

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „LACHGARTEN“  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN IN POPPENDORF,  
GEMEINDE HEROLDSBACH, LANDKREIS FORCHHEIM  
Fassung vom 13.11.2019**

**A. Präambel**

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10. Dezember 2019 (GVBl. S. 686) wird nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lachgarten“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung) und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

**B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen**

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 1a Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

**1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 -11 der BauNVO)

**1.1 Gewerbegebiet**



Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a der BauNVO)

2.1 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
( §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.2 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
( §§ 16, 17 und 20 BauNVO)

2.3 II maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse

2.4 Nutzungsschablone:	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise	

2.5. Höhe der Gebäude  
Die maximale Höhe wird mit 8,50 m über der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante festgelegt. Oberer Bezugspunkt ist dabei der First (SD und PD) oder die Attika (FD).

### 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 a abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO  
Es sind Längen über 50 m zulässig.

3.2  Baugrenze

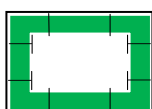
### 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

4.1  zu pflanzende Bäume gem. der Gehölzliste ohne Standortbindung

4.2 Bepflanzungen im Gewerbegebiet  
Je 200 m<sup>2</sup> neu überbauter Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Anhang 1 in der dort angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall gemäß den Festsetzungen zu ersetzen. Ihre lagemäßige Fixierung ist flexibel. Die Bepflanzung ist spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude vorzunehmen.

4.3 Maßnahmen zum Artenschutz  
Die Rodung des Gehölzbestandes darf zum Schutz von brütenden Vögeln nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28.02 erfolgen.

4.4 Ausgleichmaßnahmen




Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB und §9 Abs. 1a BauGB)

#### 4.5 Befestigung

Alle neu entstehenden befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig herzustellen.

### 5. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

- 5.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## II. Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung


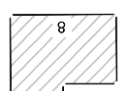
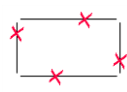

### 1 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen.

### 2 Fassadengestaltung

Alle neu entstehenden Außenwände sind in ortsüblicher Struktur mit Mörtelputz als Glattputz mit einem Anstrich in gedeckten Farben zu gestalten. Außerdem sind Fassadenelemente aus Glas oder Holz zulässig. Bei einer Seitenlänge von mehr als 30m sind die Fassaden deutlich zu gliedern.

## C. Hinweise


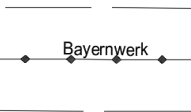

1. 856/2 Flurstücksnummer
2.  bestehende Grundstücksgrenze
3.  bestehendes Gebäude
4.  Abzubrechendes Gebäude
5.  beabsichtigter Neubau

### 6. Grundwasser

Im Zuge der Geländeabtragungsarbeiten bzw. Erdaushubarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden.

7. **Zisternen**  
Die Errichtung von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser, z. B. zur Bewässerung der Außenanlagen, wird empfohlen.
8. **Oberboden/Boden**  
Der besondere Schutz des Oberbodens ist zu beachten. Es gelten die sonstigen Vorgaben zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV. Im Gebiet anfallender Oberboden ist profilgerecht zu lösen und geordnet in Mieten zu lagern. Er ist bevorzugt innerhalb des Baugrundstücks in Gehölz- und/oder Ansaatflächen wieder einzubringen oder extern als Oberboden wiederzuverwenden.
9. **Bodendenkmal**  
Aufgefundene Bodendenkmäler sind der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken (Schloss Seehof / Memmelsdorf) anzuzeigen sowie unverändert zu belassen; die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
10. **Altlastverdacht**  
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren.

#### **D. Nachrichtliche Übernahmen**

1.  gesetzl. geschütztes Biotop (außerhalb des Geltungsbereichs)
2.  Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH mit Schutzstreifen
3.  best. Trafostation

Bamberg, 13.11.2019



**WEYRAUTHER**  
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH  
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2  
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

## Anhang Gehölzliste

### Bäume: (Hochstamm 3xv mB StU 14-16 cm bzw. Solitär 3xv mB 250-300 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

### Sträucher: (verpflanzte Sträucher 60 – 100 cm)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

### Obstbaum-Arten: (Hochstamm StU 8-10)

Apfel  
Birne  
Süßkirsche  
Walnuss  
Zwetschge