

- A. FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (§ 9 (1) 1 BauGB und § 4 BauNVO)
 Allgemeines Wohngebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
- BAUWEISE**
 (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 BauNVO)
- 0 offene Bauweise
 - ED Einzel- und Doppelhaus
 - Baugrenze
 - Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Geh- u. Fußwege aus wasserdurchlässigen Belägen
 - Hoffflächen aus wasserdurchlässigen Belägen
 - Grünfläche, privat
 - Hochspannungseitung 20 kV
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
 - Ausgleichsfläche

Grundstücke 1 - 4:
Erdgeschossfußbodenhöhe OKFF max. 0,40m über Oberkante Straße in Gebäudemitte.
Firsthöhe bei Sattel-/Walmdächern max. 8,00 m über OK Straße
Firsthöhe bei Sattel-/Walmdächern max. 9,00 m über OK Straße

Grundstücke 5 - 11:
Erdgeschossfußbodenhöhe OKFF max. 0,40m über natürlichem Gelände in Gebäudemitte.
Firsthöhe bei Pult-/Flachdächern max. 8,00 m über natürlichem Gelände in Gebäudemitte.
Firsthöhe bei Sattel-/Walmdächern max. 9,00 m über natürlichem Gelände in Gebäudemitte.

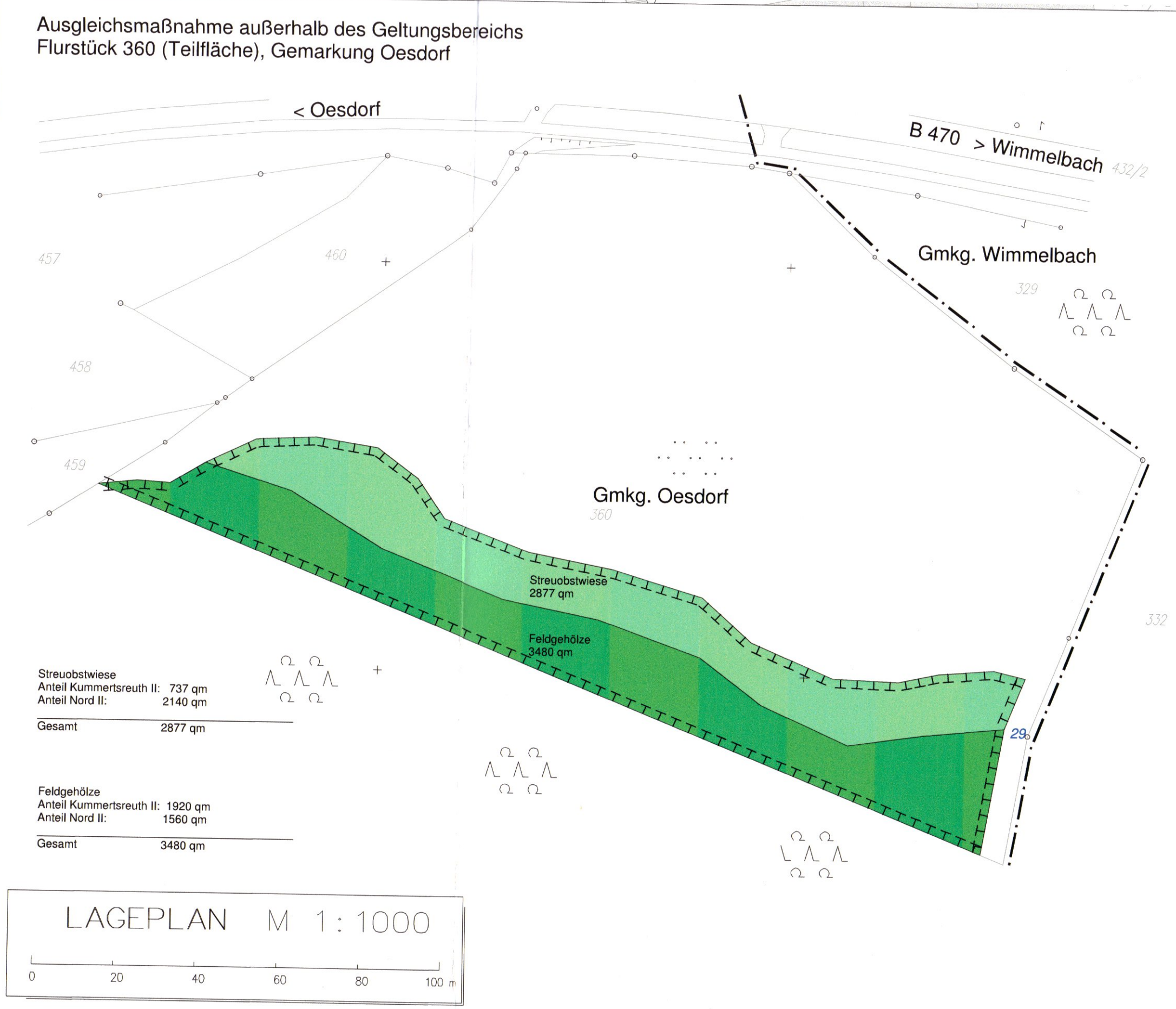
Solar- oder Photovoltaik-Elemente sind zugelassen, jedoch auf die Dächer beschränkt.

Pro qm Dachfläche ist ein Zisternenvolumen von min. 30 Liter vorzuhalten.

Wärmepumpen sind so auszulagern und aufzustellen, dass der von ihnen verursachte Beurteilungspegel am nächstgelegenen Wohnhaus den wegen der Summenwirkung mit anderen Anlagen um 6 dB(A) reduzierten Nachtragsrichtwert der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschreitet.

- B. GRUNDORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Pflanzgebot für Heister und Sträucher
 - Bäume klein bis mittelkronig zu pflanzen

WA	II
0,3	0,6
0	ED



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. Minimierungsmaßnahmen sind zu beachten:
- V1: Die Rodung der Gehölze hat entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen 01.10. und 28.02. eines Jahres zu erfolgen.
- V2: Bauzeitenbeschränkung: Räumung des Baufeldes außerhalb der Hauptaktivitätszeiten der Zauneidechsen, also möglichst zwischen Oktober und Mitte Mai.
- Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:
Um Gefährdung lokaler Populationen zu vermeiden und die kontinuierliche Funktionalität zu sichern, ist die folgende CEF-Maßnahme als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich:
CEF1: Vergrößerung und Aufwertung des Zauneidechsen-Lebensraums am Waldrand um 150 qm als Kompensation für die Habitatverluste innerhalb des Baugebietes.
- 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 Breite von 15 m anzulegen.
Entwicklungsziel: Streuobstwiese aus regionaltypischen Sorten auf extensiv genutzter ausgehagter Wiese.
- Herstellungs- und Entwicklungspflege: Waldmantel mit Saumgesellschaft
Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung 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 Schutzmatten und Verkräuteln gegen Wildfraß zu schützen. Ausfälle sind zu ersetzen.
Jungwuchspflege (jährliche Mäh von Gras- und Ruderalvegetation) bis zum 5. Jahr.
Auslichten/Nachpflanzungen der Jungbestände/Instandsetzung der Schutzmaßnahmen bis zum 10. Jahr.
Bedarfweise Bewässerung bis zu 8 mal jährlich 1. - 10. Jahr.
Verankerungen (z.B. Baumpfähle) frühestens nach dem 3. Standjahr entfernen.
Mäh des Krautsaums 4 mal im Abstand von 5 Jahren mit Abfuhr des Mähgutes, die Mäh kann durch extensive Beweidung (z.B. späte Herbstweide) ersetzt werden. Organische bzw. mineralische Düngung, Ausfälle sind zu ersetzen.
Anbringung von Mulch- und Frähschutz. 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 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 Mulch- und Frähschutz. Ausfälle sind zu ersetzen.
Organische bzw. mineralische Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz sowie Mulchen und Schlegeln sind auf den gesamten Ausgleichsflächen nicht zulässig.
- Herstellungs- und Entwicklungspflege: Artenreiche Wiese
Aushagern durch 2-malige Mäh (Mitte Juni und Oktober) im Kurzschnitt (6-8 cm), mit Abtransport des Mähguts von der Fläche
Verzicht auf Humusierung, Düngung, Kalkung und Bewässerung.
- Sicherung der Ausgleichsflächen**
Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft extensiv zu pflegen/ zu bewirtschaften.
Die Ausgleichsflächen sowie deren Pflegeart sind als beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit gem. § 1090 BGB im Grundbuch dinglich zu sichern.

E. ORTLICHE BAUWORSCHRIFTEN (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO)

SD, WD Sattel-, Walmdach
FD, FD Flach- oder Pultdach

0° - 52° Dachneigung

- F. HINWEISE**
- vorgeschlagene neue Gebäude mit Wohnungsnutzung ohne Vorgabe der Firstrichtung
 - vorgeschlagene Garagen, Carports u. Nebengebäude, ohne Vorgabe der Firstrichtung
 - vorhandene Grundstücksgrenzen
 - Müllgefäßstandort zur Müllabfuhr
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - Flurnummer
 - Bezeichnung des geplanten Grundstückes mit Angabe der Flächengröße

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 09.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Heroldsbach, den 19.05.2012
Edgar Büttner
1. Bürgermeister

Heroldsbach, den 16.03.2015
Edgar Büttner
1. Bürgermeister

Heroldsbach, den 16.03.2015
Edgar Büttner
1. Bürgermeister

Heroldsbach, den 22.07.2015
Edgar Büttner
1. Bürgermeister

Heroldsbach, den 22.07.2015
Edgar Büttner
1. Bürgermeister

Heroldsbach, den 22.07.2015
Edgar Büttner
1. Bürgermeister

Heroldsbach, den 01.10.2015
Edgar Büttner
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 29.06.2015
AZ 4-6101... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB

Unkroth
Oberregierungsrat

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 13.11.15 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 13.11.15 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Heroldsbach, den 13.11.15
Edgar Büttner
1. Bürgermeister

Gemeinde Heroldsbach
Hauptstraße 9
91336 Heroldsbach

Bebauungsplan "Heroldsbach-Nord II" mit integriertem Grünordnungsplan

Kartengrundlage: DFK, VA Forchheim, Stand 03/2012

Maßstab: 1:500	Planinhalt: Planfassung zum Satzungsbeschluss	Pr.Nr.: 1207her
		Datum Name
		entw. 01/15 Sg
		gez. 01/15 Sg
Planfertiger: Ingenieurbüro Söllner Dipl.-Ing. (FH), Bayka-Bau Am Kübelhohberg 20 91336 Heroldsbach/Thurn Tel.: (0 91 90) 99 46 97 Fax.: (0 91 90) 99 46 98		Heroldsbach, 01.10.2015
		Unterschrift