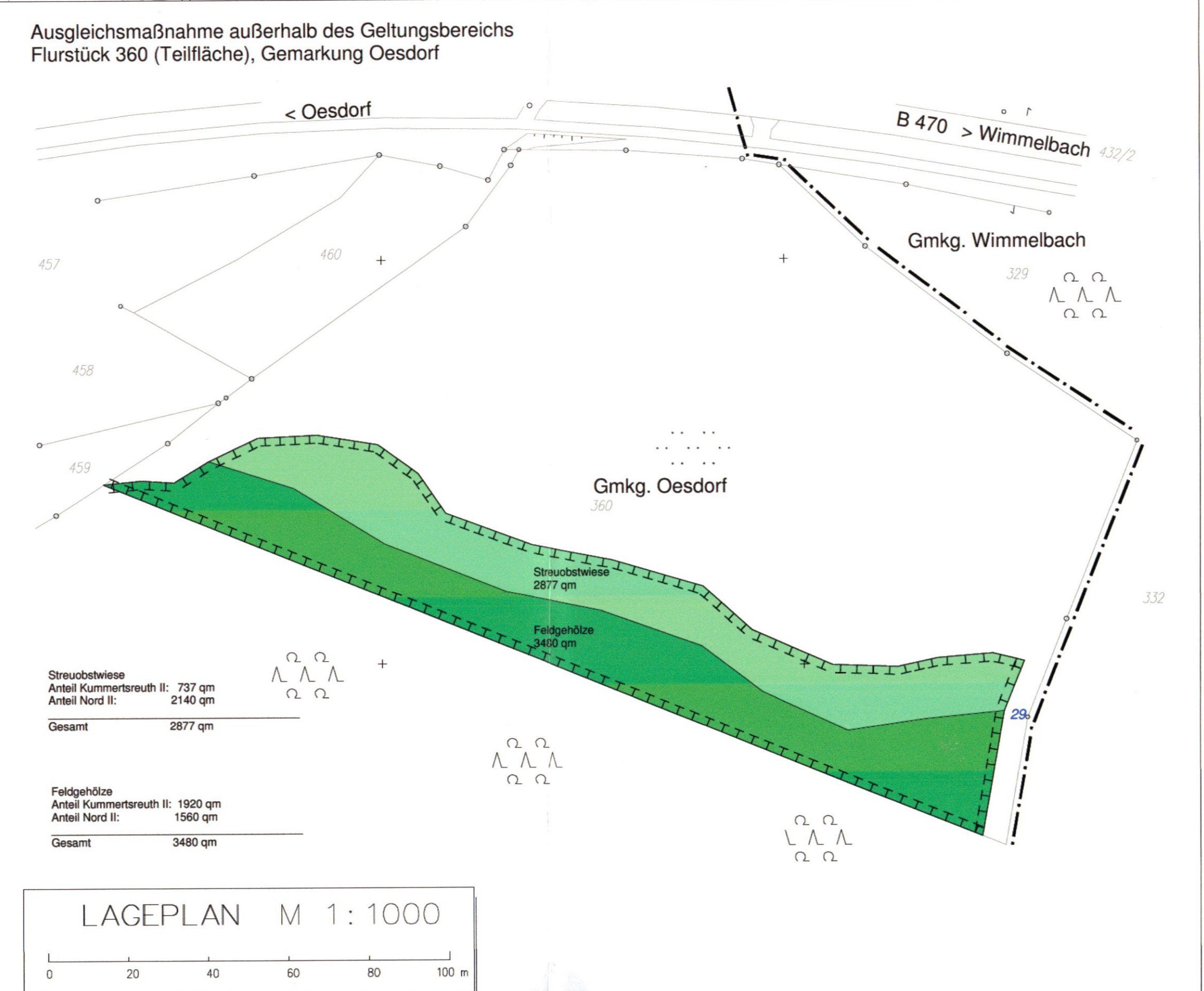




WA	II
0,3	0,6
0	ED

- A. FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 (1) 1 BauGB und § 4 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchststraß
  - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
  - 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
- BALNEISE**  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 BauNVO)
- offene Bauweise
  - Einzel- und Doppelhaus
  - Baugrenze
  - Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Geh- u. Fußwege aus wasserdurchlässigen Belägen
  - Höflflächen aus wasserdurchlässigen Belägen
  - verkehrsberühigter Bereich
  - Grünfläche, privat
  - Hochspannungsleitung 20 kV
  - Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Ausgleichsfläche
- Erdgeschossfußbodenhöhe OKFF max. 0,40m über Oberkante Straße in Gebäudemitte.
- Firsthöhe bei Pult-/Flachdächern max. 8,00 m über OK Straße  
Firsthöhe bei Sattel-/Walmdächern max. 9,00 m über OK Straße
- Solar- oder Photovoltaik-Elemente sind zugelassen, jedoch auf die Dächer beschränkt.
- Pro qm Dachfläche ist ein Zisternenvolumen von min. 30 Liter vorzuhalten
- Wärmepumpen sind so auszulagen und aufzustellen, dass der von ihnen verursachte Beurteilungspegel am nächstgelegenen Wohnhaus den wegen der Sonnenwirkung mit anderen Anlagen um 6 dB(A) reduzierten Nachtmismissionsrichtwert der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschreitet.

- B. GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Pflanzgebot für Heister und Sträucher
  - Bäume klein bis mittelkrönig zu pflanzen



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

**C. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.**  
Folgende Vorgaben bzw. Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten:  
Die Rodung der Gehölze hat entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen 01.10. und 28.02. eines Jahres zu erfolgen.

**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 außerhalb des Geltungsbereichs**  
Zum Ausgleich der Eingriffe durch den Bebauungsplan wird nachstehendes externes Flurstück dem Bebauungsplan als Ausgleichsfläche zugeordnet:  
Gemarkung Oesdorf Fl.Nr. 360 (Teilgrundstück), 2.657 qm  
Entwicklungsziel: Im direkten Anschluss an den Wald ist ein Waldmantel mit Krautsaum auf einer mittleren Breit von 15 m anzulegen.  
Entwicklungsziel: Streuobstwiese aus regionaltypischen Sorten auf extensiv genutzter ausgehagerter Wiese.  
Herstellungs- und Entwicklungsplanung: Waldmantel mit Saumgesellschaft Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenverbereitng nach DIN 18915  
Aufforstung eines 10 m breiten Waldmantels mit standortgerechten Arten (entsprechend Pflanzliste). Es ist autochtones Pflanzmaterial zu verwenden. Pflanzdichte: je 100 qm sind 10 Heister und 40 Sträucher (Heister, 2 mal verpflanzt, 125 - 150 cm, Sträucher, 1 mal verpflanzt, 100 - 125 cm) Die Gehölze sind durch Schutzzaunstreifen oder Verkräuteln gegen Wildfraß zu schützen. Ausfälle sind zu ersetzen.  
Jungbaupflege (jährliche Mahd von Gras- und Ruderalvegetation) bis zum 5. Jahr. Auslichten/Nachpflanzungen der Jungbestände/Instandsetzung der Schutzeinrichtungen bis zum 10. Jahr.  
Bedarfsweise Bewässerung bis zu 8 mal jährlich 1. - 10. Jahr.  
Verankerungen (z.B. Baumstämme) frühestens nach dem 3. Standjahr entfernen. Mahd des Krautsaums 4 mal im Abstand von 5 Jahren mit Abfuhr des Mähgutes, die Mahd kann durch extensive Beweidung (z.B. späte Herbstweide) ersetzt werden. Organische bzw. mineralische Düngung.  
Pestizid- und Herbizideinsatz sowie Mulchen und Schlegeln sind auf den gesamten Ausgleichsflächen nicht zulässig.  
Der Waldmantel ist unregelmäßig anzulegen, so dass sich unterschiedlich breite Säume ausbilden können.  
Herstellungs- und Entwicklungsplanung: 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 Wulma- und Fraßschutz. Ausfälle sind zu ersetzen. Organische bzw. mineralische Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz sowie Mulchen und Schlegeln sind auf den gesamten Ausgleichsflächen nicht zulässig.  
Herstellungs- und Entwicklungsplanung: Artenreiche Wiese Auslagern durch 2-malige Mahd (Mitte Juni und Oktober) im Kurzschnitt (6-8 cm), mit Abtransport des Mähguts von der Fläche Verzicht auf Humusierung, Düngung, Kalkung und Bewässerung.

- E. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO)**
- SD, WD Sattel-, Walm-,  
FD, PD Flach- oder Pultdach
- 0° - 45° Dachneigung
- F. HINWEISE**
- vorgeschlagene neue Gebäude mit Wohnungsnutzung ohne Vorgabe der Firstrichtung
  - vorgeschlagene Garagen, Carports u. Nebengebäude, ohne Vorgabe der Firstrichtung
  - vorhandene Grundstücksgrenzen
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - 110/2 Flurnummer
  - 15 Bezeichnung des geplanten Grundstückes mit Angabe der Flächengröße
  - 635,94 qm

Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Einzelhäuser / Doppelhäuser

Die Gemeinde Heroldsbach hat in der Sitzung vom 04.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Heroldsbach, den 13.02.2015  
Edgar Büttner  
1. Bürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.02.2015 hat in der Zeit vom 16.02.2015 bis 13.03.2015 stattgefunden.

Heroldsbach, den 16.03.2015  
Edgar Büttner  
1. Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.02.2015 hat in der Zeit vom 16.02.2015 bis 16.03.2015 stattgefunden.

Heroldsbach, den 16.03.2015  
Edgar Büttner  
1. Bürgermeister

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.06.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.2015 bis 22.07.2015 beteiligt.

Heroldsbach, den 22.07.2015  
Edgar Büttner  
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.06.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.2015 bis 22.07.2015 öffentlich ausgelegt.

Heroldsbach, den 22.07.2015  
Edgar Büttner  
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Heroldsbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.08.2015 den Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.08.2015 als Satzung beschlossen.

Heroldsbach, den 05.08.2015  
Edgar Büttner  
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 09.09.2015 AZ. 4.6.102. gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Heroldsbach, den 09.09.2015  
Edgar Büttner  
1. Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB/ Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 18.09.15 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Heroldsbach, den 18.09.15  
Edgar Büttner  
1. Bürgermeister

Gemeinde Heroldsbach  
Hauptstraße 9  
91336 Heroldsbach

# Bebauungsplan "Kummertsreuth II" mit integriertem Grünordnungsplan

Kartengrundlage: DFK, VA Forchheim, Stand 03/2012

Maßstab: 1:500	Planinhalt: <b>Planfassung zum Satzungsbeschluss</b>	Pr.Nr.: 1426her
		Datum entw. 06/15 gez. 06/15
		Name S6 S6
Planfertigter: <b>Ingenieurbüro Söllner</b> Dipl.-Ing. (FH), Bayka-Bau Am Köbelsberg 20 91336 Heroldsbach/Thurn Tel.: (0 91 90) 99 46 97 Fax.: (0 91 90) 99 46 98		Heroldsbach, 05.08.2015  Unterschrift