



WA	I+D
0,2	0,4
0	E

- A. FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) 1 BauGB und § 4 BauNO)
Allgemeines Wohngebiet
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 17 BauNO)
I+D: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 0,2: Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,4: Geschossflächenzahl (GFZ)
 - BAUWEISE** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 BauNO)
offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Grünfläche, privat
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Baumfallgrenze
 - Ausgleichsfläche

Betrifft das Baugrundstück 4 bei unterschreiten des Abstandsabstandes:

- Gegenüber den Waldbesitzern ist eine dänglich gesicherte Haftungsausschlussklärung abzugeben.
- Verstärkte Dachkonstruktion mit stat. Nachweis erforderlich. (Abmessungen: Sparren b/h >= 8/20 cm, Abstand e <= 60 cm)

- B. TEXTILICHE FESTSETZUNGEN**
- Bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNO sind außerhalb der überbauten Flächen nicht zulässig. Die Einhaltung der Abstandsflächen muss nach Art. 6 BayBO gewährleistet sein.
- Für alle Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° - 52° festgesetzt. Dachüberstand traufseitig max. 25 cm.
- Die Dächer sind mit Betondachsteinen oder Tondachziegeln in den Farben dunkelbraun oder rot einzudecken. Dachgauben max. 1/3 l der Firstlänge.
- Kniestock bis 0,50 m zugelassen. Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,2 qm nicht überschreiten.
- Dachneinschnitte sind nicht zulässig.
- Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. Naturholz, Putz, Sichtmauerwerk, Sichtbeton sind in gedeckten Farben zu gestalten.
- Solar- oder Photovoltaik-Elemente sind zugelassen, jedoch auf die Dächer beschränkt.
- Oberflächenwasser aus Grundstücken dürfen nicht auf öffentlichen Grund (Straße, Wege, Plätze usw.) entwässert werden, sondern sind in Entwässerungsrinnen oder ähnlichen Anlagen auf Privatgrund zu beseitigen.
- Garagen:**
Garagen müssen sich dem Hauptgebäude unterordnen und sind diesen anzugleichen. Als Dachform ist nur Satteldach zulässig.
Garagen aus Wellblech o.ä. sind unzulässig. Bei Bauten auf der Grenze ist der Besitzer berechtigt die Errichtung und Unterhalt der Grenzmauer vom Nachbargrundstück aus vorzunehmen.
Garagen auf der Grundstücksgrenze müssen einheitlich gestaltet werden. Eine Abgrenzung durch Zaun oder Kette im Bereich des Stauraumes an der Grenze vor den Garagen ist nicht zulässig.
Garagen sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen bzw. auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.
- Die Fläche zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche darf nicht eingefriedet werden. Der Stauraum muss mind. 5,00 m betragen.
- Einfriedung:**
Die Einfriedung der Grundstücke darf die Höhe von 1,00 m ü. OK Straße, einsehl. Sockelhöhe von max. 0,30 m, nicht übersteigen. Entlang der Straße sind Holz- und Naturhecken zugelassen. Als Holz- und Naturhecken sind nur senkrechte Holzlatenzäune zulässig.
- Außenanlagen:**
Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen angrenzender Wege bzw. die Höhe des Nachbargrundstückes anzugleichen.
- Auffüllungen, Mauern, Stützmauern sind auszuschließen.
- Immissionen:**
Bei Düngung der landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Immissionen nicht auszuschließen.
- Wärmepumpen sind so auszulagern und aufzustellen, dass der von ihnen verursachte Beurteilungspegel im nächstgelegenen Wohnhaus den wegen der Summenwirkung mit anderen Anlagen an 6 dB(A) reduzierten Nachimmissionsrichtwert der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschreitet.
- Die nach Maßgabe des Straßenprojektes erforderlichen Böschungen auf den anliegenden Grundstücken sind nach Art. 2 BayStrWG zu dulden. Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Grundstückseigentümers.
- Eingrünung:**
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind durch einheimische und standortgerechte Einzelbäume und Buschgruppen zu gliedern.
- Entlang der Abgrenzung des Baugabietes ist ein Pflanzgebot mit standortgerechtem Strauchwerk sowie Bäumen und Baumgruppen der potentiell natürlichen Vegetation als Sichtschutz bzw. Übergang zur freien Landschaft auf eine Breite von 1,50 m festgesetzt. Vorhandene Bäume und Sträucher sind nach Möglichkeit zu erhalten.

- C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO)
- SD: Satteldach
38° - 52°: 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
 - Müllgefäßstandort
 - Flurnummer: 110/2
 - 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 |

- D. GRUNDORDNERISCHES FESTSETZUNGEN**
- Pflanzgebot für Heister und Sträucher
 - Bäume klein bis mittelkronig zu pflanzen

- E. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.**
- Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen**
V1: Erhalt der Eiche nahe Südwesteck der Parzelle 2 anstelle einer Neupflanzung eines kleinkronigen Baumes sowie der Eichen am Westrand Hausnummer 10, Festsetzung im Bebauungsplan
V2: Erhalt der Eichen mit einem Stammdurchmesser über 35 cm innerhalb des Bereichs der Baumfallgrenze.
V3: Notwendige Baumfällarbeiten, Gehölz-Rodungen und Baufeldräumung haben entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also zwischen 01.10. und 28.02. eines Jahres, stattzufinden.
V4: Da insbesondere bei den Kiefern vorhandene Höhlen im Kronenbereich nicht völlig ausgeschlossen werden können, sind die Kiefern und Eichen mit einem Stammdurchmesser über 40 cm im Oktober zu fällen. Falls dies nicht möglich ist, sind die Bäume Ende Februar unter Hinzuziehung eines Fledermausspezialisten vorsichtig umzulagen.
V5: Um mögliche Quartierverluste auszugleichen, sind im Randbereich der Rodungsfläche und/oder an den zu erhaltenden Eichen 4 Ersatzquartiere für Fledermäuse und 6 Katzen-Mardersichere Vogelnisthilfen aufzuhängen. Als Material ist Holzbohlen (z.B. Fichte, Schwiegle) zu wählen. Die Ersatzquartiere sind jährlich zu kontrollieren und zu reinigen sowie bei Verlust zu ersetzen.
- F. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)**
- F.1. Ausgleichsmaßnahmen und -flächen außerhalb des Geltungsbereichs**
Zum Ausgleich der Eingriffe durch den Bebauungsplan wird nachstehendes externes Flurstück dem Bebauungsplan als Ausgleichsfläche zugeordnet:
- Die Ersatzaufforstung erfolgt in der Gemarkung Hausen auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 895, welches momentan als Pferdekoppel intensiv genutzt wird. In direkter Verlängerung zum bestehenden Nadel- und Mischwald entsteht eine Aufforstung aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen (M1), diese wird im östlichen Planungsbereich und im Bereich des Pferdeunterstandes durch einen Feldgehölzsaum (M2) aufgelockert.
- Beschreibung der Maßnahme M1:**
Anlage von einer Ersatzaufforstung mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten (Leitarten: Quercus robur L. und Fagus sylvatica, Unterarten: Tilia platyphyllos, Sorbus torminalis und Taxus baccata L.). Alle weiteren Details zur Anlage der Ersatzaufforstung werden in direkter Absprache mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg ausgearbeitet und nachgereicht.
- Anwuchs- und Entwicklungspflege:**
Anwuchspflege: 1 oder 2malige Mahd im ersten Jahr - je nach Standort und Vergrasung!
Entwicklungspflege: 1 oder 2malige Mahd im Jahr - je nach Standort und Vergrasung (2 bis 4 Pflegejahre) - Nachpflanzen nur bei Bedarf (in aller Regel wegen Anflug von Mischbaumarten entbehrlich).
In der Anwuchphase (und bei andauernder Trockenheit) sind die Gehölze ausreichend zu wässern.
Instandsetzung der Schutzreihenrichtungen bis zum 10. Jahr - Instandhaltung der Zäune bis zum Ende der Standzeit; Abbau nach 15 Jahren - Jungwuchspflege bei 1,5 bis 7 m Bestandesmittelhöhe (zweckmäßig bei einer Mittelhöhe von 1,5 bis 3,0 m):
1 Pflegegang, i. d. R. handelt es sich um eine Negativauslese (z. B. Beseitigung von Zwieseln). Hinweis: 1,5 bis 7 m Bestandesmittelhöhe bedeuten ein Alter von 10 bis 12 Jahren, je nach Baumart und Standort
- Jungbestandspflege (Lüftung) bei 7 bis 10 m Bestandesmittelhöhe: 1 Pflegegang, i. d. R. handelt es sich um eine Positivauslese (Markierung und Förderung der Zukunftsbäume (kurz: Z-Bäume), Entfernung 1-2 dichter Bedränger).
Hinweis: 10 m Bestandesmittelhöhe bedeuten ein Alter von 25 bis 40 Jahren, je nach Baumart und Standort. Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt die Lüftung der Bestände spätestens im 30. Jahr nach Herstellung der Aufforstungsfläche.
- Beschreibung der Maßnahme M2**
Anlage eines frei wachsenden Feldgehölzsaums nur Pflanzen heimischer Herkunft und dem Standort angepassten Gehölzspektrum. Pflanzliste: Strauch, mind. 2x verpflanzt, mind. 100-150 cm, Hundrose - Rosa canina, Heckenrösche - Lonicera xylosteum, Schilbe - Prunus spinosa, Hasel - Corylus avellana, Holunder - Sambucus nigra, Hartriegel - Cornus sanguinea
In den mittleren Pflanzreihen sind kleinkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung) zu setzen die Verwendung von Obstbäumen und einem hohen Anteil an Dornsträuchern ist empfehlenswert. Sträucher je Art in kleinen Gruppen pflanzen. Abstände der Pflanzreihen ca. 1-1,5 m. Neben der später voll ausgebildeten Hecke sollen sich beidseitig der Hecke noch 2 m breite Krautbäume durch Selbstausaat entwickeln können.
Anwuchs- und Entwicklungspflege:
Anwuchspflege: 1 oder 2malige Mahd im ersten Jahr - je nach Standort und Vergrasung.
Entwicklungspflege: 1 oder 2malige Mahd im Jahr - je nach Standort und Vergrasung. In der Anwuchphase (und bei andauernder Trockenheit) sind die Gehölze ausreichend zu wässern.
Ausfälle von Feldgehölzen sind nachzupflanzen.
- Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft extensiv zu pflegen/ zu bewirtschaften. Sicherung der Ausgleichsflächen:
Die Ausgleichsflächen sowie deren Pflegeart sind als beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit gem. § 1090 BGB im Grundbuch dinglich zu sichern.

Die Gemeinde Heroldsbach hat in der Sitzung vom 25.06.2015 die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Heroldsbach, den 07.08.2015
Edgar Büttner
1. Bürgermeister

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.09.2015 wurde die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.2015 bis 28.10.2015 beteiligt.

Heroldsbach, den 28.10.2015
Edgar Büttner
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.09.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.2015 bis 28.10.2015 öffentlich ausgestellt.

Heroldsbach, den 28.10.2015
Edgar Büttner
1. Bürgermeister

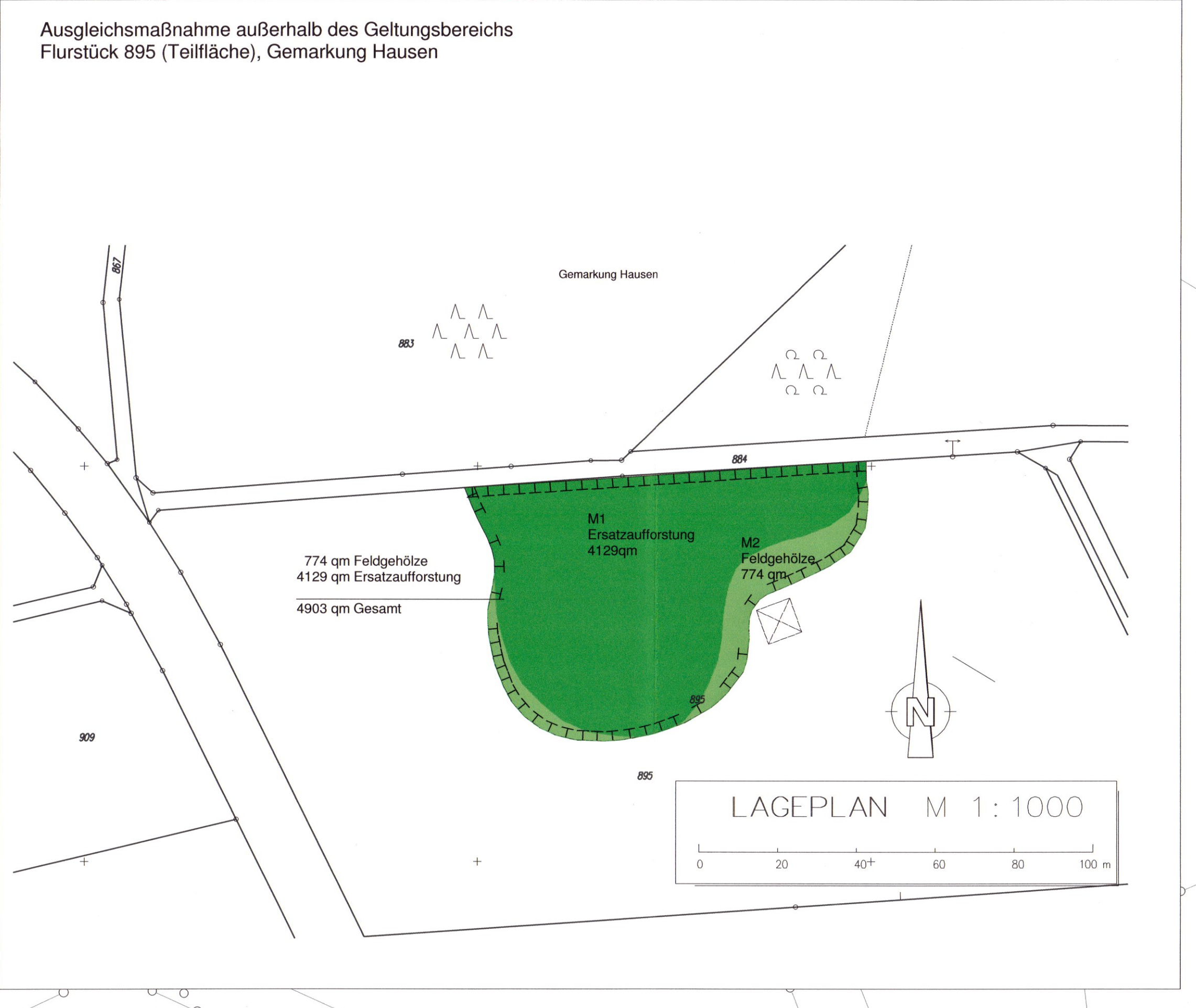
Die Gemeinde Heroldsbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.11.2015 den Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.11.2015 als Satzung beschlossen.

Heroldsbach, den 17.11.2015
Edgar Büttner
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan genehmigt vom 13. JUNI 2016
AZ 4-6102 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt

Landratsamt Forchheim
-Dienststelle Ebermannstadt-
Oberes Tor 1
91320 Ebermannstadt
Unkroth
Oberregierungsrat
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 13.06.16 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB genehmigt. Der Satzungsbeschluss wurde am 01.07.16 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Heroldsbach, den 13.07.16
Edgar Büttner
1. Bürgermeister



Gemeinde Heroldsbach
Hauptstraße 9
91336 Heroldsbach

1. Änderung Bebauungsplan "Zeerranken" OT Oesdorf

Kartengrundlage: DFK, VA Forchheim, Stand 03/2012

Maßstab:	Planinhalt:	Pr.Nr.:	1506her
1: 500	Planfassung	Datum:	
		entw.:	08/15 Söllner
		gez.:	08/15 Söllner
	Planfertig:	Heroldsbach, 17.11.2015	

Ingenieurbüro Söllner
Dipl.-Ing. (FH) Baylka-Bau

Am Kibbelberg 20
91336 Heroldsbach/Thurn
Tel.: (0 91 90) 99 46 97
Fax: (0 91 90) 99 46 98

Unterschrift