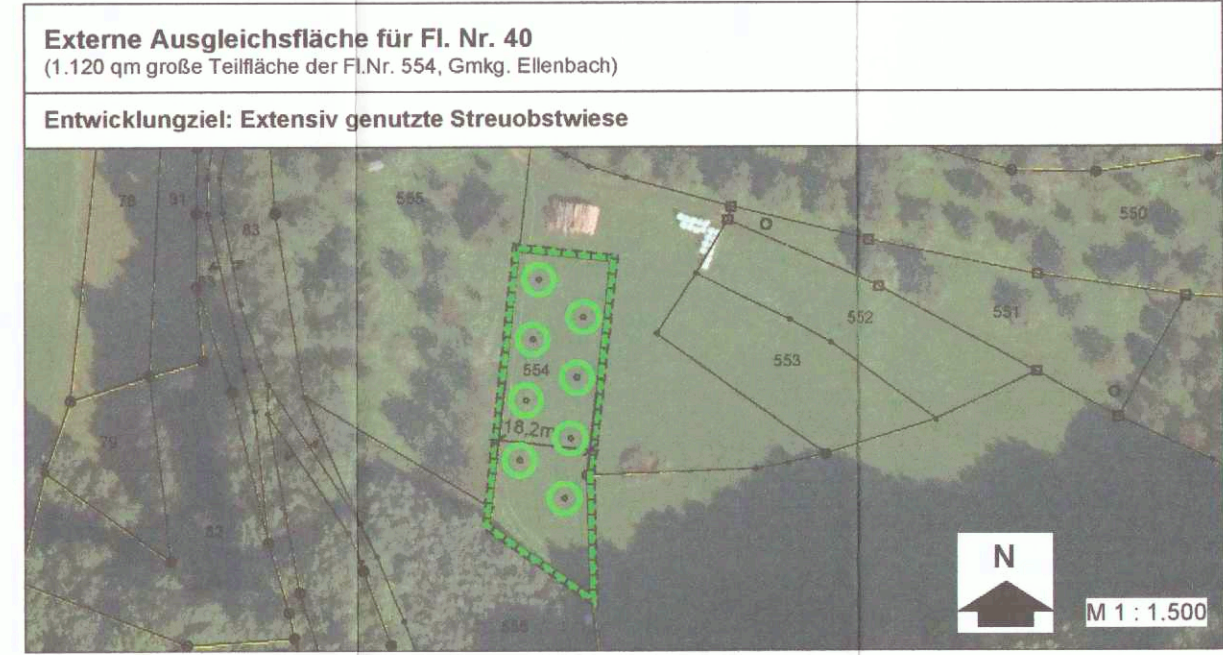
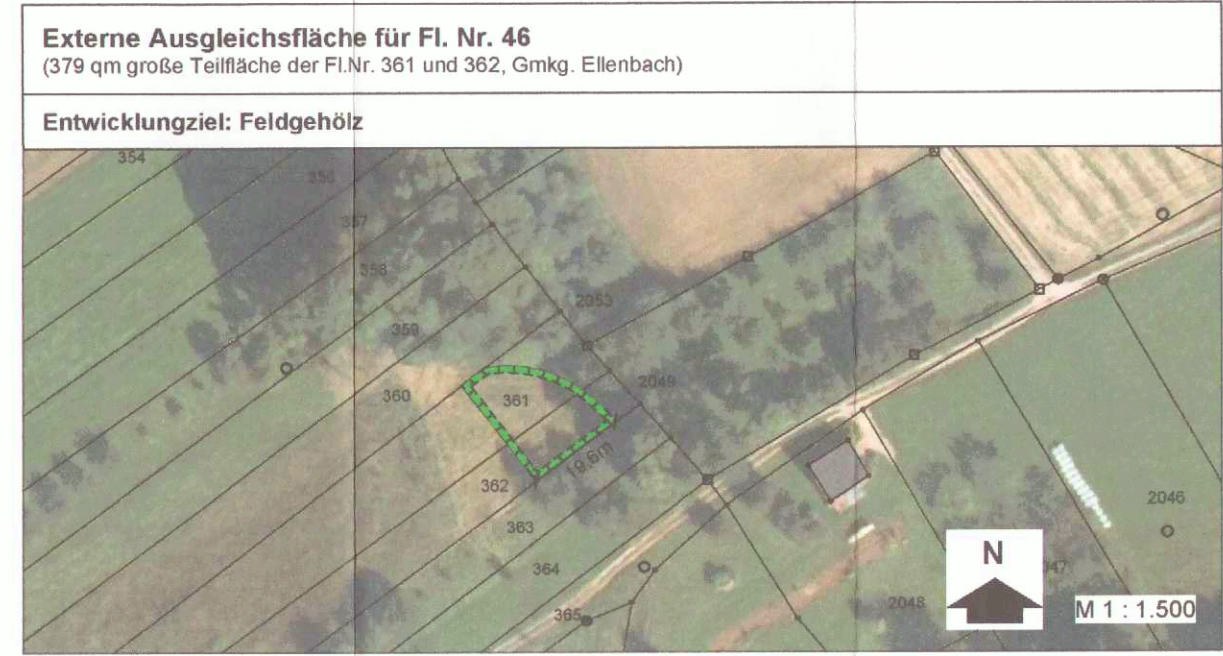


- |  |   |
|--|---|
| <b>Festsetzungen durch Planzeichen</b>         | <b>Hinweise</b>                                 |
| Geltungsbereich                                | vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern) |
| Einbeziehungsbereich (2.814 qm)                | vorhandene Gebäude                              |
| Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke                 | Höhen in m ü. NN                                |
| Externe Ausgleichsfläche                       | mögliche Gebäudestellung                        |
| Pflanzgebot Obstbäume (nicht standortgebunden) |   |

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022



Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Stadt Hersbruck folgende Satzung:

**§ 1**

- Das Grundstück Fl. Nr. 46 sowie Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 40, Gmkg. Ellerbach werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, wobei der Einbeziehungsbereich rot schraffiert ist.
- Die maximal zulässige Grundfläche (Außenkante) je Gebäude beträgt 150 qm. Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun zu erfolgen.
- Im Einbeziehungsbereich sind Wohngebäude nur als Einzelhäuser mit 2 Vollgeschossen (2. Vollgeschoß nur im Dachgeschoß; Kniestock max. 0,6 m gemessen ab Oberkante Rohdecke außen bis Schnittpunkt Unterkante Sparren mit der fertigen Außenwandfläche) und symmetrischen Satteldach (Dachneigung 48° - 52°) zulässig. Die Dacheindeckung hat bei Wohngebäuden mit roten bis rotbraunen Ziegeln zu erfolgen. Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Dem Eingriff durch die Einbeziehungsfläche auf Fl. Nr. 46 wird auf einer Teilfläche von Fl. Nr. 361 und 362, Gmkg. Ellerbach, eine Fläche von 379 qm als Ausgleichsfläche zugeordnet. Entwicklungsziel ist die Pflanzung eines Feldgehölzes mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern. Folgende Maßnahmen sind hierfür umzusetzen:

- Pflanzung standortheimischer Gehölze im Raster 1,5 x 1,5 m, Pflanzqualität mind. Sträucher und Heister 100-150 (Artenliste s. Begründung)

Dem Eingriff durch die Einbeziehungsfläche auf Fl. Nr. 40 wird auf einer Teilfläche von Fl. Nr. 554, Gmkg. Ellerbach, eine Fläche von 1.120 qm als Ausgleichsfläche zugeordnet. Entwicklungsziel ist eine extensiv genutzte Streuobstwiese. Folgende Maßnahmen sind hierfür umzusetzen:

- Pflanzung von acht Obstbäumen als Hochstamm
- Extensive Pflege des Grünlands durch 1-2-maligen Schnitt pro Jahr (ab Anfang Juli) mit Abtransport Mahdgut (oder extensive Schafbeweidung)
- Düngung und Pflanzenschutz sind für die zu pflanzenden Obstbäume in den ersten fünf Jahren zulässig, darüber und danach ist auf Düngung und Pflanzenschutzmittel zu verzichten

(5) Im Süden ist eine Baum-Strauchhecke als Ortsrandeingrünung zu pflanzen (s. Planblatt; Artenliste s. Begründung). Ausgenommen sind die Bereiche für Zufahrten (eine Zufahrt pro Grundstück mit max. 6 m Breite).

(6) Rodungen von Bäumen und Sträuchern sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit, somit nur zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar, zulässig.

(7) Der Lageplan und seine Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

(8) Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich neben den Festlegungen der Satzung nach § 34 BauGB und den örtlichen Bauvorschriften (z.B. Abstandsflächensatzung).

**§ 2**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hersbruck, den 22. MRZ. 2023  
Robert Ilg  
Erster Bürgermeister



**Hinweise**

(1) Feuerwehruzufahrt  
Soweit der Zugang zu den Gebäuden mehr als 50 m von der befestigten öffentlichen Straße entfernt ist, muss eine Zufahrt für die Feuerwehr zu bzw. auf dem Baugrundstück sichergestellt werden, die mind. den technischen Baubestimmungen "Flächen für die Feuerwehr" entspricht; es wird darauf hingewiesen, dass Schotterrassen im Bereich von Feuerwehruzufahrten nicht zulässig ist.

(2) Erschließung  
Die Erschließung der zusätzlichen Baugrundstücke (= Erstellen einer befestigten Zufahrt, Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen) erfolgt durch und auf Kosten der Bauherren für ihr jeweiliges Grundstück. Für Fl.Nr. 46 ist diesbezüglich zum gegebenen Zeitpunkt eine grundbuchrechtliche Sicherung mit der Stadt abzuschließen. Für Fl.Nr. 40 ist eine grundbuchrechtliche Sicherung für Zufahrt und Leitungen nur dann erforderlich, wenn das Grundstück geteilt wird und/oder wenn die Erschließung über das Grundstück Fl.Nr. 72/2, Gemarkung Ellerbach, erfolgt.

**Verfahrensvermerke**

1. Der Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz des Stadtrates Hersbruck hat in der Sitzung vom 21.06.2022 die Aufstellung der Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ellerbach für das Gebiet der Einbeziehungssatzung „Ellerbach- Kohlgaßweg Süd“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 06.10.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.10.2022 bis einschließlich 22.11.2022 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB.

3. Die Stadt Hersbruck hat mit Beschluss des Ausschusses für Bau, Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz des Stadtrates vom 14.03.2023 die Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ellerbach für das Gebiet der Einbeziehungssatzung „Ellerbach- Kohlgaßweg Süd“ in der Fassung vom 14.03.2023 als Satzung beschlossen.

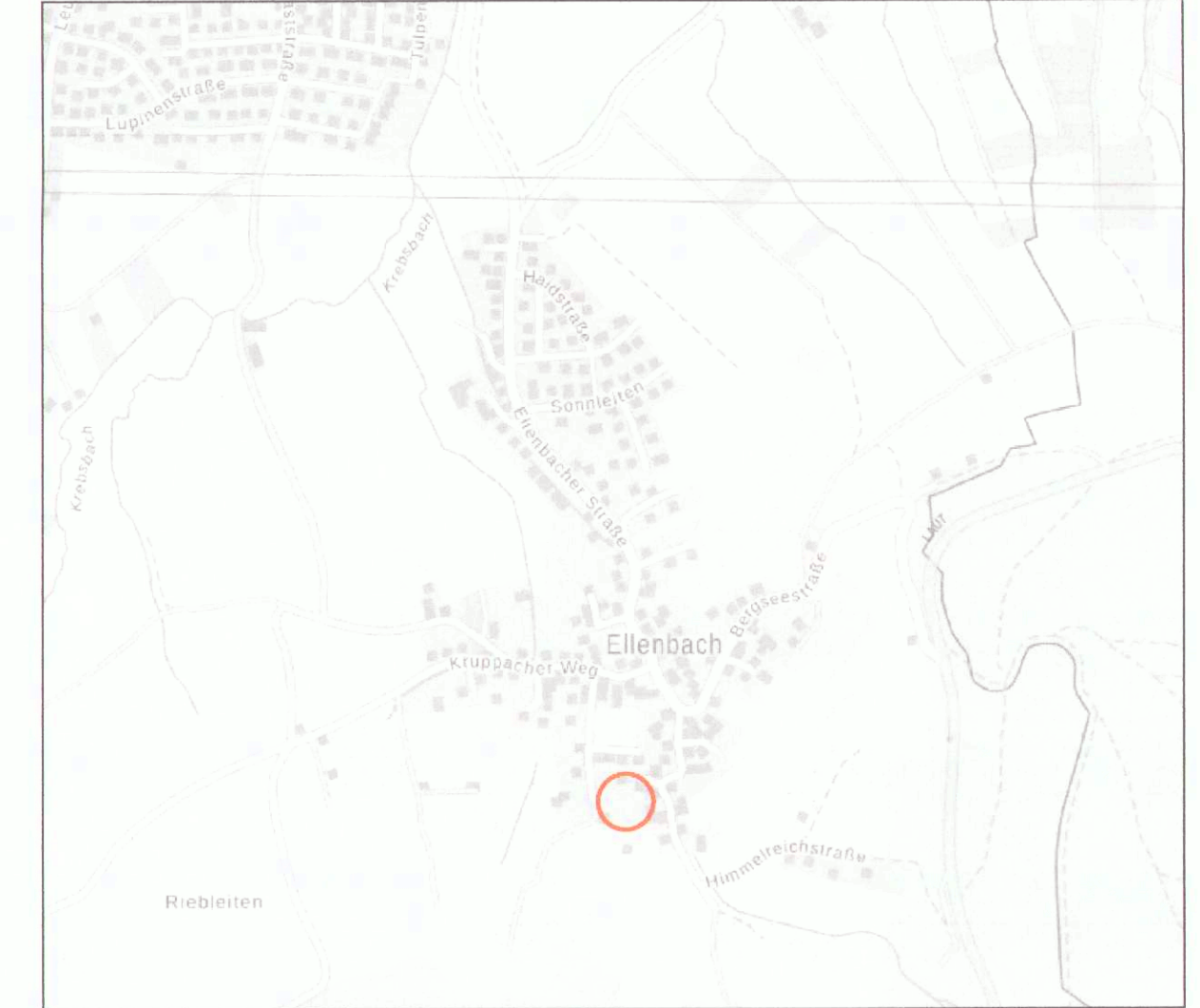
5. Ausgefertigt

Hersbruck, den 21. MRZ. 2023  
Robert Ilg  
Erster Bürgermeister



6. Die Satzung wurde ortsüblich bekannt gemacht (§ 34 Abs. 6 Satz 2, § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB). Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt Hersbruck, Unterer Markt 1, Rathaus, Zi.Nr. 304 zur jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit am 22. MRZ. 2023 in Kraft getreten (Tag der Bekanntmachung; § 34 Abs. 6 Satz 2, § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hersbruck, den 22. MRZ. 2023  
Robert Ilg  
Erster Bürgermeister



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022



# Stadt Hersbruck

## Einbeziehungssatzung "Ellerbach - Kohlgaßweg Süd"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / ao  
datum: 14.03.2023 ergänzt:

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

