GEMEINDE HEROLDSBACH

LANDKREIS FORCHHEIM

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

BERGFELD



Legende Ausgleich

- Ausgleichsfläche/Kompensation (insg. 7.171 m²)
- Vorgeschlagener Standort CEF-Maßnahme Zauneidechse

Textteil zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Bergfeld", Ortsteil Oesdorf
Gemeinde Heroldsbach, Landkreis Forchheim
Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Heroldsbach vom XX.XX.202X.

Präambel

Die Gemeinde Heroldsbach erlässt auf Grund

a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist

b) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist

d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374) geändert worden ist

e) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist

f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist

g) der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom XX.XX.2026 als Satzung.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

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

1.1 Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

Die Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6) wird für WA 5 auf 8 WE und WA 6 auf 4 WE beschränkt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 16 - 21 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), §§ 17 und 19 BauNVO)
Gemäß Planeinschrieb

1.2.2 Geschossflächenzahl GFZ
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), §§ 17 und 19 BauNVO)
Gemäß Planeinschrieb

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
Gemäß Planeinschrieb

1.2.4 Höhenfestsetzung
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Für WA 1-4 und 6
Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses wird mit max. 0.4 m über der Straßenoberkante festgesetzt. Die Ermittlung der Höhe erfolgt in der Mitte des Hauptgebäudes. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage der Erschließungsanlagen.

Für WA 5
Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses wird mit max. 0,2 m über der Straßenoberkante festgesetzt. Die Ermittlung der Höhe erfolgt in der Mitte des Hauptgebäudes. Bezugspunkt ist das mittlere, an das Grundstück angrenzende Straßenniveau.

Bei der Entwässerung tieflegender Räume ist unbedingt DIN 1986_100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt bei Pult- und Flachdächern maximal 8,0 m; bei Sattel- und Walmdächern maximal 9,0 m. Die maximale Gebäudehöhe wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum höchsten Punkt des Daches (z. B. First, OK Attika) gemessen.

Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Teile notwendiger technischer Anlagen (bspw. Schornsteine, Belüftungsanlagen, Luftauslässe, Rauch- und Wärmeabzug, Treppenaufgänge) sowie durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie um maximal 3 m überschritten werden.

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

2.1 Offene Bauweise

WA 1: nur Doppelhäuser zulässig	WA 2: nur Hausgruppen zulässig	WA 3: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
WA 4: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	WA 5: nur Einzelhäuser zulässig	WA 6: nur Einzelhäuser zulässig

2.2 Baugrenze
§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.

2.3 Baulinie
Die Position der zu errichtenden Gebäude ist gemäß § 23 Abs. 3 BauGB durch eine Baulinie festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)
Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie Garagen und Carports sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig. Die im Plan dargestellten Flächen zu den Stellplätzen dienen als Beispiel.

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

11.1 Straßenverkehrsfläche mit Gehweg
Die Straßenraumgestaltung dient nur als Hinweis und kann im Rahmen der Bauausführung noch geändert werden.

11.2 Gehweg

11.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Öffentliche Parkflächen

11.4 Straßenbegrenzungslinie

12. Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
Trafostation

13. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel (Strom und Telekommunikation) und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen 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 vorzusehen.

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

15.1 Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün ist fachgerecht zu begrünen und zu pflegen.

15.2 Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB) ist mit einer Saatgutmischung für wechselfeuchte Bereiche einzusäen und Wuchsabhängig zu pflegen. Erschließungswege für Wartungsarbeiten sind in Form von Schotterrasen zulässig. Der Beckenbereich ist vor Gehölzaufwuchs freizuhalten. Technisch nicht erforderliche Teilbereich im Umfeld des Beckens sind fachgerecht zu begrünen und mit heimischen Heckenpflanzungen zu gestalten.

20. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

20.1 Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen sind abwechslungsreich mit Rasen- und Beetflächen zu gestalten, stellenweise durch Sträucher und/oder Bäume zu bepflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Vorrangig sind dabei zwischen Gartengrundstücken 1-2 reihige freiwachsende Heckenstrukturen zu pflanzen. Mind. 50 % der Strauch-/Baumpflanzung hat mit standortheimischen Arten zu erfolgen (Artempfehlung siehe Liste unter B. Hinweise). Schotter- bzw. Steingärten sind nur in strukturreicher und bepflanzter Ausführung zulässig und auf 10 m² pro Baugrundstück begrenzt. Die Bepflanzung/Begrünung hat im Rahmen der Herstellung der Außenanlagen bzw. der nachfolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

20.2 Private Fußwege, Zufahrten und Stellplätze sowie öffentliche Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

20.3 Flachdächer sind fachgerecht zu begrünen und mit einer Vegetationstragschicht von mind. 12 cm auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Dachbereiche für haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder Dachterrassen. Die Kombination aus Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung ist zulässig. Die Begrünung ist dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Ausfall zu erneuern.

20.4 Fensterlose Fassadenabschnitte an Hauptgebäuden sind mit ausdauernden und hochwüchsigen Kletter- bzw. Rankpflanzen (Artempfehlung siehe Liste unter B. Hinweise) zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

20.5 Pro angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger, großkroniger Laub- bzw. Obstbäume (Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2 mal verpflanzt (2xv), Stammumfang (StU) 10-12 cm, Artauswahl siehe Artenliste) oder alternativ eine zusammenhängende, freiwachsende Strauchgruppen aus mind. 3 Gehölzen (Mindestpflanzqualität Sträucher, 2 mal verpflanzt (2xv), Höhe 80/100 cm, Pflanzabstände ca. 1 m) zu pflanzen, gärtnerisch zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen. Die planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorte dienen als Hinweis und sind lagemäßig nicht bindend.

20.6 Im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Hecken sind mind. 2-reihigen freiwachsende Hecken aus überwiegend (mind. 50 %) heimischen Gehölzen (Artauswahl siehe Artenliste) zu pflanzen, gärtnerisch zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

20.7 Rodungsarbeiten haben außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar, zu erfolgen. Weitere Baufeldberäumungen sind auf April bis Mitte/Ende Mai sowie August bis Mitte/Ende September zu beschränken.

20.8 Für dauerhafte Beleuchtung der Außenanlagen (Stellplätzen, Wegen, Gartenfläche etc.), Fassaden und Straßen sind ausschließlich vollabgeschirmte insektenfreundliche Beleuchtungen (Bspw. LED mit geringem Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin (warmweiß)) zu verwenden. Die Beleuchtung hat ausschließlich unterhalb der Horizontalen abzustrahlen und ist auf den jeweils erforderlichen Zeitraum zu beschränken.

20.9 Großflächig zusammenhängende volltransparente Glas- und Fensterflächen (>5 m² Fläche) sind durch vollflächig verteilte Muster/Markierungen oder wirkungsvolle alternative Maßnahmen (Bspw. dauerhaft vorgehängte Sonnenschutzsysteme) vor Vogelschlag zu schützen.

20.10 Pro Hauptgebäude sind 2 Vogelnistkästen für Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter im zugehörigen Gartengrundstück bzw. an der Gebäudefassade fachgerecht zu installieren und jährlich zu warten. Ebenfalls sind insg. 3 Spatzennistkästen (für jeweils 3 Brutplätze) innerhalb des Geltungsbereiches an geeigneter Stelle fachgerecht zu installieren und jährlich zu warten.

20.11 Im Vorfeld der Bauphasen zur allgemeinen Erschließung mit öffentlicher Wegefläche und dem Regenrückhaltebecken (Erdarbeiten, Rodungen, Baufeldfreimachung/Abriss) ist entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze, ausgehend von der angrenzenden Löschteichanlage nach Norden und Süden, ein Amphibien-Schutzzaun mit insg. 60 m Länge fachgerecht zu errichten und bis zum Abschluss der Bauarbeiten fachgerecht zu erhalten. Die Höhe des Zaunes wird auf mindestens 60 cm festgelegt.

20.12 Im Vorfeld der Baufeldräumung sind innerhalb der ökologischen Ausgleichsmaßnahme (siehe Nr. 20.13) fachgerecht 3 Zauneidechsenhabitate (Sandlinse mit Steinschüttung und Totholzhaufen) mit jeweils ca. 20 m² anzulegen und zu pflegen.

20.13 Während der Bauphasen zur allgemeinen Erschließung mit öffentlicher Wegefläche und dem Regenrückhaltebecken (Erdarbeiten, Rodungen, Baufeldfreimachung/Abriss) sowie für die Anlage der Zauneidechsenhabitate ist eine umweltfachliche Bauüberwachung durch fachkundiges Personal durchzuführen und Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu halten.

20.14 Als ökologische Ausgleichsmaßnahmen wird dem Bebauungsplan eine Teilfläche von insg. 7.171 m²der Fl.Nr. 214/5 der Gemarkung Oesdorf zugeordnet. Entwicklungsziel ist eine Streuobstwiese im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland.

27. Sonstige Planzeichen

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

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.1 Dachform
Es sind Sattel-, Walm-, Flach- und Pultdächer zulässig.

1.2 Dachneigung
0 – 45°

1.3 Dachaufbauten
Dachgauben sind als stehende Einzelgauben oder Schleppgauben zugelassen. Die Gesamtlänge darf 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite sind 2,0 m.

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

1.6 Anpassungspflicht bei Doppelhäusern
Bei Doppelhäusern besteht eine Anpassungspflicht, die Gestaltung ist abzustimmen.

2. Garagen

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

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

3. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 2.00 m begrenzt. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Einfriedungen sind für Kleintiere durch ausreichende Bodenfreiheit (mind. 15 cm) oder regelmäßig angeordnete Durchlässe durchlässig zu gestalten.

4. Geländeanpassungen
Das bestehende Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Überhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig.
Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen max. bis zu EFOK vorgenommen werden.

5. Niederschlagswasser
Für die anfallende Dachentwässerung werden zum Rückhalt des Regenwassers (Gartenbewässerung, Grauwassernutzung) Zisternen mit einer Größe von mindestens 5 m³ (Nutzvolumen) auf jedem Baugrundstück verbindlich vorgeschrieben. Zisternen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Flurstücksnummern
3. Bestehende bauliche Anlagen
4. Gebäudebeispiele
5. Höhenlinien
6. Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungsstempel

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform	Bauweise

7. Dächer sind zu begrünen, wenn dies nicht durch notwendige technische Aufbauten oder Aufenthaltsbereiche verhindert wird

8. Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden abzutragen und sachgerecht zu lagern. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur ordnungsgemäßen Verwertung des Bodenmaterials sind Erd- und Tiefbauarbeiten in bodenschonender Weise gemäß den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere § 202 BauGB sowie unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen auszuführen.
Für den Fall, dass Bodenaushub nicht vermieden oder innerhalb der Baufläche wiederverwendet werden kann, sind abhängig vom gewählten Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu beachten. Um Kostensteigerungen zu vermeiden, sollte die Entsorgung von überschüssigem Erdaushub mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Beginn der Baumaßnahmen geplant werden.
Bei den nichtversiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden.

9. Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen möglichst nicht verwendet werden. Die Nutzung nachhaltiger und diffusionsoffener Baustoffe wird empfohlen.

10. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Austritte von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsgeeignet.
Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.
Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.
Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.
Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.
Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Schichtenwasser sind zu prüfen.

11. Grenzabstände bei Bepflanzungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände (Art. 47 AGBGB) einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind zur Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Die Zulässigkeit regelt sich nach Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (s. Informationen in der Broschüre "Rund um die Gartengrenze" des Bayer. Justizministeriums).

12. Denkmalpflege
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.

13. Altlasten
Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind für die im Geltungsbereich des Bauleitplanes liegenden Flächen aktuell keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen.
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

14. Immissionen durch die Landwirtschaft
Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belastungen sind hinzunehmen.

15. Immissionsschutzrechtliche Hinweise haustechnische Anlagen
Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort im Hinblick auf die Summenwirkung mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen die um 6 dB(A) reduzierten in der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) unter Nr. 6.1d für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) von 49 dB(A) und für die Nacht (lauteste Nachstunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschreiten. Zudem dürfen die Anlagen nicht tieferfrequent i. S. d. Nr. 7.3 der TA Lärm sein.
Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwertanteile und der tieferfrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherrn und sollte im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung oder durch Vorlage eines schalltechnischen Nachweises erbracht werden.
Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baulinien bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans für schutzbedürftige Räume (z. B. Wohn- und Schlafräume) festgesetzt sind. Ansonsten liegt im Gebäudebestand der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes.

16. Artenliste
(Ergänzungen heimischer Arten auch in Sorten sind zulässig)
*bedingt kindgerechte Gehölze aufgrund von Dornen bzw. leicht giftigem Fruchtschmuck

Großbäume	Kleinbäume/Sträucher
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Hasel (Corylus avellana)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)
Weiß-Birke (Betula pendula)	Kornelkirsche (Cornus mas)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Purpur-Weide (Salix purpurea)
Winterlinde (Tilia cordata)	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Silberlinde (Tilia tomentosa)	Hundsrose (Rosa canina)*
Vogelkirsche (Prunus avium)	Schlehe (Prunus spinosa)*
Salweide (Salix caprea)	Kreuzdorn (Rhamnus catharica)*
Esche (Fraxinus excelsior)	Hartriegel (Cornus sanguinea)*
Tulpenbaum (Liriodendron tulipifera)	Liguster (Ligustrum vulgare)*
Obstgehölze in Sorten	Gew. Schneeball (Viburnum opulus)*
	Woll. Schneeball (Viburnum lantana)*
Fassadenbegrünung	Weißdorn (Crataegus monogyna)*
Wilder Wein (Parthenocissus in Sorten)	Schw. Holunder (Sambucus nigra)*
Kletterhortensie (Hydrangea in Sorten)	Felsenbirne (Amelanchier ovalis)*
Kletterrosen (Rosa in Sorten)	Ginster (Cytisus scoparius)*
Gewöhnlicher Hopfen (Humulus lupulus)	Sommerflieder (Buddleia davidii)
Waldrebe (Clematis in Sorten)	Mispel (Mespilus germanica)
Efeu (Hedera helix)	
Geißblatt (Lonicera in Sorten)	

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Bergfeld" in der Gemeinde Heroldsbach wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt.

2. Die Gemeinde Heroldsbach hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Bergfeld", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom ..... hat mit Schreiben vom ..... bis ..... stattgefunden.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... bis ..... beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

7. Die Gemeinde Heroldsbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Bergfeld" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Heroldsbach, den .....
(Siegel)

.....
1. Bürgermeister

8. Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... , AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
(Siegel)

9. Ausgefertigt

Heroldsbach, den .....
(Siegel)

.....
1. Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Bergfeld" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Bergfeld" mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Heroldsbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben.
Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

Heroldsbach, den .....
(Siegel)

.....
1. Bürgermeister

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN BERGFELD

GEMEINDE HEROLDSBACH LANDKREIS FORCHHEIM



Kartengrundlage: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

BAMBERG, 16.09.2026

ENTWURFSVERFASSER

BFS+ GmbH
Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstraße 12, 96047 Bamberg
Tel. 0951 59393
Fax 0951 59393
info@bfs-plus.de

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de