

# Bebauungsplan „Wohn- und Dienstleistungszentrum“ mit integriertem Grünordnungsplan Gemeinde Heroldsbach, Landkreis Forchheim


## A. Präambel

Aufgrund der §§ 8 - 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015, sowie nach Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015, wird nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan „Wohn- und Dienstleistungszentrum“ 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)

 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a der BauNVO)

2.1 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

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

2.3 I, II, III maximal zulässig sind ein, zwei oder drei Vollgeschosse

2.4 Nutzungsschablone: Art der baulichen Nutzung  
Grundflächenzahl  
Geschossflächenzahl  
Bauweise

2.5 Höhenlage der Gebäude  
Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) darf eine Höhe von max. 276,60 m ü. NN nicht überschreiten. Die Ermittlung der Höhe erfolgt in der Mitte des Hauses. Die max. zulässige gesamte Gebäudehöhe (OK Attika / First) darf 11 m über der OK FFB EG nicht überschreiten. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986-100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

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

3.1 a Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO; es sind Gebäudelängen über 50,0 m zulässig

3.2  Baugrenze



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

4.1  Ein- bzw. Ausfahrten

### 5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 und Abs. 6 BauGB)

5.1  Trafostation

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


6.1  zu erhaltende Bäume  
6.2  zu pflanzende Bäume gem. der Gehölzliste: Bäume  
Diese sind als Hochstamm in der dort angegebenen Qualität zu pflanzen.

6.3 Maßnahmen zum Baumschutz  
Zur Sicherung von zu erhaltenden Bäumen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP-4 einzuhalten.

6.4 Befestigung  
Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind wasserdurchlässig herzustellen.






6.5 Beleuchtung  
Für die Ausleuchtung des Baugebietes sind zum Schutz nachtaktiver Schmetterlinge und anderer Insekten Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA 35 W) oder energieeffiziente LED-Leuchten zu verwenden. Das Licht sollte nur nach unten ausstrahlen (Leuchtenkörper mit planer Abdeckung), die lichtdurchlässige Abdeckung der Leuchtkörper aus Glas (kein Plexiglas) bestehen und die Lüftung über feine Bohrungen (keine Schlitze) erfolgen. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Sämtliche Lampentypen, die im Blaubereich abstrahlen wie z.B. superaktinische Röhren, Quecksilberdampflampen usw. sind unzulässig.

6.6 Maßnahmen zum Artenschutz  
Die Rodung des Gehölzbestandes darf zum Schutz von brütenden Vögeln nur im Zeitraum von Oktober bis Februar erfolgen.

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)  
 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Wohnen ist in diesem Bereich nur zulässig, wenn Maßnahmen zum Schallschutz durchgeführt werden (Anordnung von Räumen in diesem Bereich, die nachts nicht zum Schlafen genutzt werden, Schallschirmung durch vorgelagerte Baukörper etc.).

### 8. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

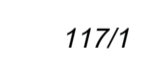
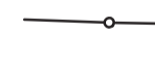

8.1  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)  
8.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
8.3  Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) zu Gunsten:  
- der Deutschen Telekom  
- der Bayernwerk AG  
- der Schloß Thurn GmbH & Co. Erlebnispark KG  
- der Gemeinde Heroldsbach (Straßenbeleuchtung und Verteilerschränke)  
8.4  Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
 Sichtdreiecke  
Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten; Bepflanzungen, Bepflanzungen und Einfriedigungen 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  
Es sind keine Dachformen festgelegt.  
1.2 Dacheindeckung  
Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech und aus bleihaltigen Materialien sind unzulässig.  
2. Fassaden  
Zulässig sind: Außenwände in ortsbölicher Struktur mit Mörtelputz als Glattputz mit Farbanstrich. Außerdem sind zulässig: Verkleidungen mit Schiefer, Holz oder Metall-Glas-Fassaden.  
3. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude  
3.1 Anzahl der Stellplätze  
Die Anzahl der Stellplätze ist gemäß der „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die notwendige Anzahl von Stellplätzen (GaStellV)“ zu ermitteln und nachzuweisen. Darüber hinaus werden pro Wohneinheit 0,75 Stellplätze festgelegt.  
3.2 Lage  
Die Anlage von oberirdischen Stellplätzen und Nebenanlagen ist innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen und der Flächen für Nebenanlagen zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Nebenanlagen nicht zulässig.  
3.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen  
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sind bis zu einer Größe von 30 m² zulässig. Garagen und Carports sind nicht zulässig.  
4. Einfriedigungen  
Zulässig sind freiwachsende oder geschnittene, standortgerechte Hecken oder hinterpflanzte oder beranke sockellose Maschendraht- oder Stabmattenzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m. Die Pflanzen sind gemäß der Gehölzliste im Anhang auszuwählen.  
5. Abstandsflächen  
Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.  
6. Aufschüttungen und Abgrabungen  
Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante von mehr als 1,00 m sind nicht zulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Veränderungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante unzulässig.  
7. Sonstige gestalterische Festsetzungen  
7.1 Versorgungsleitungen  
Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht zulässig.

### C. Hinweise

1.  Flurstücksnummer  
2.  bestehende Grundstücksgrenze  
3.  Gebäudeumriss (Vorschlag)  
4. Es wird empfohlen die Flachdächer der Gebäudeteile mit drei zulässigen Vollgeschossen extensiv zu begrünen.  
5. Es wird empfohlen Sonnenkollektoren bei nach Süden geneigten Dächern im Gefälle der Dachhaut zu verlegen.  
6. Die Errichtung von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser, insbesondere zur Bewässerung der Außenanlagen, wird empfohlen.  
7. 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.  
8. Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

#### Anhang 1

**Gehölzliste**  
**Bäume: (Hochstamm 3xv mB STU 14-16 cm bzw. Solitär 3xv mB 250-300 cm)**  
Acer campestre Feld-Ahorn  
Acer platanoides Spitz-Ahorn  
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Prunus avium Vogel-Kirsche  
Prunus padus Traubenkirsche  
Quercus robur Stiel-Eiche  
Sorbus aucuparia Eberesche  
Tilia cordata Winter-Linde  
**Sträucher: (verpflanzte Sträucher 60 - 100 cm)**  
Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
Corylus avellana Haselnuß  
Crataegus monogyna Weißdorn  
Euonymus europaeus Gewöhnliche Pfaffenhütchen  
Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenkirsche  
Malus sylvestris Holz-Apfel  
Prunus spinosa Schlehe  
Pyrus communis Wild-Birne  
Rhamnus catharticus Kreuzdorn  
Rhamnus frangula Faulbaum  
Ribes uva-crispa Wilde Stachelbeere  
Rosa arvensis Feld-Rose  
Rosa canina Hunds-Rose  
Rubus caesius Kratzbeere  
Rubus idaeus Himbeere  
Sambucus nigra Holunder  
Viburnum lantana Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball  
**Obstbaum-Arten: (Hochstamm STU 8-10)**  
Apfel  
Birne  
Süßkirsche  
Walnuss  
Zwetschge

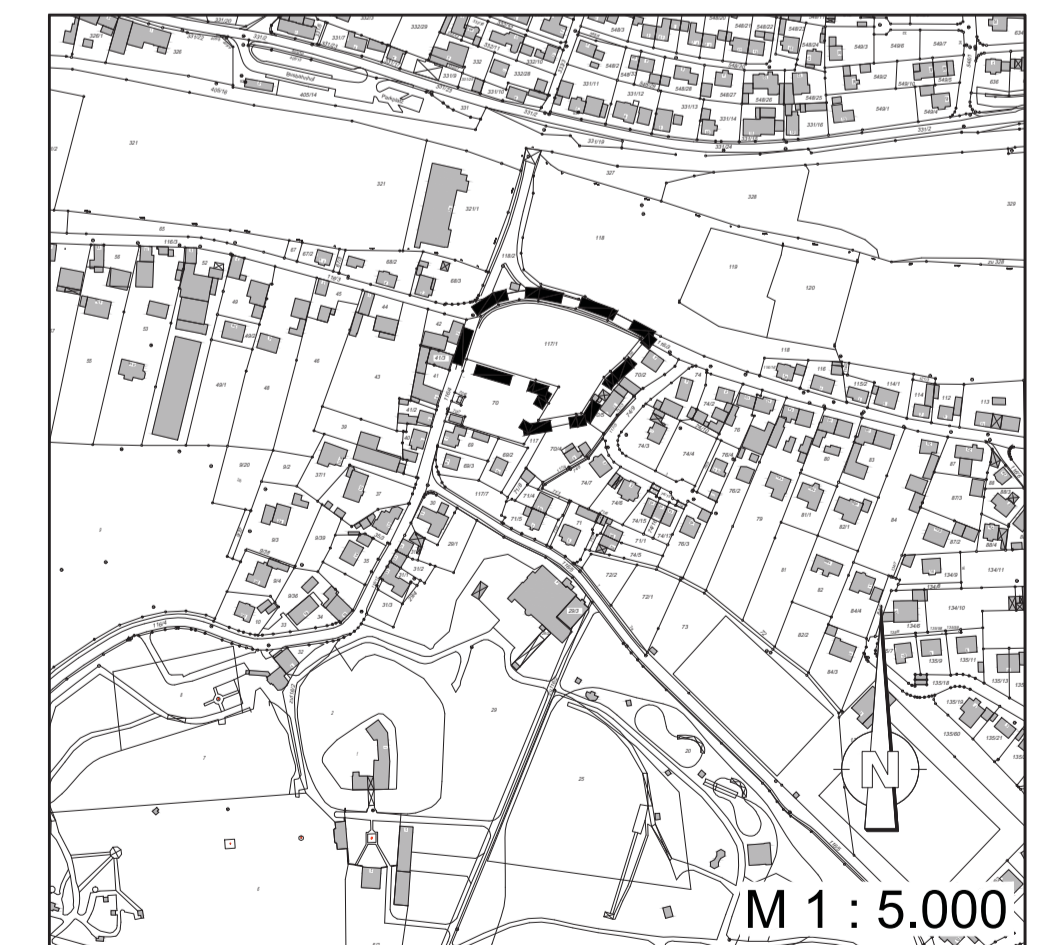
### E. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in den Sitzungen vom 10.12.2014 und vom 16.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohn- und Dienstleistungszentrum“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.  
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Wohn- und Dienstleistungszentrum“ in der Fassung vom 09.03.2016 hat in der Zeit vom 11.04.2016 bis 11.05.2016 stattgefunden.  
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohn- und Dienstleistungszentrum“ in der Fassung vom 09.03.2016 hat in der Zeit vom 11.04.2016 bis 11.05.2016 stattgefunden.  
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „Wohn- und Dienstleistungszentrum“ in der Fassung vom 27.07.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2016 bis 22.09.2016 beteiligt.  
5. Der Entwurf des Bebauungsplans „Wohn- und Dienstleistungszentrum“ in der Fassung vom 27.07.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2016 bis 22.09.2016 öffentlich ausgestellt.  
6. Die Gemeinde Heroldsbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.10.2016 den Bebauungsplan „Wohn- und Dienstleistungszentrum“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.10.2016 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Heroldsbach, den .....  
Edgar Büttner  
Erster Bürgermeister  
Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom .....  
AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.  
Ausgefertigt  
Gemeinde Heroldsbach, den .....  
Edgar Büttner  
Erster Bürgermeister  
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes „Wohn- und Dienstleistungszentrum“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Gemeinde Heroldsbach, den .....  
Edgar Büttner  
Erster Bürgermeister

## BEBAUUNGSPLAN "WOHN- UND DIENSTLEISTUNGSZENTRUM" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

GEMEINDE HEROLDSBACH  
LANDKREIS FORCHHEIM



Fassung vom 26.10.2016

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



M 1 : 1.000