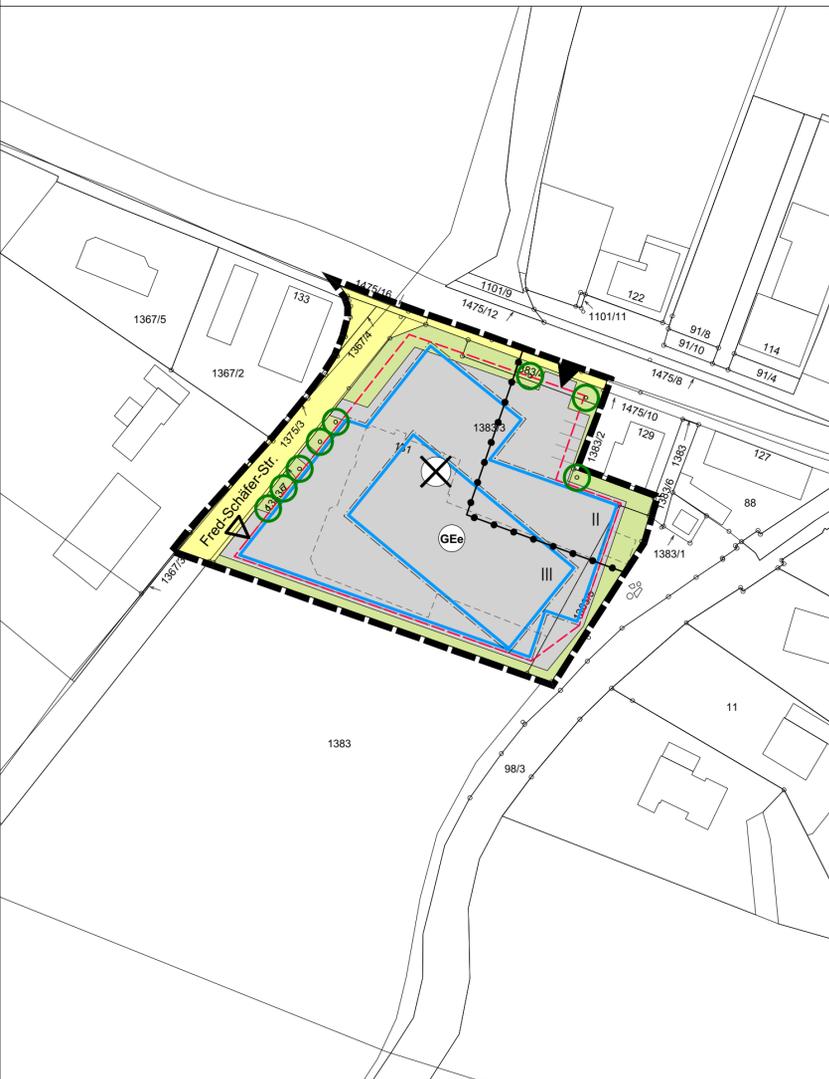


Die Stadt Hersbruck erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl S. 260) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl S. 375) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Tekturplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 19 "Fred-Schäfer-Straße" als Satzung.



## A. Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

Gewerbegebiet mit Einschränkungen

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I / II Zahl der Vollgeschosse (siehe Planschrieb)

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

Zufahrt

Einfahrt Tiefgarage / Verladehof

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

Flächen mit Begrünungsbindung

Pflanzgebot Laubbäume

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flächen für bauliche Anlagen unter der Erdoberfläche (Tiefgarage, Rückhaltebecken)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (siehe Festsetzung B.1.2 - Emissionskontingente)

### Hinweise

vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

zu entfernende Bebauung

Altlastenverdachtsfläche

## B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

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

1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit Einschränkungen  
Eingeschränkt sind die zulässigen Emissionen (Siehe B.1.2).  
Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

1.2. Gliederung des Baugebiets –Festsetzung von Emissionskontingenten (§ 1 Abs.4 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin) weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent LEK in dB Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
TF1	56	44
TF2	61	49

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente LEK, zus:

Richtungssektor	Zusatzkontingent LEK, zus in dB Tag	Nacht
A	3	3
B	5	5
C	8	8

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK,i durch LEK,i + LEK,zus,k zu ersetzen ist.

#### Hinweise:

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

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

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) 0,8  
Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 wird festgesetzt, dass Überschreitungen durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,85 zugelassen werden können.
- 2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) als Höchstgrenze:  
Die maximale Gebäudehöhe liegt bei 348,50 m üNN. Dachaufbauten für haustechnische Anlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m überschreiten.
- 2.3 Es sind max. III Vollgeschosse zulässig. Das oberste (III.) Geschoss ist gegenüber dem darunterliegenden Geschoss in der Fläche um mind. 35 % zu reduzieren.

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).  
Es handelt sich um eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, bei der Gebäudelängen bis 75 m zulässig sind.
- 3.3 Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB)

- 4.1 Flächen mit Begrünungsbindung  
Flächen mit Begrünungsbindung sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Kies- oder Schotterbeete mit weniger als 70% Bepflanzung sind unzulässig.
- 4.2 Pflanzgebote für Bäume  
Es sind heimische Laubbäume als Hochstamm mit Stammumfang mind. 12/14 spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen. Baumscheibe mind. 6 qm.

### C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungs-festsetzungen

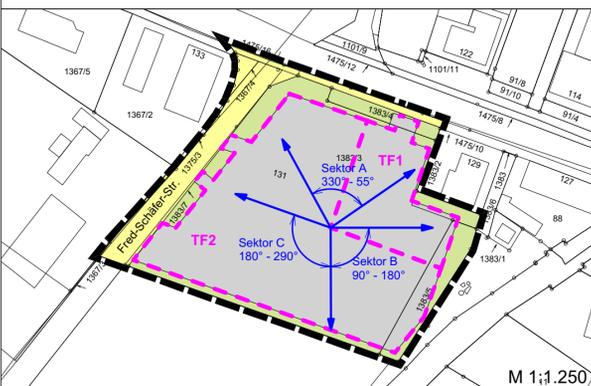
1. Dachform: Flachdach (FD). Mind. 50 % aller Dachflächen sind zu begrünen, das oberste Geschöß zu mind. 80%.
2. Haustechnische Anlagen einschl. Fotovoltaikanlagen sind von den Außenwänden um mind. 3,0 m zurückzusetzen. Sie dürfen max. 20% der jeweiligen Dachflächen einnehmen.
3. Abstandsflächen  
Es gelten die Regelungen gem. Art. 6 BayBO.

### D. Hinweise

1. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

### Gliederung zur Emissionskontingentierung (Festsetzung B.1.2.)

Winkelfestlegung Norden 0° bzw. 360°, Zählung im Uhrzeigersinn



## VERFAHRENSVERMERKE

Tekturplan NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 19 DER STADT HERSBRUCK FÜR DAS GEBIET „FRED-SCHÄFER-STRASSE“

1. Der Bauausschuss des Stadtrates hat in der öffentlichen Sitzung vom \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Tekturplan Nr. 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Tekturplans Nr. 1 in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gem. § 13 a Abs. 2 i.V.m., § 13 Abs. 2 Nr. 2, § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.  
Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3, § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf beteiligt.
3. Der Bauausschuss des Stadtrates hat in seiner öffentlichen Sitzung vom \_\_\_\_\_ den Tekturplan Nr. 1 in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:  
Hersbruck, den .....

(Siegel)

Robert Ilg  
Erster Bürgermeister

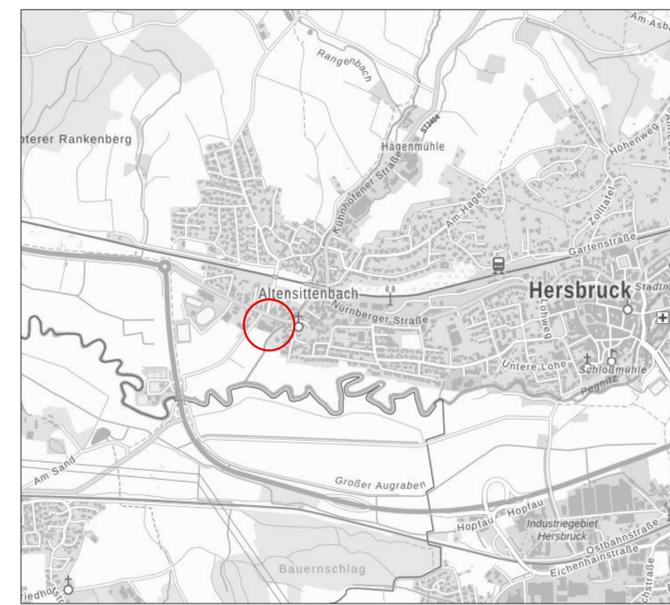
4. Mit ortsüblicher Bekanntmachung in der Hersbrucker Zeitung am \_\_\_\_\_ ist der Tekturplan Nr. 1 in Kraft getreten.

Hersbruck, den .....

(Siegel)

Robert Ilg  
Erster Bürgermeister

□



Vorentwurf

# Stadt Hersbruck

## Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 19 "Fred-Schäfer-Straße" Änderung Nr.1

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: gb / lb

datum: 06.03.2019

ergänzt:

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

