



**A. FESTSETZUNGEN**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 (1) 1 BauGB und § 6 BauNVO)  
**Mischgebiet**
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO)  
**II**  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE**  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 BauNVO)
- 0 offene Bauweise
  - ED Einzel- und Doppelhaus
  - Baugrenze
  - Verkehrsfreie Gebäude gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 BayBO dürfen die Baugrenze überschreiten.
  - Nebengebäude
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Grünfläche
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
  - Ausgleichsfläche
  - Anbauverbotszone
- Akustische Forderungen:**  
Nicht öffentbare Fenster oder keine Aufenthaltsräume an der Ostfassade im Obergeschoss gemäß Gutachten der Basic GmbH v. 07.07.2017, Nennlüftung nach DIN 1946-6 für Aufenthaltsräume ist sicher zu stellen.  
Hinweis:  
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.
- Sichtfeld:** von geschlossenen Anpflanzungen, Zäunen, Stapeln und sonstigen Gegenständen, die eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante der Kreisstraße überschreiten, freigehalten.
- Ausgleichsmaßnahme:** 382 qm Streuobstwiese
- Anbauverbotszone**
- Wiesengraben**
- FO 13**
- Zur Eckenau**
- L = 110 m L = 70 m**

**B. GRÜNDORDERNERISCHE FESTSETZUNGEN**

- Pflanzgebot für Heister und Sträucher
- Bäume klein bis mittelkronig, zu pflanzen

Textliche Festsetzungen und gestalterische Ziele der Grünordnung siehe Begründung Punkt H.

**C.**

- Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökolog Funktionalität gem. §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.
- Folgende Vorgaben bzw. Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten:
- V1: Die Baufelddrümung hat entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen 01.10. und 28.02. eines Jahres zu erfolgen.
- Habitatoptimierungsmaßnahmen:  
Anlage von kleinen Holzstubben, Steinhäufen oder Trockenmauern.

**D.**

- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, §9 Abs. 1a BauGB)
- D.1. Ausgleichsmaßnahmen und -flächen innerhalb des Geltungsbereichs**
- Herstellung- und Entwicklungspflege: Streuobstwiese  
Hochstämme, STU 8-10, 2xv. o.B. im max. Raster 10 m auf 10 m zu pflanzen  
Die Bäume sind regelmäßig fachgerecht zu pflegen: Schnitt der Krone, Anbringung von Wulmaus- und Fraßschutz. Ausfälle sind zu ersetzen.  
Organische bzw. mineralische Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz sowie Mulchen und Schlegeln sind auf den gesamten Ausgleichsflächen nicht zulässig.

**Sicherung der Ausgleichsfläche**  
Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft extensiv zu pflegen/ zu bewirtschaften.  
Die Ausgleichsfläche sowie deren Pflegeart ist als beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit gem. § 1090 BGB im Grundbuch dinglich zu sich

**E. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§9 Abs. 4 BauGB i.V. m. der BayBO)**

- Die Einhaltung der Abstandsflächen muss nach Art. 6 BayBO gewährleistet sein.
- SD, WD Sattel-, Waln-,  
FD, PD Flach- oder Pultdach
- 0° - 52° Dachneigung
- Photovoltaikmodule sind zugelassen, jedoch nur auf Dächern.

**Erklärung der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Einzelhäuser / Doppelhäuser

Die Gemeinde Heroldsbach hat in der Sitzung vom 27.07.2016 die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Heroldsbach, den 05.08.2016  
  
Edgar Büttner  
1. Bürgermeister



Die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf vorhabensbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 27.07.2016 hat in der Zeit vom 08.08.2016 bis 08.09.2016 stattgefunden

Heroldsbach, den 08.08.2016

Edgar Büttner  
1. Bürgermeister



Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 20.02.2018 hat in der Zeit vom 05.03.2018 - 05.04.2018 stattgefunden.

Heroldsbach, den 16.05.2018

Edgar Büttner  
1. Bürgermeister



Zu dem Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 20.02.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.03.2018 - 05.04.2018 beteiligt

Heroldsbach, den 16.05.2018

Edgar Büttner  
1. Bürgermeister



Die Gemeinde Heroldsbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.05.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.05.2018 als Satzung beschlossen.

Heroldsbach, den 16.05.2018

Edgar Büttner  
1. Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 25.05.2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Heroldsbach, den 28.05.2018

Edgar Büttner  
1. Bürgermeister



Gemeinde Heroldsbach  
Hauptstraße 9  
91336 Heroldsbach



# Vorhabensbezogener Bebauungsplan Heroldsbach-West II

Kartengrundlage: DFK, ADBV BA, Stand 02/2016

Maßstab:	Planinhalt:	Pr.Nr.:	1517her
1:1000	<b>Planfassung zum Satzungsbeschluss</b>	Datum	Name
		entw. 05/18	Sö
		gez. 05/18	Sö
Planfertiger:		Heroldsbach, 16.05.2018	
Ingenieurbüro Söllner Dipl.-Ing. (FH), Baylka-Bau Am Kübellohberg 20 91336 Heroldsbach/Thurn Tel.: (0 91 90) 99 46 97 Fax.: (0 91 90) 99 46 98			
		 Unterschrift	