

- A. FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 (1) 1 BauGB und § 4 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
  - 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
- BAUWEISE**  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 BauNVO)
- 0 offene Bauweise
  - Einzel- und Doppelhaus
  - Baugrenze
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Geh- u. Fußwege aus wasserdurchlässigen Belägen
  - Hofflächen aus wasserdurchlässigen Belägen
  - Grünfläche, privat
  - Hochspannungsleitung 20 kV
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Ausgleichsfläche

Grundstücke 1 - 4:  
Erdgeschossfußbodenhöhe OKFF max. 0,40m über Oberkante Straße in Gebäudemitte.  
Firsthöhe bei Putz-/Flachdächern max. 8,00 m über OK Straße  
Firsthöhe bei Sattel-/Walmdächern max. 9,00 m über OK Straße

Grundstücke 5 - 11:  
Erdgeschossfußbodenhöhe OKFF max. 0,40m über natürlichem Gelände in Gebäudemitte.  
Firsthöhe bei Putz-/Flachdächern max. 8,00 m über natürlichem Gelände in Gebäudemitte.  
Firsthöhe bei Sattel-/Walmdächern max. 9,00 m über natürlichem Gelände in Gebäudemitte.

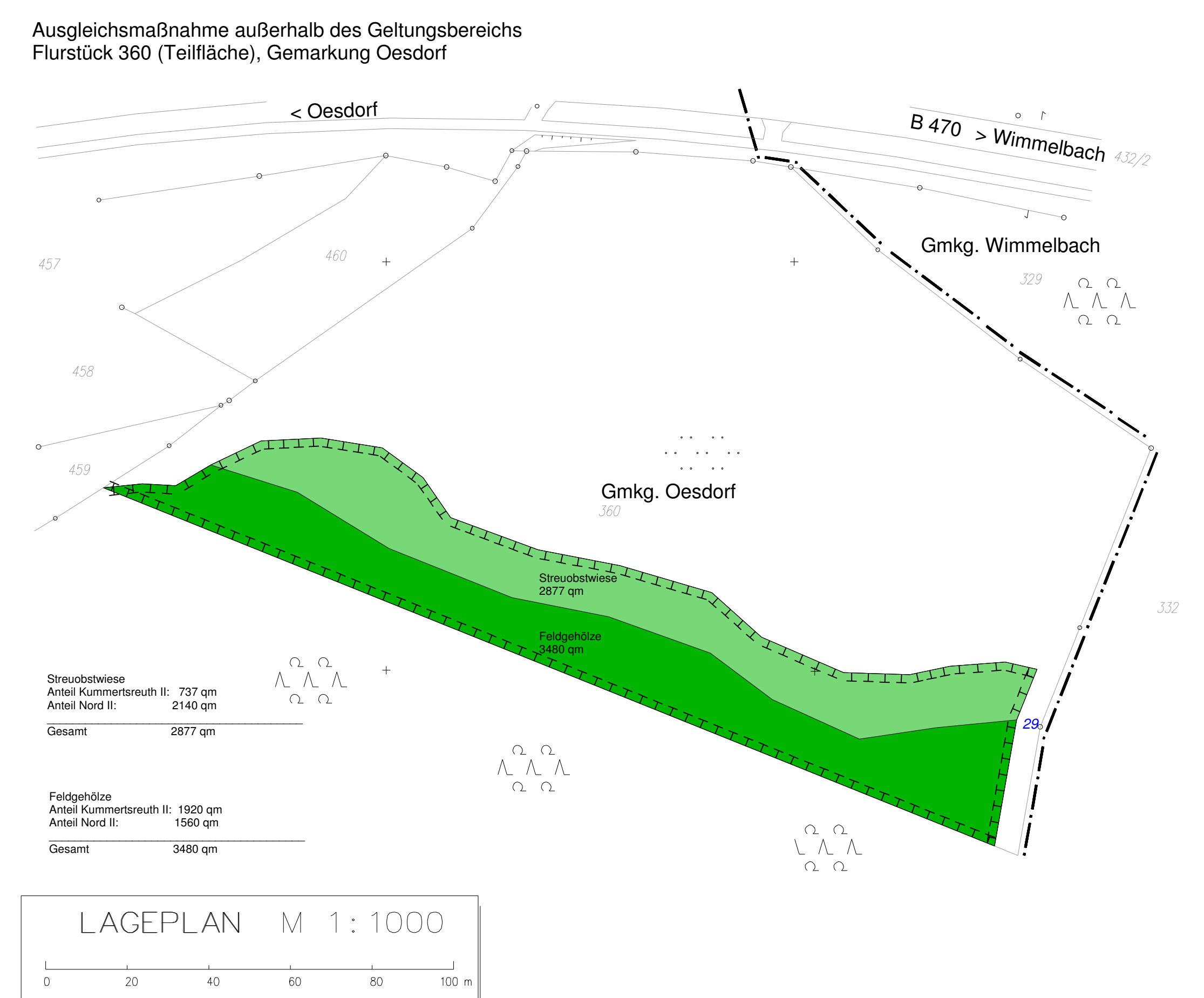
Solar- oder Photovoltaik-Elemente sind zugelassen, jedoch auf die Dächer beschränkt.

Pro qm Dachfläche ist ein Zisternenvolumen von min. 30 Liter vorzuhalten.

Wärmepumpen sind so auszuliegen und aufzustellen, dass der von ihnen verursachte Beurteilungspegel am nächstgelegenen Wohnhaus den wegen der Summenwirkung mit anderen Anlagen um 6 dB(A) reduzierten Nachmittagsrichtwert der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschreitet.

- B. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Pflanzgebot für Heister und Sträucher
  - Bäume klein bis mittelkronig zu pflanzen

WA	II
0,3	0,6
0	Einzel- und Doppelhaus



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. 5 BNatSchG.**
- Folgende Vorgaben bzw. Minimierungsmaßnahmen sind zu beachten:
- V1: Die Rodung der Gehölze hat entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vegetationszeit, also zwischen 01.10. und 28.02. eines Jahres zu erfolgen.
- V2: Bauzeitenbeschränkung: Räumung des Baufeldes außerhalb der Hauptaktivitätszeiten der Zaunidechsen, also möglichst zwischen Oktober und Mitte Mai.
- Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität: Um Gefährdung lokaler Populationen zu vermeiden und die kontinuierliche Funktionalität zu sichern, ist die folgende CEF-Maßnahme als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich:
- CEF1: Vergrößerung und Aufwertung des Zaunidechsen-Lebensraums am Waldrand um 150 qm als Kompensation für die Habitatverluste innerhalb des Baugebietes.

- 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 wird nächstehendes externes Flurstück dem Bebauungsplan als Ausgleichsfläche zugeordnet:
- Gemarkung Oesdorf Fl.-Nr. 360 (Teilgrundstück), 2.657 qm  
Entwicklungsziel: Im direkten Anschluss an den Wald ist ein Waldmantel mit Krautsaum auf einer mittleren Breite von 15 m anzulegen.  
Entwicklungsziel: Streuobstwiese aus regionaltypischen Sorten auf extensiv genutzter ausgehagerter Wiese.
- Herstellungs- und Entwicklungspflege: Waldmantel mit Saumgesellschaft Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenverbereitungen nach DIN 18915  
Aufforstung eines 10 m breiten Waldmantels mit standortgerechten Arten (entsprechend Pflanzliste). Es ist autochtones Pflanzmaterial zu verwenden.  
Pflanzdichte: je 100 qm sind 10 Heister und 40 Sträucher (Heister, 2 mal verpflanzt, 125 - 150 cm, Sträucher, 1 mal verpflanzt, 100 - 125 cm)  
Die Gehölze sind durch Schutzschichten oder Verkräuteln gegen Wildfraß zu schützen. Ausfälle sind zu ersetzen.  
Jungwuchspflege (jährliche Mahd von Gras- und Ruderalvegetation) bis zum 5. Jahr.  
Aussichten/Nachpflanzungen der Jungbestände/Instandsetzung der Schutzzeilen bis zum 10. Jahr.  
Bedarfsweise Bewässerung bis zu 8 mal jährlich 1. - 10. Jahr.  
Verankerungen (z.B. Baumspähle) frühestens nach dem 3. Standjahr entfernen.  
Mahd des Krautsaums 4 mal im Abstand von 5 Jahren mit Abfuhr des Mähgutes, die Mahd kann durch extensive Beweidung (z.B. späte Herbstweide) ersetzt werden, Organische bzw. mineralische Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz sowie Mulchen und Schlegeln sind auf den gesamten Ausgleichsflächen nicht zulässig.  
Der Waldmantel ist unregelmäßig anzulegen, so dass sich unterschiedlich breite Säume ausbilden können.
- Herstellungs- und Entwicklungspflege: Streuobstwiese  
Hochstämme, STU 8-10, 2xv. o.B. im max. Raster 10 m auf 10 m zu pflanzen.  
Die Bäume sind regelmäßig fachgerecht zu pflegen; Schnitt der Krone, Anbringung von Wund- und Fraßschutz, Ausfälle sind zu ersetzen.  
Organische bzw. mineralische Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz sowie Mulchen und Schlegeln sind auf den gesamten Ausgleichsflächen nicht zulässig.
- Herstellungs- und Entwicklungspflege: Artenreiche Wiese  
Aushagern durch 2-malige Mahd (Mitte Juni und Oktober)  
Im Kurzschnitt (6-8 cm), mit Abtransport des Mähguts von der Fläche  
Verzicht auf Humusierung, Düngung, Kalkung und Bewässerung.
- 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.

- E. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO)**
- SD, WD Sattel-, Walm-,  
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
  - Müllgebißstandort zur Müllabfuhr
  - 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

Die Gemeinde Heroldsbach hat in der Sitzung vom 09.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Heroldsbach, den 19.05.2012

Edgar. 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

Edgar. 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 13.03.2015 stattgefunden.

Heroldsbach, den 16.03.2015

Edgar. Büttner  
1. Bürgermeister

Zu dem 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

Edgar. 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 ausgelegt.

Heroldsbach, den 22.07.2015

Edgar. Büttner  
1. Bürgermeister

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

Heroldsbach, den .....

Edgar. Büttner  
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ: ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

..... Siegel LRA

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB/ Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Heroldsbach, den .....

Edgar. Büttner  
1. Bürgermeister

Gemeinde Heroldsbach  
Hauptstraße 9  
91336 Heroldsbach

# Bebauungsplan "Heroldsbach-Nord II"

## mit integriertem Grünordnungsplan

Kartengrundlage: DFK, VA Forchheim, Stand 03/2012

Maßstab: 1:500	Planinhalt: <b>Planentwurf</b>	Pr.Nr.: 1207her
		Datum 01/15
		Name SS
		gez. 01/15
Planfertiger: <b>Ingenieurbüro Söllner</b> Dipl.-Ing. (FH), Bayka-Bau Am Kübellohberg 20 91336 Heroldsbach/Thurn Tel.: (0 91 90) 99 46 97 Fax.: (0 91 90) 99 46 98		Heroldsbach, 01.10.2015
		Unterschrift