



- A. FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) T. BauGB und § 6 BauNVO)
Mischgebiet
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) T. BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
 - Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6
 - BAUWEISE (§ 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
 - wassergebundene Decke
 - Hofflächen aus wasserdurchlässigen Belägen
 - Grünfläche, öffentlich
 - Grünfläche, privat
 - Hochspannungleitung 380/110 KV
 - Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 - Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchV (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
 - Ausgleichsfläche
- II**
- akustische Forderungen für die Grundstücke ④ bis ⑥:
Alle Wohn- und Schlafräume erhalten eine kontrollierte Bel- und Entlüftung. Der passive Schallschutz ist gemäß den Forderungen der DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen. Die Grundrissplanung ist so zu optimieren, dass die Nachlaufentlastungen auf der Lärmabgewandten Seite liegen müssen. Auf der Lärmabgewandten Seite sind bei schutzbedürftigen Räumen nur nichtöffnbare Fenster (nur zu Reinigungszwecken öffnbare Fenster) vorzusehen. Öffnbare Fenster von Nacht- aufenthaltsräumen dürfen nur dort liegen, wo der Nachtimmissionsrichtwert gemäß des Gütezeichens der BASiC vom 17.07.2015 einen Wert von 45 dB(A) nicht überschreitet.
Erdegeschossfußbodenhöhe OKFF max. 0,40m über Oberkante Straße in Gebäudemitte.
Firsthöhe bei Pult-/Flachdächern max. 8,00m über OK Straße
Firsthöhe bei Sattel-/Waldschächern max. 9,00m über OK Straße
Solar- oder Photovoltaik-Elemente sind zugelassen, jedoch auf die Dächer beschränkt.
Wärmepumpen sind so auszulagern und aufzustellen, dass der von ihnen verursachte Beurteilungspegel am nächstgelegenen Wohnhaus den wegen der Summierung mit anderen Anlagen um 6 dB(A) reduzierten Nachtimmissionsrichtwert der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschreitet.

- B. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Pflanzgebiet für Heister und Sträucher
 - Bäume klein bis mittelkronig, 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. 3 BImSchV**
- Folgende Vorgaben bzw. Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten:
Der vorhandene Holzschuppen im Süden des Pflanzgebietes stellt ein potenzielles Sommerquartier von Fledermäusen dar. Der Abriss hat daher in den Monaten September/Oktober zu erfolgen. Falls dies bauteiltechnisch nicht möglich ist, ist der Schuppen zeitnah vor dem geplanten Abriss von einer fachkundigen Person als mögliches Fledermausquartier zu untersuchen und bei Nichtbesatz freizugeben. Bei einem Nachweis von Fledermäusen ist ein Aufschub der Abrissarbeiten erforderlich, bis die Fledermäuse in ein anderes Quartier gewechselt sind.
- 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 werden nachstehende externe Flurstücke dem Bebauungsplan als Ausgleichsflächen zugeordnet:
- D.1.1 Gemarkung Heroldsbach Fl.Nr. 191 (Teilgrundstück), 1082 qm**
Entwicklungsziel: Extensive Wiese mit eingestreuten Eichenüberhältern
Entwicklungsziel: Schaffung von Brutplätzen für Vögel und Fledermäuse durch Nistkästen.
Anbringen von 8 Nistkästen (von Schwäger oder vergleichbar)
2 St. Nisthöhle 20R, Fluglochweite oval: 30x45 mm (für alle Klein- vogelarten und Fledermäuse)
2 St. Nisthöhle 20R, als 3 Lochversion (für alle Klein- vogelarten und Fledermäuse)
2 St. Nischenrührerhöhe Typ 'N' (Hausrotschwanz, Gartenrotschwanz, Bachstelze, Grauschnäpper und Zunkönig)
2 St. Nischenrührerhöhe Typ 'N', ca. 1,0 bis 1,5 m über dem Boden und feuchteren, beschatteten Bereich aufhängen (Rotkehlchen).
- Herstellungs- und Entwicklungspflege: Streuobstwiese
Höchstmaste, STU 8-10, 2x, o.B. im max. Raster 10 m auf 10 m zu pflanzen. Die Bäume sind regelmäßig fachgerecht zu pflegen; Schnitt der Krone, Anbringung von Wilmaus- und Frößschutz, Ausfülle sind zu ersetzen. Organische bzw. mineralische Düngung, Pflanz- und Herbizidinsatz sowie Mulchen und Schlegeln sind auf den gesamten Ausgleichsflächen nicht zulässig.
- Herstellungs- und Entwicklungspflege: Artenreiche Wiese
Ausgehgen durch 2-malige Mahd (Mitte Juni und Oktober) im Kurzschnitt (6-8 cm), mit Abransport des Mähguts von der Fläche Verzicht auf Humusierung, Düngung, Kalkung und Bewässerung.
- Herstellungs- und Entwicklungspflege: Extensive Wiese mit eingestreuten Eichenüberhältern
Lockere Pflanzung von Eichen (verschulte Sträucher 60-100 cm) mit einem Pflanzabstand min. 10 % der Fläche, welche sich bis an die bestehende Erlenaufforstung angliedert. Die Gehölze sind durch Schutzmanschetten oder Verkackeln gegen Wildfraß zu schützen. Ausfülle sind zu ersetzen. Organische bzw. mineralische Düngung, Pflanz- und Herbizidinsatz sowie Mulchen und Schlegeln sind auf den gesamten Ausgleichsflächen nicht zulässig.
2-malige Mahd (Mitte Juni und Oktober) im Kurzschnitt (6-8 cm), mit Abransport des Mähguts von der Fläche Verzicht auf Humusierung, Düngung, Kalkung und Bewässerung.
- D.1.2 Gemarkung Wimmelbach Fl.Nr. 123/2, 1340 qm**
Entwicklungsziel: Streuobstwiese aus Walnussbäumen auf extensiv genutzter ausgehagerter Wiese.
- D.1.3 Gemarkung Wimmelbach Fl.Nr. 241, 241/2 und 242, 6748 qm**
Entwicklungsziel: Streuobstwiese aus regionaltypische Apfelsorten auf extensiv genutzter ausgehagerter Wiese.
- Sicherung der Ausgleichsflächen
Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft extensiv zu pflegen/ zu bewirtschaften. Die Ausgleichsflächen sowie deren Pflegeort sind als beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit gem. § 1090 BGB im Grundbuch dinglich zu sichern.

Die Gemeinde Heroldsbach hat in der Sitzung vom 09.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.05.2012 öffentlich bekannt gemacht.
Heroldsbach, den 11.05.2012

gez. E. 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

gez. E. 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

gez. E. Büttner
1. Bürgermeister

Zum 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

gez. E. 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 ausgestellt.
Heroldsbach, den 22.07.2015

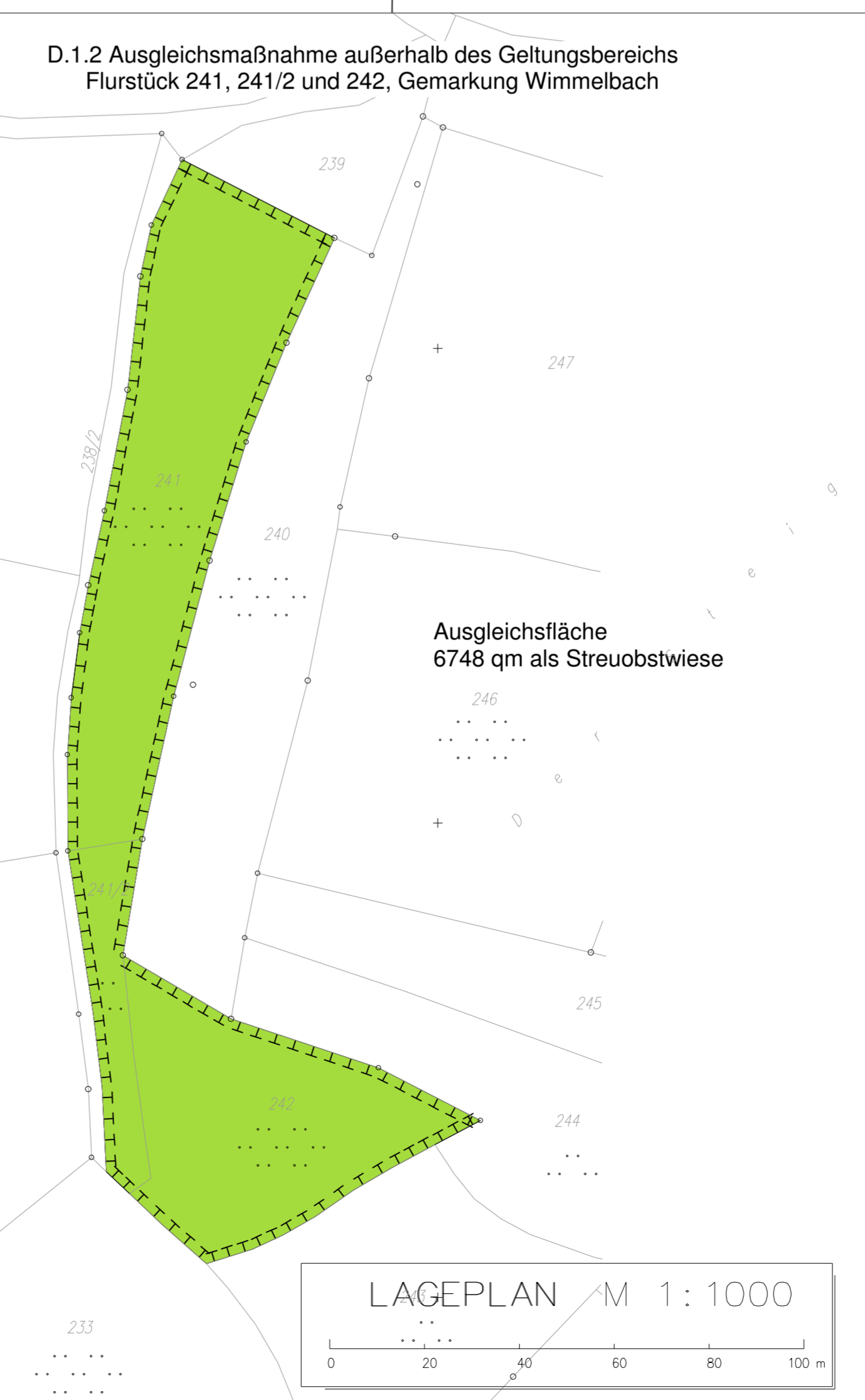
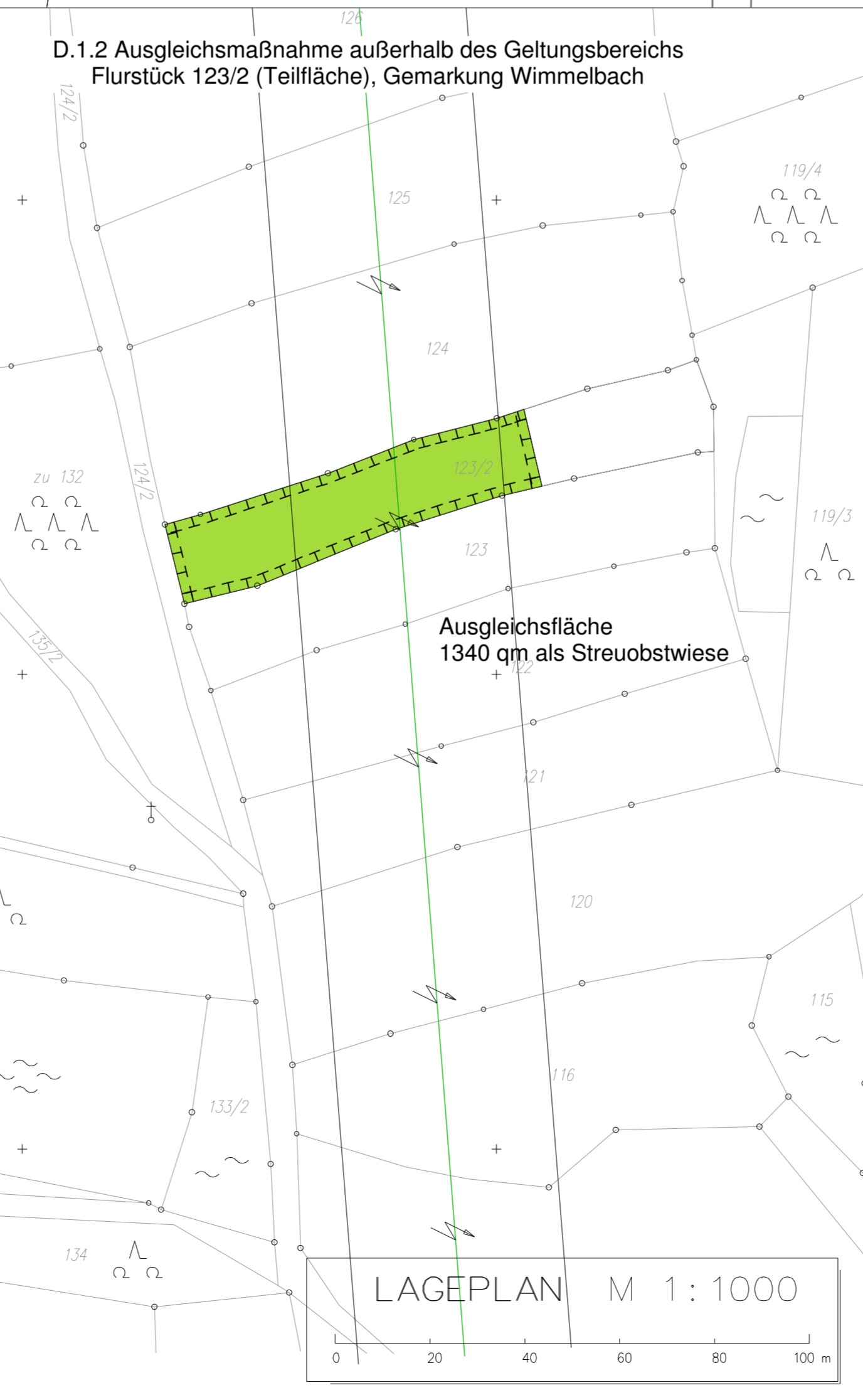
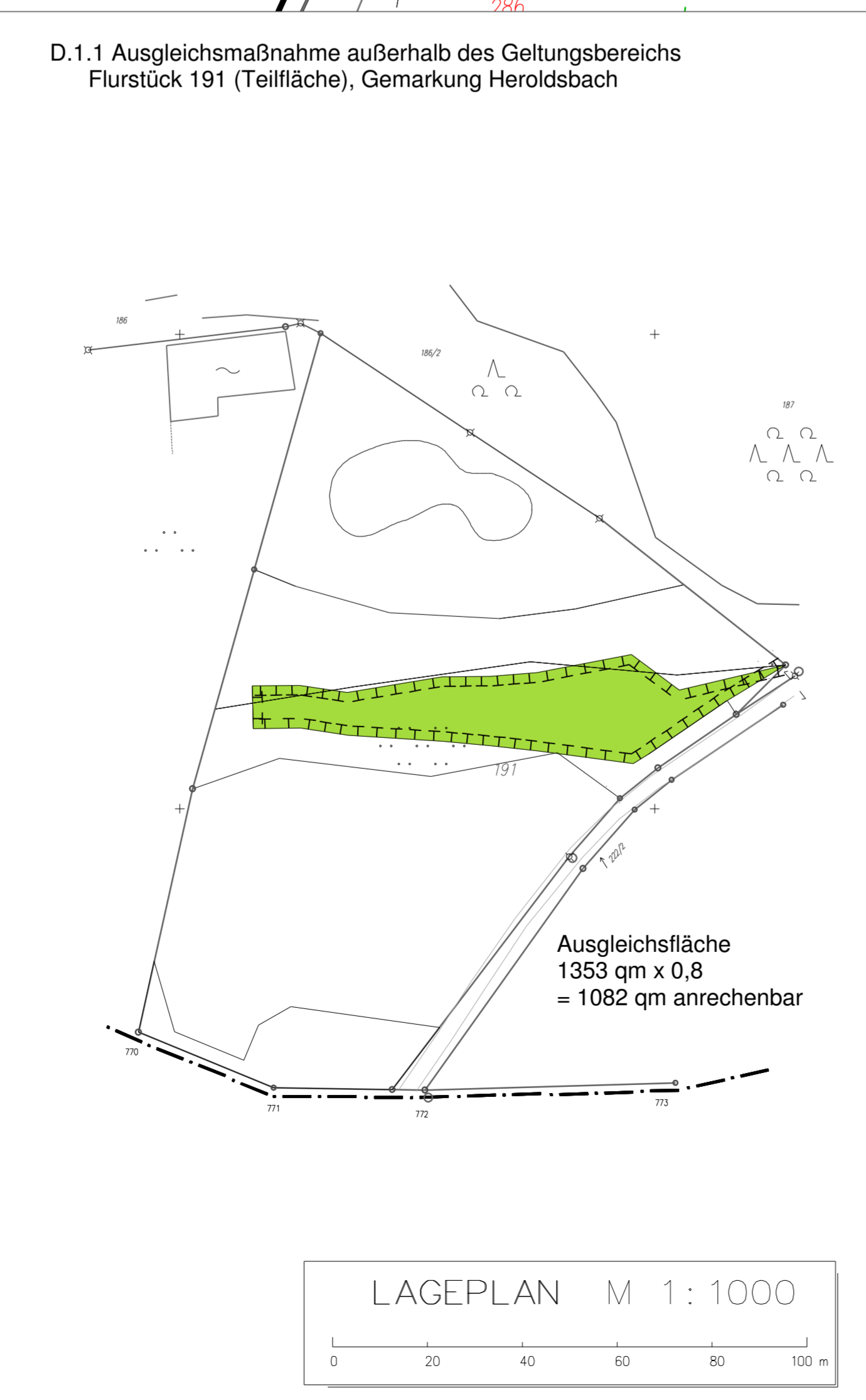
gez. E. Büttner
1. Bürgermeister

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

gez. E. Büttner
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde amgemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Heroldsbach, den

gez. E. Büttner
1. Bürgermeister



- E. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO)**
- SD, WD Sattel-, Waln-
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
 - 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 |

Gemeinde Heroldsbach
Hauptstraße 9
91336 Heroldsbach

**Bebauungsplan
"In der Reuth II"**

mit integriertem Grünordnungsplan

Kartengrundlage: DFK, VA Forchheim, Stand 03/2012

Maßstab: 1:500	Planinhalt: Plantentwurf	Pr.Nr.: 21202her
		Datum Name
		entw. 06/15 SB
		gez. 06/15 SB
Planfertiger:		Heroldsbach, 05.08.2015
Ingenieurbüro Söllner Dipl.-Ing. (FH), Bayka-Bau Am Kübelohberg 20 91336 Heroldsbach/Thum Tel.: (0 91 90) 99 46 97 Fax.: (0 91 90) 99 46 98		Unterschrift