

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "LACHGARTEN" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN IN POPPENDORF

## A. Präambel

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), der Bauordnungsverordnung (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), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10.12.2019 (GVBl. S. 686) wird nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 28.09.2020 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lachgarten“ mit integriertem Grünordnungsplan, 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 Gewerbegebiet

**GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a der BauNVO)

2.1 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.2 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

2.3 II maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	

##### 2.5 Höhe der Gebäude

Die maximale Höhe wird mit 8,50 m über der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante festgelegt. Oberer Bezugspunkt ist dabei der First (SD und PD) oder die Attika (FD).

### 3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 a abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO  
Es sind Längen über 50 m zulässig.

3.2  Baugrenze

### 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft


(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

4.1  zu pflanzende Bäume gem. der Gehölzliste ohne Standortbindung

4.2 Bepflanzungen im Gewerbegebiet  
Je 200 m<sup>2</sup> neu überbauter Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Anhang in der dort angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall gemäß den Festsetzungen zu ersetzen. Ihre lagemäßige Fixierung ist flexibel. Die Bepflanzung ist spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude vorzunehmen.

4.3 Maßnahmen zum Artenschutz  
Die Rodung des Gehölzbestandes darf zum Schutz von brütenden Vögeln nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28.02 erfolgen.  
Einfriedigungen: Die im Südosten und Südwesten bestehende Einfriedung (Stabmattenzaun) ist punktuell mit einem Abstand von 0,15 m zum Gelände zu öffnen, um den Durchgang für Klein- und Mittelsäuger zu ermöglichen.


#### 4.4 Ausgleichmaßnahmen

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB als „Fläche zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB“)

Anlage einer dreireihigen Gebüsch- und Heckenlandschaft:  
Die Anlage erfolgt durch Bepflanzung mit naturnahen und standortgerechten heimischen Büschen sowie Hecken (z.B. von der EAB Erzeugergemeinschaft oder gleichwertigen Herstellern) (s. Gehölzliste - Sträucher) in der dort beschriebenen Qualität.  
Die Pflanzungen sind im Abstand von 1,0 x 1,0 m vorgesehen.  
Die Pflanzungen werden mit entsprechenden Maßnahmen (wie Einzäunung, Drahtthosen oder Mittel gegen Verbiss) ausreichend gegen Wildverbiss geschützt. Einzäunungen werden nach ca. fünf Jahren wieder entfernt. Um die Entwicklung der Heckenlandschaft 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. Im Bereich unter der Freileitung sind die Pflanzmaßnahmen nur in Rücksprache mit der Bayerwerk GmbH durchzuführen. Dünger und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig. Zwei Mahden im Jahr ab dem 15.06. und ab dem 1.10 mit Abfuhr des Mahdgutes oder extensive Beweidung.

4.5 Befestigung  
Alle neu entstehenden befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig herzustellen.

### 5. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

5.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

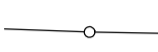
## II. Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung

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

2 **Fassadengestaltung**  
Alle neu entstehenden Außenwände sind in ortsüblicher Struktur mit Mörtelputz als Glattputz mit einem Anstrich in gedeckten Farben zu gestalten. Außerdem sind Fassadenelemente aus Glas oder Holz zulässig. Bei einer Seitenlänge von mehr als 30m sind die Fassaden deutlich zu gliedern.

## C. Hinweise

1.  Flurstücksnummer

2.  bestehende Grundstücksgrenze

3.  bestehendes Gebäude

4.  Abzubrechendes Gebäude

5.  beabsichtigter Neubau

#### 6. Grundwasser

Im Zuge der Geländeabtragungsarbeiten bzw. Erdaushubarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden.

#### 7. Zisternen

Die Errichtung von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser, z. B. zur Bewässerung der Außenanlagen, wird empfohlen.

#### 8. Oberboden/Boden

Der besondere Schutz des Oberbodens ist zu beachten. Im Gebiet anfallender Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind durch den Bau der Gebäude nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen. Es gelten die sonstigen Bestimmungen zum Schutz von Boden nach DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial), DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau). Nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV ist dieser Boden ortsnah innerhalb der gleichen geologischen Einheit zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.


#### 9. Bodendenkmal

Aufgedundene Bodendenkmäler sind der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken (Schloss Seehof / Memmelsdorf) anzuzeigen sowie unverändert zu belassen; die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung.  
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

#### 10. Altlastverdacht


Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.


## D. Nachrichtliche Übernahmen

1.  gesetzl. geschütztes Biotop (außerhalb des Geltungsbereiches)

2.  Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH mit Schutzstreifen

3.  best. Trafostation

4.  Mittelspannungskabel Bayernwerk Netz GmbH, mit 0,5 m Schutzzone beiderseits der Leitungssachse

5.  Telekom-Kabel

### Anhang Gehölzliste

**Bäume: (Hochstamm 3xv mB STU 14-16 cm bzw. Solitär 3xv mB 250-300 cm)**

Acer campestre  
Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Carpinus betulus  
Fraxinus excelsior  
Prunus avium  
Prunus padus  
Quercus robur  
Sorbus aucuparia  
Tilia cordata

Feld-Ahorn  
Spitz-Ahorn  
Berg-Ahorn  
Hainbuche  
Gemeine Esche  
Vogel-Kirsche  
Traubenkirsche  
Stiel-Eiche  
Eberesche  
Winter-Linde

### Sträucher: (verpflanzte Sträucher 60 - 100 cm)

Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Euonymus europaeus  
Lonicera xylosteum  
Malus sylvestris  
Prunus spinosa  
Pyrus communis  
Rhamnus catharticus  
Rhamnus frangula  
Ribes uva-crispa  
Rosa arvensis  
Rosa canina  
Rubus caesius  
Rubus idaeus  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus

Roter Hartriegel  
Haselnuß  
Weißdorn  
Gewöhnliches Pfaffenhütchen  
Gewöhnliche Heckenkirsche  
Holz-Apfel  
Schlehe  
Wild-Birne  
Kreuzdorn  
Faulbaum  
Wilde Stachelbeere  
Feld-Rose  
Hunds-Rose  
Kratzbeere  
Himbeere  
Holunder  
Wolliger Schneeball  
Gewöhnlicher Schneeball

### Obstbaum-Arten: (Hochstamm STU 8-10)

Apfel  
Birne  
Süßkirsche  
Walnuss  
Zwetschge

## E. Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat von Heroldsbach hat in der Sitzung am 13.11.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lachgarten“ in Poppendorf, mit integriertem Grünordnungsplan, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.11.2019 hat in der Zeit vom 09.03.2020 bis 09.04.2020 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.11.2019 hat in der Zeit vom 09.03.2020 bis 09.04.2020 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.05.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.06.2020 bis zum 17.07.2020 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.05.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2020 bis 17.07.2020 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Heroldsbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.09.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.09.2020 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Heroldsbach, den .....

Benedikt Graf von Bentzel  
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

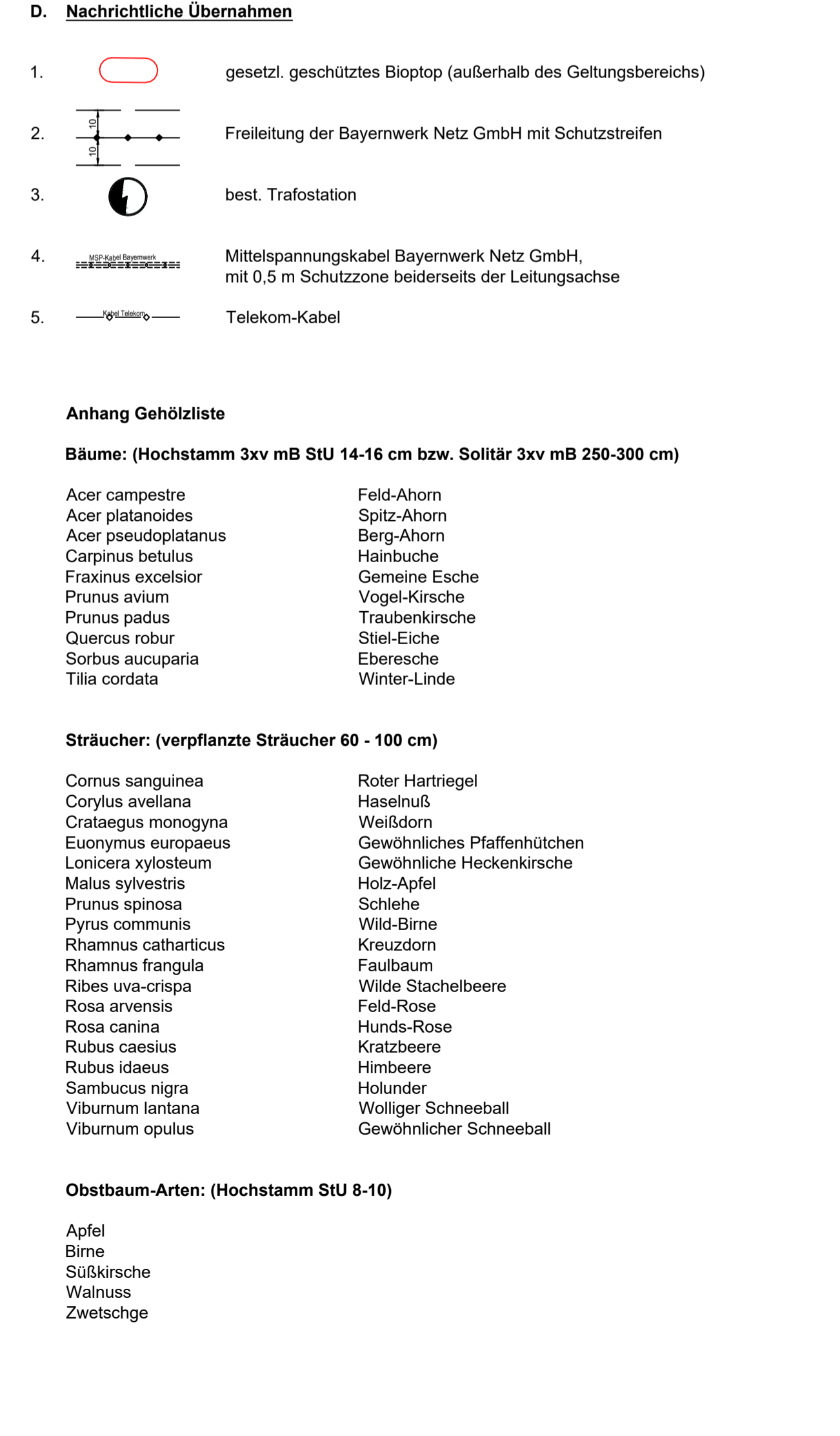
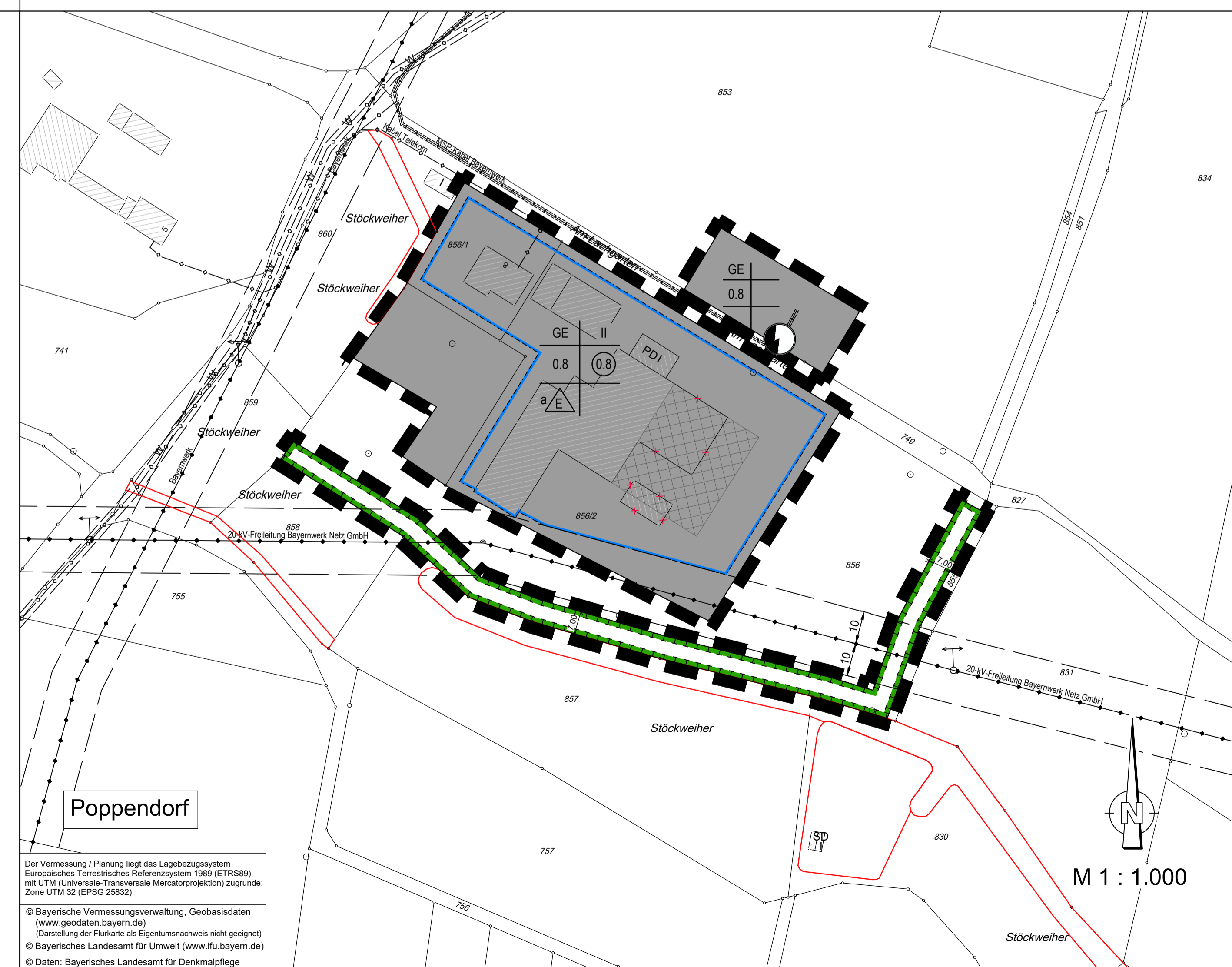
Gemeinde Heroldsbach, den .....

Benedikt Graf von Bentzel  
Erster Bürgermeister

8. 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



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
"LACHGARTEN"  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
IN POPPENDORF

GEMEINDE HEROLDSBACH  
LANDKREIS FORCHHEIM

VORHABENTRÄGER:  
SCHMITT'S KLOSSTEIG GMBH  
AM LACHGARTEN 8  
91336 HEROLDSBACH/POPPENDORF

M 1 : 10.000

Fassung vom 28.09.2020

WEYRAUTHER  
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH  
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2  
TEL.: 095 4980040 • FAX: 095 49800444

*Max Jant*

Der Vermessung / Planung liegt das Lagebezugssystem  
Europäisches Terrestrisches Referenzsystem 1989 (ETRS89)  
mit UTM (Universale-Transversale Mercatorprojektion) zugrunde:  
Zone UTM 32 (EPSG 25832)

© 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