

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Wohnen
- Besondere Nutzungszweck: Wohnen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
- Baugrenze
- Abgrenzung der unterschiedlichen Art bzw. des Maßes der Nutzung
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. GR_{Wohnen} 90 m² max. zulässige Grundfläche des Wohngebäude
- z.B. GR_{Terrasse} 60 m² max. zulässige Grundfläche der Terrasse
- z.B. GF_{Wohnen} 90 m² max. zulässige Geschossfläche des Wohngebäudes
- FD, SD zulässige Dachform: Flachdach, Satteldach
- Fläche für Nebengebäude
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: private Erschließung
- private Grünfläche mit Zweckbestimmung Obstgarten
- Fläche für Wald nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB
- Erhaltung von Bäumen (Standort nicht vermessen; Zahl gibt die Anzahl der Bäume an, wenn an dem Standort mehr als ein Baum zu erhalten ist)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Obstbäumen

ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Baudenkmal
- bestehende Bebauung (Hauptgebäude)
- bestehende Bebauung (Nebengebäude)
- bestehende Flurstücksgrenze
- bestehende Flurstücksnummer
- Höhenlinien in m ü.NN
- Baumfallgrenze (25m)
- vorgeschlagene Bebauung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ABBILDUNG 1 (Aufsicht)

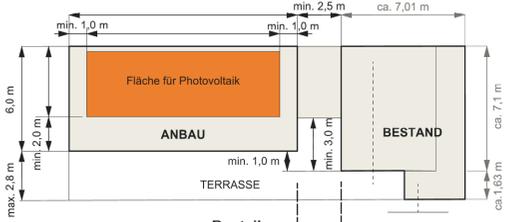


ABBILDUNG 2 (Schema-schnitt)

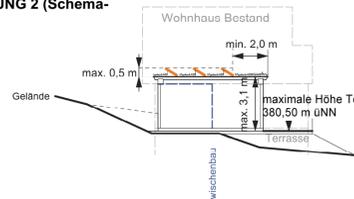
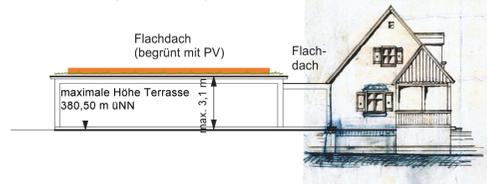


ABBILDUNG 3 (Westansicht)



1. Art der baulichen Nutzung
Festgesetzt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB ein Bereich mit besonderem Nutzungszweck "Wohnen". Es sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.

2. Abstandsflächen
Die Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO sind einzuhalten.

3. Nebengebäude, Garagen, Carports, Stellplätze



Im Bereich der Fläche mit besonderem Nutzungszweck: Wohnen sind Nebengebäude, Garagen oder Carports sind nur innerhalb der Fläche für Nebengebäude zulässig. Ihre Grundfläche darf 42 m² nicht überschreiten. Die Wandhöhe des Nebengebäudes beträgt maximal 3,00 m bezogen auf die Höhe des Fertigfußbodens des Bestandsgebäudes (380,50 m üNN) als unteren Bezugspunkt und die Oberkante der Dachhaut des Nebengebäudes als oberen Bezugspunkt. Es ist ein Untergeschoss als Garagengeschoss zulässig.

Außerhalb der Fläche für Nebenanlagen sind nur offene Stellplätze zulässig.

Als Dachform für Nebengebäude, Garagen oder Carports sind ausschließlich extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

4. Gestaltungsfestsetzungen, Anpassungsgebot
4.1 Gebäudemasse und -höhen (Abbildungen 1, 2 und 3)
Das denkmalgeschützte Gartenhaus (Wohnen 1) ist in seiner Kubatur und Gebäudehöhe unverändert zu erhalten. Eine Überschreitung der bestehenden Kubatur und Gebäudehöhe aufgrund von Maßnahmen der Wärmedämmung ist in Abstimmung mit den Denkmalbehörden zulässig. Zwischen Bestandsgebäude (Bauteil A) und Anbau (Bauteil C) ist ein Verbindungsbau (Bauteil B) mit folgenden Anforderungen zu errichten: Die Breite des Bauteils B zwischen Außenwand BT A und Außenwand BT C beträgt mindestens 2,50 m. Bauteil B ist von der talseitigen Außenwand des Bestandsgebäudes (BT A) um mindestens 3,0 m zurückzusetzen. Die Oberkante des Daches von Bauteil B muss unterhalb der Traufkante des Bestandsgebäudes (BT A) liegen (maßgeblich ist die Unterkante der Dachrinne).

Die südliche Außenwand des Anbaus (BT C) ist gegenüber der Außenwand des Bestandsgebäudes (BT A) um mindestens 1,0 m zurückzusetzen. Die Wandhöhe des Anbaus (BT C) beträgt maximal 3,10 m, dabei ist der untere Bezugspunkt die Höhe des Fertigfußbodens des Bestandsgebäudes mit 380,50 m üNN und der obere Bezugspunkt die Oberkante der Dachhaut des Anbaus (BT C)

Die Terrasse am Gebäude darf maximal auf der Höhe des Fertigfußbodens des Bestandsgebäudes (BT A) liegen.

4.2 Dächer (Abbildungen 1, 2 und 3)
Die Dachgestaltung hinsichtlich Dachform, Neigung und Eindeckung ist entsprechend des Bestandes beizubehalten. Die Dacheindeckung des Baudenkmal ist entsprechend des Bestandes in Material und Farbe anzupassen (naturrote Ton-Biberschwanzdeckung im süddeutschen Format). Umbauten im Bereich des Daches wie eine weitere Gaube sind in Abstimmung mit den Denkmalbehörden zulässig.

Die Dachfläche im WA 2 (Anbau = BT C) ist als Flachdach mit Dachüberstand zu gestalten und extensiv zu begrünen. Photovoltaikanlagen sind im Wohnen 1 (denkmalgeschütztes Bestandsgebäude =BT A) sowie auf dem Verbindungsbau (BT B) nicht zulässig. Auf BT C sind Photovoltaikanlagen gemäß Abbildung „Aufsicht“ zu errichten. Sie sind in flächenebener Form sowie in aufgeständerter Form mit einer maximalen Aufbauhöhe von 0,50 m zulässig. Die Module sind von der Südseite um 2,0 m sowie an der Ost- und Westseite um jeweils 1,0 m von der Dachkante zurückzusetzen:

4.3 Fassadengestaltung
Das denkmalgeschützte Gebäude ist im vorhandenen Material (beige-ockerner Kalkputz und senkrechte Holzverkleidungen) sowie der Farbigkeit zu erhalten und fachgerecht zu sanieren. Als Fassadenmaterialien der Neu- bzw. Anbauten sowie Nebengebäude sind Putz, Naturstein oder Holz zulässig. Als Fassadenfarben sind erdfarbene, gedeckte Tönen, abgetöntes Weiß oder Grautöne zu verwenden. Grelle und glänzende Farben, spiegelnde oder reflektierende Fassadenverkleidungen und auffällige Farbkombinationen sind nicht zulässig.

5. Geländeveränderungen
Die natürliche Geländeoberfläche des Grundstückes ist grundsätzlich zu erhalten. Die nachfolgenden Geländeänderungen sind nur innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck Wohnen und der privaten Grünfläche im zwingend erforderlichen Umfang zulässig: Auffüllungen sind bis max. 1,50 m zulässig, Abgrabungen sind bis max. 1,50 m zulässig. Stützmauern sind nur innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck: Wohnen zum Abfangen der Terrasse bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Außerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck Wohnen sind Stützmauern unzulässig. Böschungen sind nicht steiler als 1:1,25 herzustellen. Veränderungen des Geländeneiveaus (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind innerhalb der Fläche für Wald nicht zulässig.

6. Stellplätze, Zufahrten und befestigte Flächen
Alle befestigten Flächen von - Stellplätzen - Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports und Nebengebäuden, als auch - Terrassen außerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck: Wohnen sind mit wasserdurchlässigen offenporigen Belägen (Rasenfuge, 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 Freiflächen
Im Bereich mit besonderem Nutzungszweck "Wohnen" 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 anzuzäuen oder mit Gräsern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen.

8.2 Festsetzungen für die private Grünfläche mit Zweckbestimmung Obstgarten:
Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstgarten gelten die folgenden Vorgaben für bauliche Anlagen:
- Mindestens 90% der privaten Grünfläche sind von baulichen Anlagen (Wege, Terrassen, Nebengebäude wie Gewächshäuser oder Gartengerätehäuser) freizuhalten.
- Terrassen und sonstige Belagsflächen, die nicht als Wege dienen, dürfen nur eine maximale Grundfläche von insgesamt 12 m² aufweisen.
- Nebengebäude sind ausschließlich zum Zweck einer gärtnerischen Nutzung (Gewächshäuser, Gartengerätehäuser) zulässig und dürfen maximal eine Grundfläche von 18 m² aufweisen.

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 Laubbaum-Hochstämmen mit Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden, 3-4x verpflanzt, zu ersetzen. Der Standort der Nachpflanzung darf maximal 5 m vom Standort des abgängigen Baumes entfernt liegen. Wachsen die zu pflanzenden Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.

Zur Erhaltung der Bäume sind vor Beginn der Bauarbeiten sämtliche zum Schutz der als zu erhalten festgesetzten Bäume erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen zu treffen und während der Bauzeit aufrechtzuerhalten.

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 30cm 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.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Baudenkmal
Bauliche Maßnahmen am Baudenkmal bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. (Im Vorfeld sollte eine Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Erlangen-Höchstadt erfolgen.)

2. Baudenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG
Beim vorliegenden Bestandsgebäude handelt es sich um ein Baudenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG. Die Vorgaben nach Art. 4 (Erhaltung von Baudenkmalern), Art. 5 (Nutzung von Baudenkmalern) und Art. 6 (Maßnahmen an Baudenkmalern) BayDSchG sind zu beachten. Bei geplanten baulichen Eingriffen in das Baudenkmal ist gemäß Art. 6 BayDSchG eine Erlaubnis des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erforderlich. Die Behörde sollte daher frühzeitig in die Planungen einbezogen werden.

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

4. 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 schadloosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten. Sollte die NWFreiV nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Würzburg zu beantragen.

5. 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 Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (Art. 47 bis 52) verwiesen.

6. Artenschutz
Falls Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen 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.

7. Baumfallgrenze
Im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Baumfallgrenze von 25 m Abstand zum Waldrand dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn entsprechende bauliche Vorkehrungen (trümmernehere 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 vor genannten baulichen Maßnahmen verzichtet werden.

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

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Marktgemeinderat des Marktes Heroldsberg hat in seiner öffentlichen Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. IV/17 "Erhardshöhe-Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 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, 1. 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, 1. 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 Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) 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"

VORENTWURF

M 1 : 1.000

aufgestellt: 30.07.2024 geändert: ...	bearbeitet: Wegner / Seifert / Grosse / Klebe gezeichnet: Seifert / Grosse geprüft: Wegner / Klebe
WEGNER STADTPLANUNG	Bertram Wegner Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL Tiergartenstraße 4c, 97209 Veitshöchheim Tel. 0931/8913870 Fax 0931/9913871 info@wegner-stadtplanung.de www.wegner-stadtplanung.de
	Sebastian Klebe Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur SRL Glockenhofstr. 28 90478 Nürnberg Tel. 0911/331996 Fax 0911/331996 info@landschaftsplanung-klebe.de