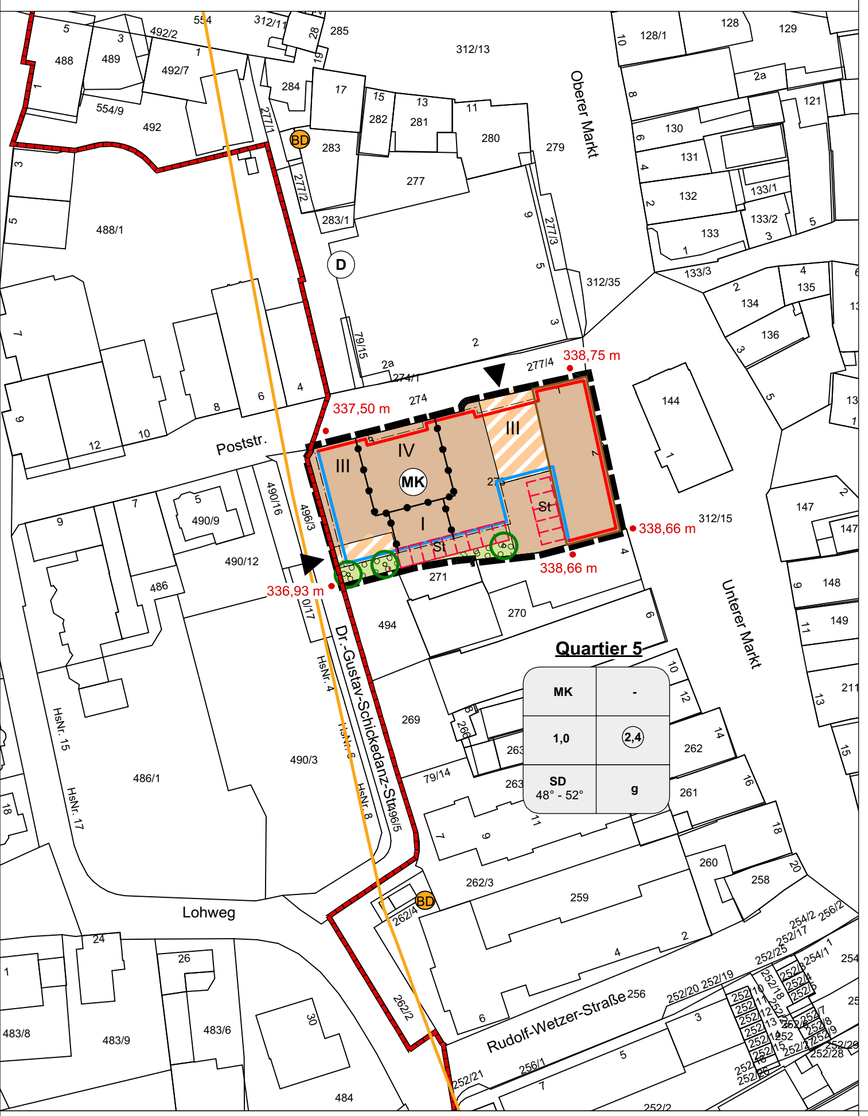
PRÄAMBEL

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. 523) 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 Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 7 BauNVO)

MK — Kerngebiet

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

1,0 — Grundflächenzahl (GRZ)

2,4 — Geschoßflächenzahl (GFZ)

z.B. III — Zahl der Vollgeschosse

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

Baulinie

Baugrenze

g — geschlossene Bauweise

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

Private Zufahrtsstraße (innerhalb der Baufläche)

Zufahrt / Ausfahrt (Durchfahrtshöhe mind. 3m)

5. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche

Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)

Sonstige Planzeichen

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

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

BD — Bodendenkmal (nachrichtliche Übernahme) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	-
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GRZ)
Dachform	Bauweise

Nutzungsschablone

Hinweise

57 — vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

vorhandene Gebäude

338,75 m — vorhandene Höhen

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bauausschuss des Stadtrates Hersbruck hat in der Sitzung vom .....die 3. Änderung des Bebauungsplanes als Planungsvorhaben der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung wurde gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bauausschuss des Stadtrates Hersbruck hat mit Beschluss vom .....die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Stadt Hersbruck, den .....

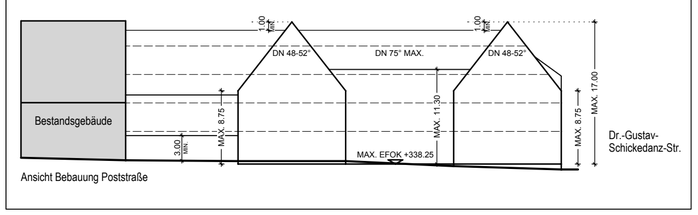
.....
Robert Ilg
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Stadt Hersbruck, den .....

.....
Robert Ilg
Erster Bürgermeister

Prinzipschnitt - Ansicht Poststraße (ohne Maßstab)



B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Kerngebiet MK (§ 7 BauNVO)
Im Kerngebiet sind im Erdgeschoß ausschließlich Gewerbebetriebe wie z.B. Läden, Cafes und Dienstleister wie z.B. Ärzte und Apotheken zulässig.
Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind ausschließlich ab dem 2. Obergeschoß zulässig.

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse: III bzw.IV, siehe Planeinschrieb (§ 16 BauNVO)

2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO): 1,0

2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO): 2,4

2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale Traufhöhe beträgt bei 3 Vollgeschossen 8,75 m, bei 4 Vollgeschossen 11,30 m. Gemessen wird ab Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika.
Die maximale Gebäudehöhe beträgt 17,0 m. Verbindungsbauten müssen mind. 1 m niedriger sein. Gemessen wird ab Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (First).

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

3.1 Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

3.2 Zur Poststraße hin ist das Erdgeschoß gegenüber der Baulinie um mind. 1,5 m zurückzusetzen. Im Bereich des zurücktretenden Erdgeschoßes sind Arkaden mit einer lichten Durchgangsbreite von 1,5 m auszubilden.

3.3 Im Bereich der festgesetzten Baulinie zur Poststraße hin sind trauf- und giebelständige Baukörper mit Satteldach zu errichten.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der Bauflächen.
Es sind hochstämmige Laubbäume gemäß der Pflanzliste in der Begründung zu verwenden. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend.

4.2 Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

4.3 Versiegelung
Für Stellplätze sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (z.B. Rasenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster).

5. Nutzungsregelungen zur Energieversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

5.1 Feuerungsanlagen mit Kohle oder Heizöl sind bei Neuerrichtung oder wesentlicher Änderung eines Gebäudes ausgeschlossen.

5.2 Bei Errichtung von Gebäuden sind Maßnahmen (Anschlussleitungen) zu treffen, die die Wärmeversorgung durch Kraft-Wärme-Kopplung (z.B. Blockheizkraftwerk) oder regenerativen Energieträgern ermöglichen.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Die maximale Höhe des Erdgeschoßfertigfußbodens wird auf 338,25 m üNN festgelegt.

2. Dachform
Hauptdach Satteldach, Verbindungsbauten: Satteldach/Flachdach, Traufhöhe versetzt gegenüber Hauptdach.
Im Bereich der festgesetzten Baulinie zur Poststraße hin sind trauf- und giebelständige Baukörper mit Satteldach zu errichten. Im viergeschossigen Teil ist ein kombiniertes Dach aus geneigtem Dach bis 75° Neigung und Flachdach zulässig. In zur Poststraße abgewandten Gebäudeteilen sind auch Flachdächer zulässig.
Verbindungsbauten sind in der Traufhöhe gegenüber dem Hauptdach versetzt auszubilden.

3. Dachneigung
beim Satteldach 48°bis 52° (Ausnahme siehe C.2).

4. Dachaufbauten:
a) zulässig als Dacherker/ Zwerchhäuser mit Sattel- oder Schleppdach, Abstand vom First mind. 1,50 m, Abstand vom Ortgang sowie untereinander mind. 2 m
b) zulässig als Dachgauben, Abstand vom First mind. 1 m, Abstand vom Ortgang mind. 1,50 m, Summe der Dachgauben max. 1/3 der Firstlänge
c) Haustechnische Anlagen sind auf den mit Flachdach ausgebildeten Verbindungsbauten zulässig, wenn der über die Attika hinausragende Anlageteil flächenmäßig nicht mehr als 10 % der (Flach-)Dachfläche einnimmt und zugleich mind. 3 m von der Attika an der Poststraße zurückversetzt ist

5. Dacheindeckung
Die Dacheindeckung beim Hauptdach (Satteldach) sowie bei Dacherkern/ Zwerchhäusern hat in Ziegeln in ziegelroter Farbe zu erfolgen (nur Tonbieber). Glänzende und glasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

D. Grünordnung

Hinsichtlich der festgesetzten Pflanzgebote für Bäume sind die Erläuterungen in der Begründung zu beachten. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (Artenliste siehe Begründung), gegebenenfalls in Form von Fassadenbegrünungen, anzulegen. Dachbegrünungen sind extensiv flächig als geschlossene Vegetationsdecke auszubilden.

E. In Kraft treten

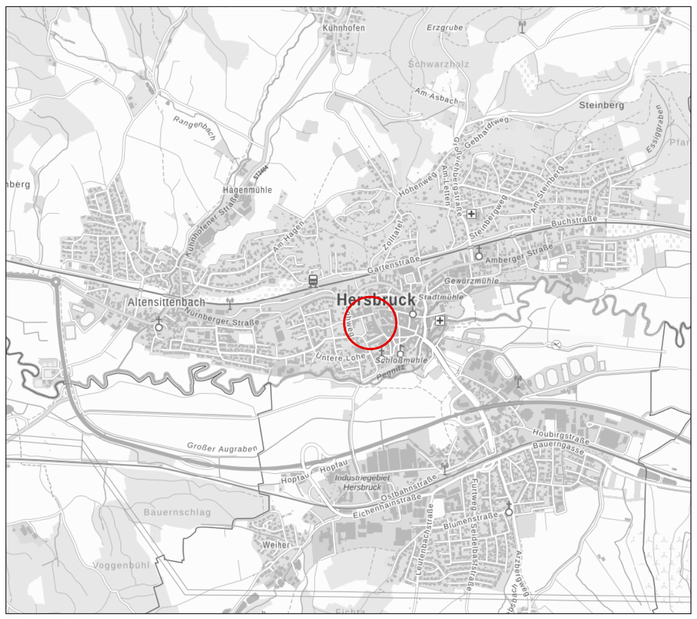
Der Tekturplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch in Kraft. Mit In Kraft treten dieser Änderung sind die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans für den Geltungsbereich der Änderung aufgehoben.

Hinweise

Die nachfolgenden Hinweise gründen nicht im Bebauungsplan, sondern in anderen Rechtsvorschriften und werden daher nachrichtlich übernommen.

Mögliche Bodenbelastung
Außerhalb des Tekturplanbereiches , namentlich im Bereich des sanierten Altlasten-Standortes Fl.Nr. 481/5, 553/7, Gemarkung Hersbruck, wurde nach Mitteilung des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg ein Tetrachlorethenzustrom aus östlicher Richtung festgestellt, dessen Quelle nicht eindeutig zugeordnet werden konnte; unter Umständen zeigt sich eine entsprechende zuströmende LHKW-Konzentration (=leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) im Bereich des Tekturplangebietes. Hinsichtlich der Verwertung, Verfüllung oder Entsorgung von Bodenmaterial sowie bei Eingriffen in das Grundwasser wird auf diese mögliche LHKW-Belastung hingewiesen (entsprechende Beprobung erforderlich).

Heilquellenschutzgebiet
Der Tekturplanbereich befindet sich in der äußeren Schutzzone des Heilquellenschutzgebietes zum Thermalbrunnen Hersbruck; die Bestimmungen der entsprechenden Verordnung sind zu beachten.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Entwurf

N

Stadt Hersbruck

3. Änderung Bebauungsplan
Nr. 15 "Innere Lohe"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / ao
datum: 17.07.2019 ergänzt:

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