 bis 24.04.2012 öffentlich ausgelegt.

C) Der Markt Heroldsberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 12.06.2012 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.03.2012, red. geändert am 12.06.2012 als Satzung beschlossen.

Heroldsberg, den
(Siegel)
(J. Schalwig, 1. Bürgermeister)

D) Die Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Heroldsberg, den
(Siegel)
(J. Schalwig, 1. Bürgermeister)



Zeichnerische Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		Straßenbegrenzungslinie
	Baugrenze		Private Verkehrserschließung
	Flächen für Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätze		Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers
	Flächen für Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätze, bei denen abweichend von § 4 (3) der GaStS keine Aufstellflächen zum öffentlichen Straßenraum vorgeschrieben sind		Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers
	vorgeschriebene Firstrichtung und Lage		Pflanzgebot Obst- bzw. Laubbaum (lagegebunden; Baum der Wuchsklasse I)
	Allgemeines Wohngebiet, je Wohngebäude 2 Wohneinheiten zulässig		Pflanzgebot Obst- bzw. Laubbaum (lagegebunden; Baum der Wuchsklasse II)
	zwei Vollgeschosse als Höchstmaß		Pflanzgebot Obst- bzw. Laubbaum (nicht lagegebunden; Baum der Wuchsklasse II)
	maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ		Erhaltungsgebot für Bäume und Hecken
	maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ		private Grünfläche, Zweckbestimmung Erhalt Streuobstbestand
	offene Bauweise		öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün
	nur Einzelhäuser zulässig		öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung landschaftliche Grünfläche
	maximal zulässige Wandhöhe		vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	maximal zulässige Firsthöhe		bestehende Grundstücksgrenze
	maximal zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (m üNN)		bestehende Flurnummern
	zulässige Dachformen: symmetrisches Satteldach, Pultdach und Flachdach mit maximal zulässigen Dachneigungen in Grad		Höhenlinien
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich		bestehende Hauptgebäude
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg		bestehende Nebengebäude
			vorgeschlagene Bebauung
			Bodendenkmal

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 versiegelt 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.

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. Im Geltungsbereich ist das Bodendenkmal (D-5-6432-0056) kartiert. Gemäss § 9 Bay. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentalern 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 wasserundurchlässiger Aufbau gelten versickerungsfähige Beläge wie Rasenfugenpflaster, 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 anzulassen. 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.

8. Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen: - Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet: 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.

Pflanzliste

Für die Auswahl der Pflanzen werden folgende standorttypische Arten festgesetzt:

Bäume I, Wuchsklasse (10-25 m); für Stellplätze, Eingrünung und öffentlichen Straßenbereich:	Spitz-Ahorn
Acer platanoides	Berg-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Stiel-Eiche
Quercus robur	Winter-Linde
Tilia cordata	

Bäume II, Wuchsklasse (10-15 m); für Eingrünung im Straßenraum:	Feld-Ahorn
Acer campestre	Hainbuche
Carpinus betulus	Eingriffeliger Weissdorn
Crataegus monogyna	Zweigriffeliger Weissdorn
Crataegus laevigata	Holzapfel
Malus sylvestris	Bodenständige Sorten Hochstämme gem. Liste LPV
Obstgehölze	Vogelkirsche
Prunus avium	Traubekirsche
Prunus padus	Holzbirne
Pyrus communis	Sal-Weide
Salix caprea	Mehlbeere
Sorbus aria	Eberesche
Sorbus aucuparia	

Bäume II, Wuchsklasse (10-15 m); für Pflanzungen im privaten Gartenbereich:	Feldahorn
Acer campestre	Hainbuche
Carpinus betulus	Holzapfel
Malus sylvestris	Obstgehölze
Obstgehölze	Pyrus communis
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aria	Mehlbeere

Straucher für Eingrünung im privaten Gartenbereich, öffentliche Grünfläche:	Hassel
Corylus avellana	Bluthartrieel
Cornus sanguinea	Kornelkirsche
Cornus mas	Liguster (giftig, ungeeignet für öffentliche Grünfläche)
Ligustrum vulgare	Heckenkirsche (giftig, ungeeignet für öffentliche Grünfläche)
Lonicera xylosteum	Schlehe
Prunus spinosa	Echer Kreuzdorn (ungeeignet für öffentliche Grünfläche)
Rhamnus cathartica	Faulbaum (ungeeignet für öffentliche Grünfläche)
Rhamnus frangula	Alpen-Johannisbeere
Ribes alpinum	Schwarze Johannisbeere
Ribes nigrum	Stachelbeere
Ribes uva-crispa/Wilde	Feldrose
Rosa arvensis	Hundsrose
Rosa canina	Hechtrose
Rosa glauca	Bibernellrose
Rosa pimpinellifolia	Weinrose
Rosa rubiginosa	Himbeere
Rubus idaeus	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Wolliger Schneeball (ungeeignet für öffentliche Grünfläche)
Viburnum lantana	

Straucher für Heckenlemente (z. T. schnittverträglich) auf privaten Grünflächen:	Kornelkirsche (schnittverträglich)
Cornus mas	Bluthartrieel
Cornus sanguinea	Hainbuche (schnittverträglich)
Cornus mas	Kornelkirsche (schnittverträglich)
Carpinus betulus	Rotbuche (schnittverträglich)
Crataegus monogyna	Liguster (schnittverträglich)
Fagus sylvatica	Hundsrose
Ligustrum vulgare	Bibernellrose
Rosa canina	Weinrose (schnittverträglich)
Rosa rubiginosa	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	Wolliger Schneeball
Viburnum lantana	

Die Obstsorten sollten gemäß der Liste des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken ausgewählt werden. Zusätzlich 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 cm bei Wuchsklasse II, Stammumfang 18-20 cm bei Wuchsklasse I
Solitärsträucher, Stammhöhe 3x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150/175/200 cm, Pflanzgröße für Hecken: Sträucher 2x verpflanzt, Höhe 60-100/100-150 cm, Bodendeckende Gehölze 3-9 Stück pro m², 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe/Breite 20-30 cm.

Markt Heroldsberg Bebauungsplan Nr. III/1 K "Finkenweg/Adlerstraße" - Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/1 A "Am Bühl" im Bereich Finkenweg/Adlerstraße	
M 1:1000	
aufgestellt: 04.08.2009 geändert: 27.04.2010, 01.06.2010, 05.07.2011, 06.03.2012, red. geä. 12.06.2012	bearbeitet: Kusebauch/Schulz gezeichnet: Kusebauch geprüft: Wegner
WEGNER STADTPLANUNG	
Bertram Wegner Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL Tiefgarbenstraße 4c 97209 Veilschheim Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871 info@wegner-stadtplanung.de www.wegner-stadtplanung.de	