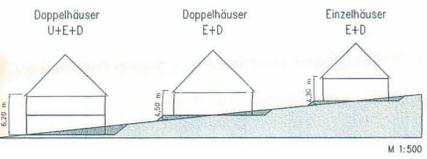


Festsetzungen

- 1 Geltungsbereich
 - 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2 Art der baulichen Nutzung
 - 2.1 **WA** Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt
- 3 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1 **0,4** Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstmaß
 - 3.2 **(1,2)** Geschosflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO als Höchstmaß
 - 3.3 Ergibt sich aus den überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung, so wird diese festgesetzt.
 - 3.4  Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- 4 Bauweise
 - 4.1 **II = E+D**
III = E+D+U Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 4.2  Einzelhäuser zulässig mit einer Wohneinheit (WE)
 - 4.3  Einzelhäuser mit einer WE, und Doppelhäuser mit zwei WE zulässig
 - 4.4  Doppelhäuser mit zwei WE zulässig
 - 4.5  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die Baugrenzen dürfen für den Anbau eines Wintergartens zur Nutzung der Sonnenenergie maximal um zwei Meter erweitert werden.
 - 4.6 In Geltungsbereich sind bei Wohngebäuden die Abstandsflächen nach Art.6 und 7 BayBO einzuhalten.
 - 4.7 Als maximale Wandhöhe taleitig wird festgelegt:
4,30 m für Einzelhäuser
4,50 m für Doppelhäuser mit E+D Bauweise
6,20 m für Doppelhäuser mit U+E+D Bauweise
Das Maß gilt ab der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Im Bauantrag ist der Nachweis im Geländeschnitt auf NN zu führen.

In Parzellen die über eine nördliche Erschließungsstrasse anfahren werden, ist eine Überschreitung der maximalen Wandhöhe ab natürlichen Gelände um 0,20 m zulässig.
- 4.8  Bei allen Hauptgebäuden ist ein Kniestock von max. 0,50 m zulässig.

Doppelhäuser U+E+D	Doppelhäuser E+D	Einzelhäuser E+D
--------------------	------------------	------------------
- 5 Öffentliche Verkehrsflächen
 - 5.1  Öffentliche Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie)
 - 5.2  Sichtdreieck von jeglicher Bebauung und Sträucher freihalten
Ausnahme: hochstämmige Bäume
 - 5.3  öffentliche Parkfläche im verkehrsberuhigten Bereich
 - 5.4  Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" nach Z 325, 326 StVO.
- 6 Stellplätze, Carports, Garagen
 - 6.1  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports.
Garagen die mit dem Haupthaus verbunden sind, müssen sich in Dachform- und Neigung dem Haupthaus anpassen.
 - 6.1.1  Grenzgaragen mit begrüntem flach- oder flachgeneigtem Dach (bis max. 4°).
Pflanzvorschläge:

Alyseum-Arten	Steinkraut	Helianthem-Arten	Sonnenrischen
Dianthus-Arten	Heilken	Hieracium-Arten	Halbäckkraut
Thymus-Arten	Thymian	Saufrügs-Arten	Steinbrech
Sempervivum-Arten	Hauserdbeere	Sedum-Arten	Fatthene
 - 6.2 Der Abstand der Vorderseiten von Garagen und Carports zum öffentlichen Grund muß mind. 3,0 m betragen.
 - 6.3 Stellplätze und Zufahrten dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material belegt werden.
 - 6.4 Bei Garagen auf gemeinsamer Grundstücksgrenze hat der Zweitbauende sich in Dachform und Neigung dem Erstbauenden anzupassen.
 - 6.5 Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen
- 7 Ver- und Entsorgung
 - 7.1 Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen im Erdgraben mitzuverlegen.
 - 7.2  Fläche für Müllentsorgung

- 8 Gestaltung der Baukörper
 - 8.1 Für die Außenwände ist nur geputztes Mauerwerk oder Holz zulässig.
 - 8.2 Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig. Dachneigung: 42° - 52°
 - 8.3 Die Summe der Dachgauben darf max. 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang und zum First muß mind. 1,50 m betragen.
 - 8.4 Dachdeckung mit Dachsteinen rot.
 - 8.5 Dachanschnitte sind nicht zulässig.
- 9 Immissionsschutz
 - 9.1  Fläche für Aufschüttung im Sinne des BImSchG.
 - 9.2  Gebäudeseite mit Schallschutzvorkehrung. An diesen Seiten sollen keine Schlafräume vorgesehen werden. Andernfalls sind Schlafräume sowie sonstige Aufenthaltsräume nur mit Schallschutzmaßnahmen zulässig.
- 10 Einfriedungen
 - 10.1 Abgrenzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche, sind als Zäune mit senkrechten Holzlaten und einer Höhe von ca. 1,20 m auszuführen.
 - 10.2 Raumbildende Pflanzungen aus immergrünen Gehölz wie z.B. Chamaecyparis, Thuja etc. zu öffentlichen Verkehrsflächen und zur Landschaft sind nicht zulässig.
- 11 Ableitung Niederschlagswasser
 - 11.1 Das Baugebiet wird im qualifizierten Trennsystem entwässert. Das nicht- oder gering verschmutzte Niederschlagswasser der Dach- und Straßenflächen wird getrennt abgeleitet.
 - 11.2 Es ist nicht zulässig, Niederschlagswasser, Quell-, Schichten- oder Drainwasser in den Schmutzwasserkanal zu leiten. Vor Verfüllung des Entwässerungssystems ist eine Abnahme durch die Stadt Hersbruck zu beantragen.
 - 11.3 Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist in geeigneten Rückhaltungen zu sammeln, z.B. Zisternen, oder auf dem Grundstück zu versickern (BauGB § 9 Abs. 20) (RDG § 1 Abs.2). Der Überlauf ist in die dafür vorgesehene Entwässerungseinrichtung zu leiten.
 - 11.4 Es wird empfohlen Keller aufgrund von Schichten- und Oberflächenwasser wasserundurchlässig auszubilden. Permanente Grundwasserabsenkung ist unzulässig.
- 12 Öffentliche Freiflächen
 - 12.1  Grünflächen
 - 12.2  Kinderspielplatz
- 13 Pflanzgebote
 - 13.1 Auf jedem Grundstück sind mind. 2 mittel- bis hochstämmige Laubbäume (vgl. Pflanzvorschlag) zu pflanzen. Festgesetzte Bäume können dabei angerechnet werden.
 - 13.2  Pflanzgebot für Laubbäume
 - 13.3 Pflanzvorschlag Bäume:

Quercus robur	Stieleiche	Sorbus domestica	Speierling
Aesculus	Kastanie	Prunus mahaleb	Steinweisel
Tilia l.S.	Linden	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer l.S.	Feldahorn	Juglans regia	Walnuss
Corpinus betulus	Hainbuche	Kulturbet als Mittel- und Hochstamm	
 - 13.4 Pflanzvorschlag Sträucher:

Amelanchier	Felsenbirne	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes	Johannesbeere	Rubus fruticosus	Brombeere
Cornus l.S.	Kornelkirsche	Viburnum l.S.	Schneeball
Lonicera l.S.	Heckenkirsche	Syringa	Flieder
Salix aurita	Öhrchenweide	Rosen l.S.	
- 14 Teilungsgenehmigung
 - 14.1  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - 14.2 Die Teilung eines Grundstückes bedarf im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Stadt Hersbruck (§ 19 BauGB i.V.m. § 4a zu StVBau v. 03.01.1998. Diese Festsetzung tritt mit Ablauf des 31.12.2000 außer Kraft.
- 15 Hinweise
 - 15.1 Vorgartenflächen oder Grünflächen mit geringer Tiefe sollten nicht eingezäunt werden.
 - 15.2  best. Grundstücksgrenzen
 - 15.3  geplante Grundstücksgrenzen
 - 15.4  bestehender Abwasserkanal mit Schächten
 - 15.5  Höhenschichtlinien
 - 15.6  fußläufige Verbindung
 - 15.7 z.B.  Nummerierung Parzellen
 - 15.8  Retentionsfläche
 - 15.8  Maßeinheit

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat Hersbruck hat in seiner Sitzung am 04.04.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.05.2000 in der Hersbrucker Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, hat in der Zeit vom 25.05.2000 bis 23.06.2000 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im gleichen Zeitraum beteiligt.

Der Stadtrat Hersbruck hat mit Beschluss vom 25.07.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese fand in der Zeit vom 22.08.2000 bis 22.09.2000 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 16.08.2000 benachrichtigt.

Der Stadtrat Hersbruck hat am 28.11.2000 den Bebauungsplan in der Fassung vom 28.11.2000 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Hersbruck, den 20.12.2000


Plattmeier
1. Bürgermeister

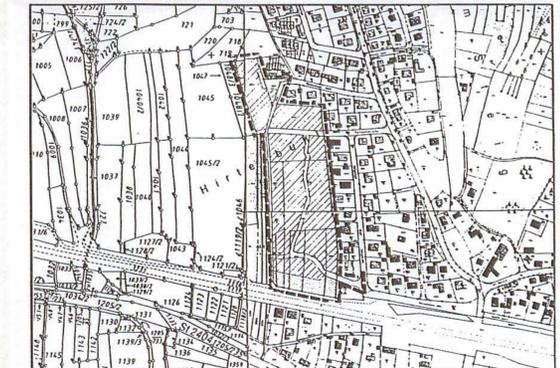
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Hersbrucker Zeitung am 20.12.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Hersbruck, den 20.12.2000


Plattmeier
1. Bürgermeister

ÜBERSICHTSLAGEPLAN Maßstab 1:5000



Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung
Nr. 45/1
"HIRTENBÜHL-OST"
STADT HERSBRUCK
91217 Hersbruck

Plan M 1:1000

Sitzungsdatum
04.04.2000
25.07.2000
28.11.2000

Aufstellungsbeschluss v. geb.: mit Beschluß v. geb.: mit Beschluß v.



BAYERISCHE LANDESSIEDLUNG
GMBH NÜRNBERG
Breite Gasse 77 90402 Nürnberg Tel: 0911/2320928
Walter Buckel
Architekt und Landschaftsplaner
gez. Anja Braun, Ing. Baro Siegel
28.11.2000