

# BEBAUUNGSPLAN "STEIGÄCKER II" IN HEROLDSBACH

## A. Präambel

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), 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) in der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung, des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34) wird nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 27.01.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan "Steigacker II", 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 1 a Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 der BauNVO)

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

folgende Nutzungen sind ausgeschlossen:

- Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe
- Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und
- Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 der BauNVO)

##### 2.1 Grundflächenzahl

0,30 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

##### 2.2 Geschossflächenzahl

0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

##### 2.3 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	

#### 2.5 Höhenlage der Gebäude

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses wird mit max. 0,4 m über der Straßenebene festgesetzt. Die Ermittlung der Höhe erfolgt in der Mitte des Hauptgebäudes. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage der Erschließungsanlagen. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986\_100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

#### 2.6 Höhe baulicher Anlagen

Dachform	Max. Gebäudehöhe
Pult-, Flachdach	8,0 m
Sattel-, Walmdach	9,0 m

Die maximale Gebäudehöhe wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum höchsten Punkt des Daches (z. B. First, OK Attika) gemessen.

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

- 3.1 Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.2 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- 3.3 Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Straßenverkehrsfläche:
- 4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie

#### 5. Hauptabwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Abwasserleitung geplant (Trennsystem)  
RW = Regenwasserkanal, SW = Schmutzwasserkanal

#### 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 öffentliche Grünflächen

#### 7. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserfläche (Regenrückhaltebecken)

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

- 8.1 zu pflanzende Bäume gem. der Gehölzliste: Bäume Diese sind als Hochstamm in der dort angegebenen Qualität zu pflanzen. Standortvorschlag
- 8.2 **Bepflanzungen**  
Pro angefangene 250 m<sup>2</sup> überbauter Fläche ist entweder ein Obst- bzw. Laubbaum zu erhalten oder ein Obst- bzw. Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind nach der Gehölzliste im Anhang in der dort angegebenen Qualität zu pflanzen und bei Ausfall Abgang zu ersetzen. Nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, lose Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig.
- 8.3 **Befestigungen**  
Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig herzustellen.
- 8.4 **Oberflächenwasser (inkl. Dachentwässerung)**  
Auf Privatgrundstücken anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentlichen Flächen oder Nachbargrundstücken abgeleitet werden. Es soll - soweit möglich - der Versickerung zugeführt oder in Zisternen gesammelt werden, um es für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser in der Sanitärtechnik zu nutzen. Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche 2 - 3 m<sup>3</sup> nicht unterschreiten. Oberflächenwasser, das nicht auf privaten Grundstücken versickern kann, ist dem vorgesehenen Regenrückhaltebecken zuzuführen.
- 8.5 **Beleuchtung**  
Für die Ausleuchtung des Baugebietes sind energieeffiziente LED-Leuchten zu verwenden. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Sämtliche Lampentypen, die im Blaubereich abstrahlen sind unzulässig.
- 8.6 **Maßnahmen zum Artenschutz**  
Die Rodung des Gehölzbestandes darf zum Schutz von brütenden Vögeln nur im Zeitraum von 01.10 bis 28/29.02 erfolgen.
- 8.7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich nach Art.16 Abs. 1 BayNatSchG ( Ersatz für die Beseitigung des Gehölzes)

#### Interne Ausgleichsfläche:

Entlang des südwestlichen Geltungsbereiches soll ein mit Sträuchern und Bäumen ca. 4 m bis 5 m breiter Streifen zur Ortsrandeingrünung entstehen. Dieser Streifen liegt künftig auf öffentlichen Grund. Die Ausgleichsfläche soll mit naturraumtypischen Büschen bzw. Sträuchern und Bäumen wie unten beschrieben bepflanzt werden. Sie ist von der Gemeinde zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bepflanzung soll für das wegfallende Gehölze (ca. 125 m<sup>2</sup>) als naturschutzrechtlicher Ausgleich nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG angerechnet werden. Die Flächengröße der dort entstehenden Hecke beträgt ca. 150 m<sup>2</sup>.

#### Ausführung und Pflege:

Anlage einer dreireihigen Gebüsch- und Heckenlandschaft mit Bäumen: Die Anlage erfolgt durch Bepflanzung mit naturnahen und standortgerechten heimischen Büschen sowie Hecken (z.B. von der EAB Erzeugergemeinschaft oder gleichwertigen Herstellern) und heimischen Bäumen laut Gehölzliste in der dort beschriebenen Qualität. Die Pflanzungen sind im Abstand der Hecken und Sträucher von 1,0 x 1,0 m vorgesehen. Die Pflanzungen werden mit entsprechenden Maßnahmen (wie Einzäunung, Drahtlosen oder Mittel gegen Verbiss) ausreichend gegen Wildverbiss geschützt. Einzäunungen werden nach ca. fünf Jahren wieder entfernt. Um die Entwicklung der Heckenlandschaft mit Bäumen zu gewährleisten, sind Maßnahmen (wie Bewässerung) so lange durchzuführen, bis die Landschaft auch ohne Pflege in ihrem Bestand gesichert ist. Die restliche Fläche wird mit einer artenreichen Grünlandsaatmischung z.B. von Rieger Hofmann oder gleichwertigen Herstellern angesät und extensiv bewirtschaftet. Dünger und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig. Zwei Mahden im Jahr ab dem 15.06. und ab dem 1.10 mit Abfuhr des Mahdgutes.

Durch diese Ausgleichsfläche wird der Eingriff zur Beseitigung des Gehölzes insgesamt ausgeglichen.

#### 9. Immissionsschutz

Für den potenziellen Betrieb von haustechnischen Anlagen (Wärmepumpe, Lüftungsanlage etc.) wird am maßgeblichen Immissionsort (0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) ein maximal zulässiger Teilwertleistungspegel L<sub>1</sub> S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm tags (von 6.00 Uhr - 22.00 Uhr) von 49 dB(A) und nachts (von 22.00 Uhr - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) festgesetzt. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern.

#### 10. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

- 10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 10.2 **Abstandsflächen**  
Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 BayBO, in der jeweils zum Zeitpunkt der Antragsstellung gültigen Fassung, nachzuweisen.  
Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen können - soweit sie nach Art. 6 der BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind - auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 10.3 **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**  
 Sichtdreiecke  
Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten; Bepflanzungen, Bebauungen und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten.

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

##### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

###### 1.1 Dachformen

SD, WD, PD, FD  
Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach

###### 1.2 Dachneigung

0° - 45°

###### 1.3 Dachaufbauten

Dachgauben sind mit Satteldach oder als Schleppgauben zugelassen; die maximale Gaubenbreite beträgt 2,50 m. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder mit Blech zu verblenden. Die Eindeckung ist dem Hauptdach anzupassen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten einschließlich liegender Dachfenster darf je Dachseite 2/3 Drittel der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,50 m (gemessen wird von der Außenwand) Negative Dacheinschnitte sind nur in direkter Verbindung mit Gauben zulässig.

###### 1.4 Zwerchgiebel

Die Errichtung eines Zwerchgiebels (gilt nicht als Dachaufbau) ist bei mittlerer Anordnung zulässig; Breite maximal 50 % der gesamten Dachlänge des Haupthauses.

###### 1.5 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen

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

###### 1.6 Anpassungspflicht bei Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern besteht eine Anpassungspflicht; die Gestaltung ist abzustimmen.

##### 2. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

###### 2.1 Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung (StS) der Gemeinde Heroldsbach ist zu beachten.

###### 2.2 Lage

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen können - soweit sie nach Art. 6 der BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind - auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

###### 2.3 Bauweise

Garagen sind nur eingeschossig und ohne Kniestock zulässig. Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind nicht zulässig.

###### 2.4 Wintergärten

Wintergärten als Anbauten an die Hauptgebäude sind zulässig.

##### 3. Aufschüttungen und Abgrabungen

Auf dem Grundstück sind Veränderungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante bis max. 0,5 m zulässig.

##### 4. Einfriedungen

Für die westlichen Grundstücke gilt: die zur landwirtschaftlichen Fläche (Flur Nr. 225) gelegene westliche Einfriedung bzw. Bepflanzung sind um mindestens 0,5 m von der Grenze entfernt zu errichten.

##### 5. Sonstige gestalterische Festsetzungen

Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zulässig. Aus gestalterischen Gründen sind diese grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

#### C. Hinweise

- 224 Flurstücksnummer
- bestehende Grundstücksgrenze
- Vorschlag zur Neuparzellierung
- Maßangaben in Meter
- bestehendes Gebäude
- Gehölzumrandung mit Baumbestand
- Bebauungsvorschlag
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:

#### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.
- Eine Begrünung von Dächern und Fassaden wird empfohlen.

- Es wird darauf hingewiesen, dass es auf den angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen zu Emissionen durch deren Bewirtschaftung kommen kann. Die Beeinträchtigungen können auch nachts, am Wochenende und an Feiertagen auftreten.

#### D. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat von Heroldsbach hat in der Sitzung am 25.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Steigacker II" im beschleunigten Verfahren nach § 13b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.10.2020 bis zum 27.11.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2020 bis 27.11.2020 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Heroldsbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.01.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.01.2021 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Heroldsbach, den .....

Benedikt Graf von Bentzel  
Erster Bürgermeister

##### 5. Ausgefertigt

Gemeinde Heroldsbach, den .....

Benedikt Graf von Bentzel  
Erster Bürgermeister

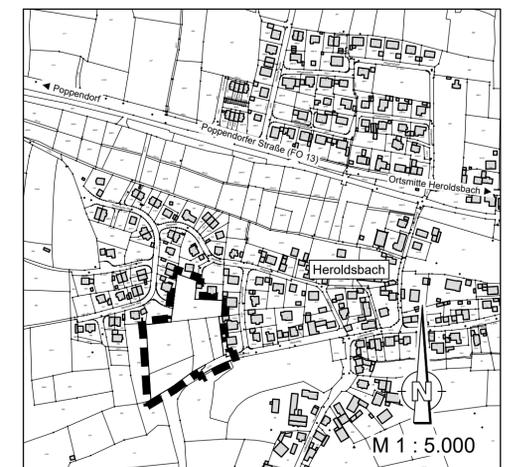
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Heroldsbach, den .....

Benedikt Graf von Bentzel  
Erster Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN "STEIGÄCKER II" IN HEROLDSBACH

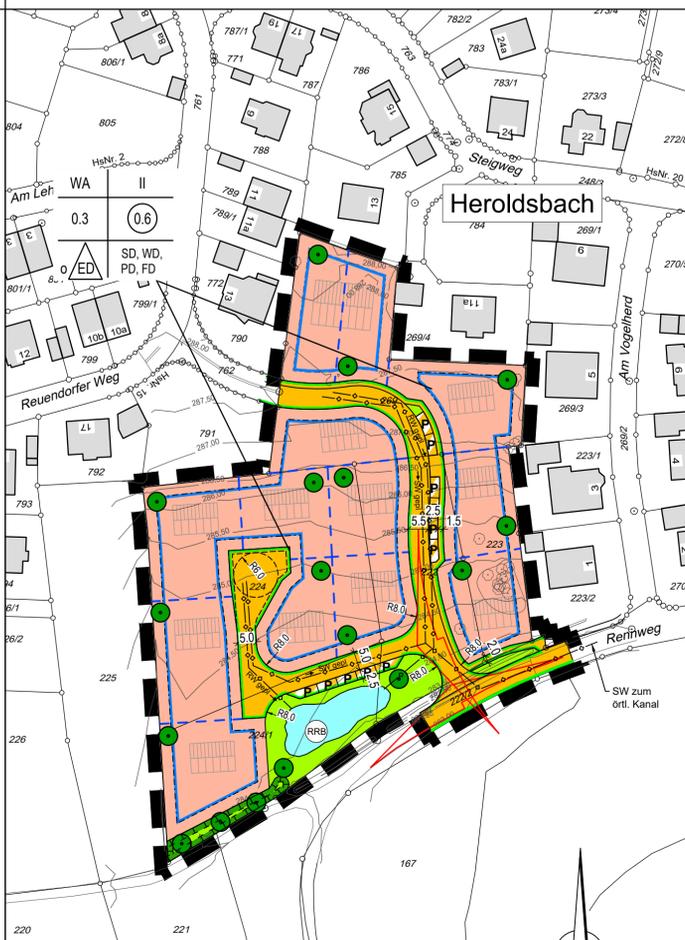
GEMEINDE HEROLDSBACH  
LANDKREIS FORCHHEIM



Fassung vom 27.01.2021

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

*Max Jant*



M 1 : 1.000

Der Vermessung / Planung liegt das Lagebezugssystem CHDND90/GK ("Deutsches Hauptdreiecksnetz 1990", GK-Koordinaten, Status 120) zugrunde: Lagekoordinaten in der Gauß-Krüger-Projektion

© Bayerische Vermessungsverwaltung, Geobasisdaten (www.geodaten.bayern.de)

(Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet)

© Bayerisches Landesamt für Umwelt (www.lfu.bayern.de)

© Daten: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege