A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

GEe — Gewerbegebiet

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

Baugrenze

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

Öffentliche Verkehrsflächen

Private Verkehrsflächen

Zufahrt

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

Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche (TF = Teilfläche)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Pflanzgebot Obstbäume (nicht standortgebunden)

5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Landwirtschaft

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Bach, Graben

Sonstige Planzeichen

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

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Hinweise

57 — vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

420 — Höhen in m ü. NN

mögliche Gebäudestellung

Satzung
für den Bebauungsplan Nr. 65 „Kühnhofener Straße“ der Stadt Hersbruck

Die Stadt Hersbruck erlässt aufgrund

§§ 2, 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl S. 375) Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05. 2018 (GVBl. S. 230), sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260)

den Bebauungsplan Nr. 65 „Kühnhofener Straße“ als Satzung der Stadt Hersbruck.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt mit den darin enthaltenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie dem integrierten Grünordnungsplan.

§ 1 Textliche Festsetzungen

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

1.1 Gewerbegebiet mit Einschränkungen gem. § 8 BauNVO
Eingeschränkt sind die zulässigen Emissionen.
Ausgeschlossen sind Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungsstätten.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) 0,8

2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) als Höchstgrenze:
Die maximale Gebäudehöhe im GE 1 beträgt 359,00 m üNN, im GE 2 351,00 m üNN (derzeitige Höhe bestehender Betriebshof 340,05 m üNN) Gemessen bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika.
Dachaufbauten für haustechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m überschreiten, sind aber von der Außenkante des Gebäudes um mind. 3,0 m zurückzusetzen und auf insgesamt max. 10% der Dachfläche zu begrenzen.

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)
Ein Hervortreten einzelner untergeordneter Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß bis zu 3 m kann ausnahmsweise zugelassen werden. Unabhängig von der festgesetzten Baugrenze gelten die Abstandsflächen der BayBO.

3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
Es handelt sich um eine offene Bauweise, bei der Gebäudelängen bis 120 m zulässig sind.

3.3 Stellplätze und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen zulässig.

Nachrichtliche Hinweise:
Die nachfolgenden Hinweise gründen nicht im Bebauungsplan, sondern in anderen (Rechts-)Vorschriften.

Ausgrabungen von Bodendenkmälern
Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern) sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Nürnberg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Grundwasser
Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit sind grundsätzlich wasserrechtlich genehmigungspflichtig. Der Bauherr hat vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Nürnberger Land zu beantragen.
Es wird empfohlen, zum Schutz gegen Grund-, Schichten- und Oberflächenwasser wasserundurchlässige Wannen und gesicherte Lichtschächte auszubilden bzw. konstruktive Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden zu ergreifen.

Niederschlagswasser
Das nicht oder gering verschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen wird getrennt abgeleitet.

Quell-, Schichten- oder Drainwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen soll in geeigneten Rückhaltungen gesammelt werden, z.B. Zisternen. Auf die Regelungen zur Mindestgröße der Regenwassernutzungsanlagen in der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Hersbruck wird verwiesen.

Auf die Überflutungsgefahr bei extremen Hochwasserereignissen wird ausdrücklich hingewiesen. Permanente Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

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

4.1 Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs
Die Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind als Streuobstwiese zu gestalten. Maßnahmen: Pflanzung von mind. 15 Obstbaum-Hochstämmen, Mahd des Grünlands ab 1.7. ohne Düngung und mit Mähgutabfuhr oder extensive Beweidung.

4.2 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
Dem Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen werden 2.773 qm der Flurnummer 1641 als externe Ausgleichsflächen zugeordnet.
Entwicklung eines naturnahen Feuchtgebietskomplexes aus zeitweise wasserführenden Gewässern, Feuchtmulden, Auwald, Hochstaudenfluren und artenreichen Grünland.

4.3 Flächen mit Begrünungsbindung
Die Flächen mit Begrünungsbindung sind naturnah zu gestalten.
Teilfläche 1 ist als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Entlang des verlegten Rauschelbaches sind einzelne Strauchgruppen aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen.
Teilfläche 2 ist mit freiwachsenden Hecken aus standortheimischen Gehölzen (mindestens 3-reihig) zu bepflanzen. Es ist ein geschlossener Gehölzbestand mit abschirmender Wirkung zu erzielen.

4.4 Die Baufeldberäumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder unmittelbar nach Mahd des Grünlands zulässig oder wenn nachgewiesenen ist, dass keine aktuelle Vogelbrut auf der Fläche stattfindet.

5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

5.1 Emissionskontingente
wird ergänzt

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

6.1. Dachform: Flachdach (FD), Satteldach (SD), Pultdach (PD).

6.2. Dachneigung: 0-20 Grad.

6.3. Die Dacheindeckung ist in folgenden Farbtönen zulässig: rot, rotbraun, anthrazit, grau.

6.4. Einfriedungen
Einfriedungen sind mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen zulässig. Max. Zaunhöhe 1,6 m, Sockel max. 0,20 m.

VERFAHRENSVERMERKE

BEBAUUNGSPLAN NR. 65 FÜR DAS GEBIET „KÜHNHOFENER STRASSE“

1. Der Bau-, Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss des Stadtrates hat in der öffentlichen Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 in der Fassung vom _____hat in der Zeit vom _____ bis _____stattgefunden. Im gleichen Zeitraum hat die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 in der Fassung vom _____wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____bis _____öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

4. Der Bauausschuss des Stadtrates hat in seiner öffentlichen Sitzung vom _____ den Bebauungsplan Nr. 65 in der Fassung vom _____als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Hersbruck, den .....

(Siegel)

Robert Ilg
Erster Bürgermeister

5. Mit ortsüblicher Bekanntmachung in der Hersbrucker Zeitung am _____ ist der Bebauungsplan Nr. 65 in Kraft getreten.

Hersbruck, den .....

(Siegel)

Robert Ilg
Erster Bürgermeister

§ 2 Inkrafttreten

Der Beb.pl. Nr. 65 „Kühnhofener Straße“ tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch in der Hersbrucker Zeitung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Einbeziehungssatzung Hersbruck-Altensittenbach vom 05.06.2008, deren Geltungsbereich durch den Bebauungsplan Nr. 65 überplant ist, außer Kraft.

Hersbruck, den .....
Stadt Hersbruck

(Siegel)

Robert Ilg
Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk (§ 3 Satz 1 BeKV)
Der Beb.pl. Nr. 65 wurde vom Bau-, Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss des Stadtrates in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen. Diese liegt mit dem Planblatt in der Fassung vom ..... und der Begründung im Stadtbauamt Hersbruck, Rathaus, Zi.Nr. 304 und im Bürgerbüro ab ..... zur Einsicht aus.
Hierauf wurde durch Mitteilung in dem für amtliche Bekanntmachungen bestimmten Teil der “Hersbrucker Zeitung” am ..... hingewiesen.

Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Hersbruck, den .....
Stadt Hersbruck

Robert Ilg
Erster Bürgermeister

Vorentwurf

N

Stadt Hersbruck
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 65 "An der Kühnhofener Straße"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / lb

datum: 03.12.2018 ergänzt:

TEAM 4 **Bauernschmitt • Enders • Wehner**
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
w w w . t e a m 4 - p l a n u n g . d e i n f o @ t e a m 4 - p l a n u n g . d e