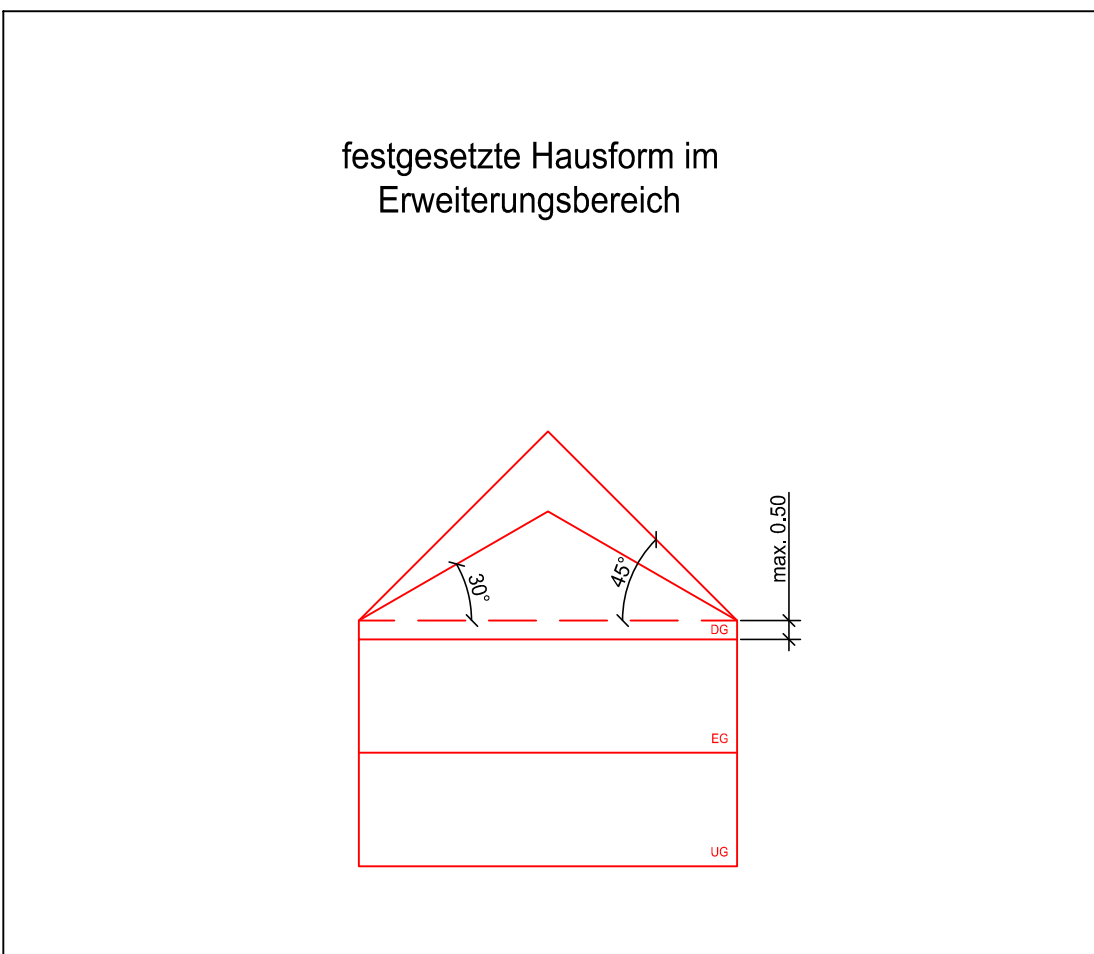
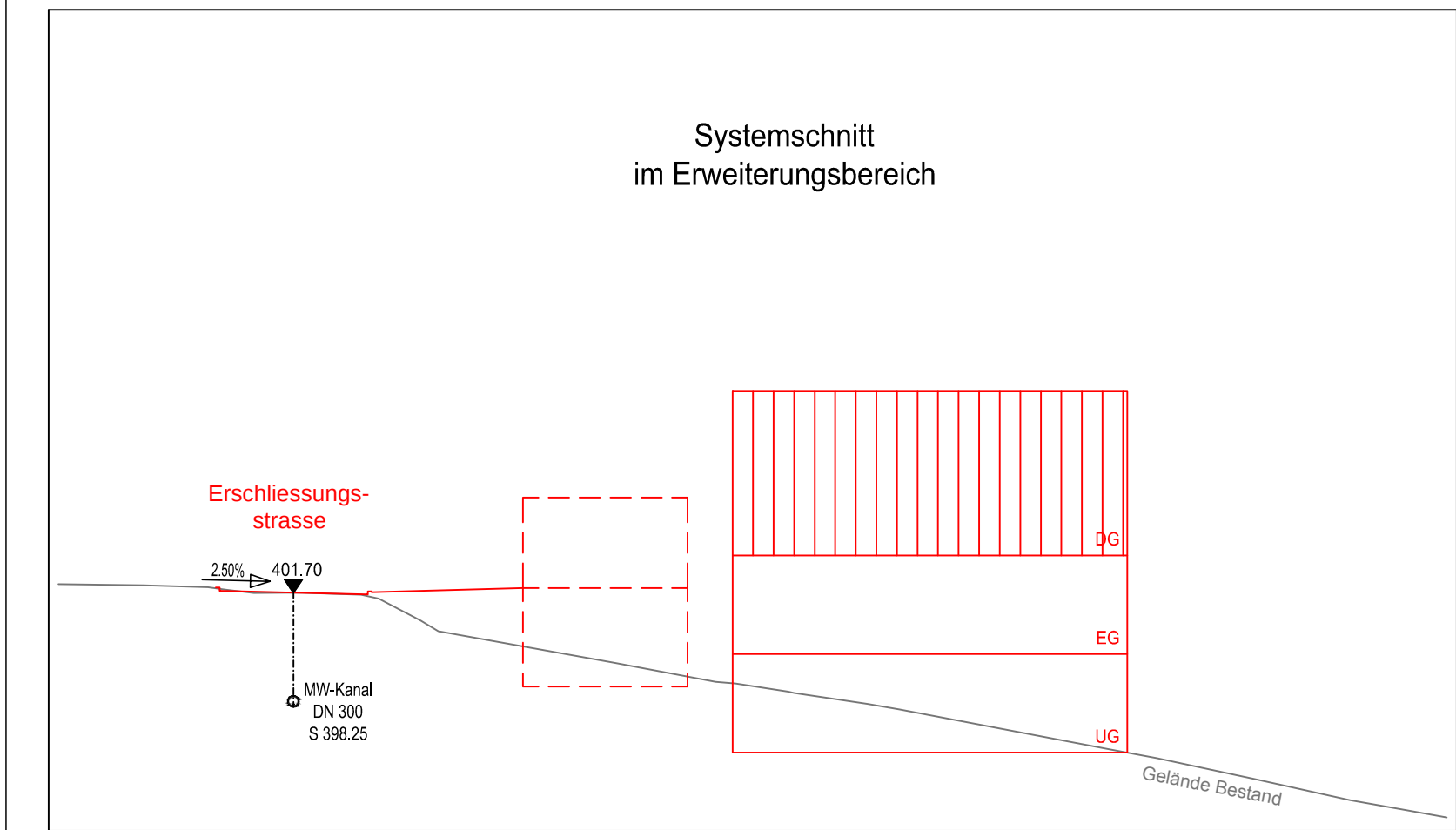
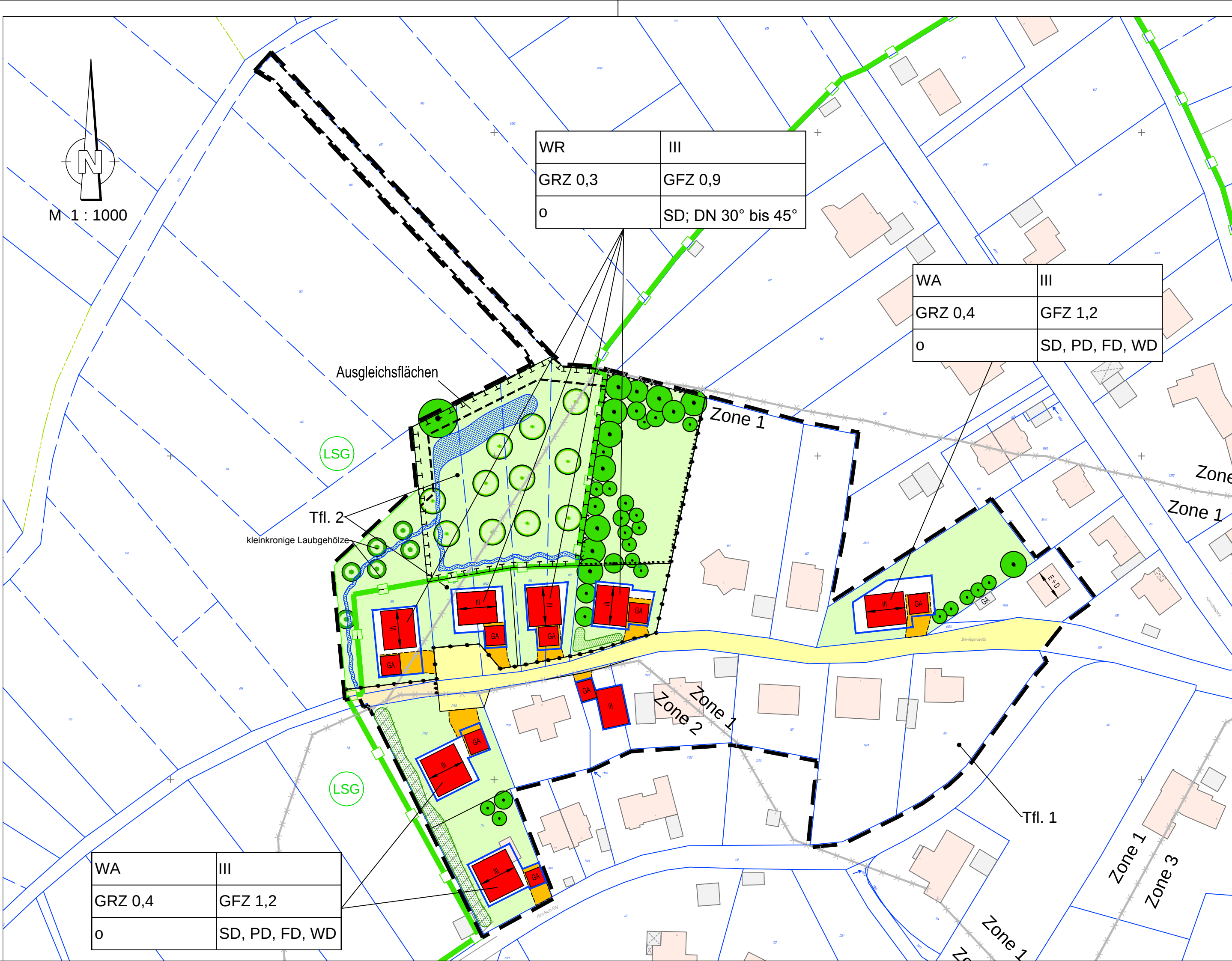




FESTSETZUNGEN

- Grenze des Änderungsbereiches
- .-.- Abgrenzung des Änderungsbereiches (Tfl.1) und des Erweiterungsbereiches (Tfl.2)
- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- WR Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
- GRZ 0.4 Grundflächenzahl gem. § 17 u. 19 BauNVO
- GFZ 1.2 Geschossflächenzahl gem. §17 u. 20 BauNVO
- o offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- WD Walmdach
- FD Flachdach
- III max. Anzahl der Vollgeschosse, als U+E+D
- U Untergeschoss als Vollgeschoss, sofern aufgrund der weiteren textlichen Festsetzungen des Tekturplans möglich
- E Erdgeschoss
- D Ausgebautes Dachgeschoss
- [Red Box] geplantes Gebäude mit vorgeschriebener Hauptfirstrichtung und Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (U+E+D)
- [Red Box] geplante Garage
- [Yellow Box] Flächen für Garagen und deren Zufahrten
- [Blue Line] Baugrenze
- VERKEHR
- [Yellow Box] öffentliche Verkehrsfläche
- [Orange Box] Wirtschaftsweg
- [Dashed Line] Geh- und Fahrrecht
- [Dotted Line] kein Durchgangsverkehr zulässig
- GRÜNORDNUNG
- [Green Line] Grenze LSG (Landschaftschutzgebiet)
- [Green Box] private Grünfläche
- [Green Circle] Baumbestand erhalten
- [Green Circle] zu pflanzender Baum
- [Green Circle] zu pflanzender kleinkroniger Baum
- [Green Line] freiwachsende Hecke aus Laubgehölzen
- [Hatched Box] Kategorie II Bestand ist in seiner Struktur und Dichte zu erhalten - unter Fortsetzung von Pflege- und Nutzungseingriffen (bei Hecken und Obstwiesen)
- [Dashed Box] Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- [Dashed Box] Ausgleichfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- [Blue Box] naturnahe Mulde zur Ableitung von Niederschlagswasser
- [Blue Box] Fläche zum Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser
- HINWEISE
- [Pink Box] bestehendes Gebäude
- [Grey Box] bestehende Garage
- 15 Flurstücksnummer
- [Dashed Line] Rutschgebietszone
- [Blue Line] bestehende Grundstücksgrenzen
- [Purple Line] neue Grundstücksgrenzen

Naturschutz:
Die Durchführung von Rodungs- und Bäumungsmaßnahmen zur Vorbereitung von Bauarbeiten ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Zeitraum vom 01.10. - 28.02 eines Jahres möglich und zulässig.

Bodenschutz:
Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o. ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so sind die Erdarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Stellen am Landratsamt Nürnberger Land zu verständigen.

Landschaftsbild:
Im Erweiterungsbereich soll pro 300m² Grundstücksfläche 1 Laubbaum (siehe 3.2.4 der Begründung Nr. 18/1, Nr. 18/2, Nr. 18/3, vom 16. Juni 1994) gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.
Die Anpflanzung muß im Jahr nach der Fertigstellung des Bauvorhabens erfolgen.

Schmutzwasser:
Für die Ableitung des Schmutzwassers sind aufgrund der Hanglage besondere technische Anlagen (Hebeanlage) erforderlich.

SATZUNG
ZUR ÄNDERUNG (TEKTUR NR. 1) DES BEBAUUNGSPLANS NR. 18/1
"HOHENSTEINSTRASSE" DER STADT HERSBRUCK
IM BEREICH DER MAX-REGER-STRASSE

vom Februar 2019

Die Stadt Hersbruck erlässt aufgrund von

§§ 2, 4a, 8, 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634),
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch §1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist,
Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch §2 des Gesetz vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604),
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 § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260)

folgende Satzung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 18/1 „Hohensteinstraße“ durch den Tekturplan Nr. 1:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Tekturplanes Nr. 1 umfasst im Teilbereich 1 (Änderungsbereich) die Verkehrsflächen der „Max-Reger-Straße“ (Teilfläche aus 693), sowie Fl.-Nr. 684, 685, 691/1, 692/2, 692/3, 705, 707, 707/1, 710, 710/3, 710/4, 714, 714/2, 714/3 und im Teilbereich 2 (Erweiterungsbereich) Teilflächen aus 660 und 666, sowie Fl.-Nr. 664, 664/2, 665, 681, 682 alle Gemarkung Hersbruck. Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind dem Planblatt zu entnehmen.

Die Tektur beinhaltet im Teilbereich 1 die planzeichnerische Ergänzung der festgesetzten Verkehrsflächen durch eine Wendemöglichkeit am westlichen Ende der Max-Reger-Straße mit Ausweitung des bisherigen Bebauungsplan-Umgriffs um diese Verkehrsfläche sowie Anpassungen der Baugrenzen auf den Grundstücken Fl.-Nr. 714, 714/2, 691/1 -Gemarkung Hersbruck.
Der Teilbereich 2 beinhaltet die Ausweitung des bisherigen Bebauungsplan-Umgriffs um vier Baugrundstücke.

§ 2 Textliche Festsetzungen

- Im Teilbereich 2 (Erweiterungsbereich) darf die fertige Fußbodenoberkante (OK FFB) Erdgeschoss bei den Hauptgebäuden max. betragen:
Fl.-Nr. 660: 398,25 müNN
Fl.-Nr. 664 mit 664/2 : 398,90 müNN
Fl.-Nr. 665 mit 681: 400,80 müNN
Fl.-Nr. 682 : 400,90 müNN
- Im Teilbereich 1 (Änderungsbereich) wird die max. Fußbodenoberkante (OK FFB) wie folgt festgesetzt:
Fl.-Nr. 714/2, Max-Reger-Straße 17: EG 403,2 müNN
Fl.-Nr. 714, Hans-Sachs-Ring 12: EG 413,8 müNN
- Dachgestaltung im Teilbereich 2 (Erweiterungsbereich)
a) bei Hauptgebäuden
SD, DN 30°-45°, Dacheindeckung: Ziegel oder Betondachstein in rot bzw. rotbraun.
Ein Kniestock von max. 0,50m ist zulässig; die Höhe des Kniestockes wird gemessen außen von OK Rohdecke bis Schnittpunkt UK Sparren mit der fertigen Außenwandfläche.
b) bei Nebengebäuden und Garagen/ Carport zulässig sind nur Flachdächer mit dauerhaft zu erhaltender Begrünung. Nebenraum: als Unterkellerung unter Garage möglich.
- Abstandsflächen:
Es gilt Art. 6 der BayBO, ausgenommen bei den Garagen bzw. Carports im Erweiterungsbereich. Die Festsetzung der Baugrenze für Garagen im Abstand von 3m zur Grundstücksgrenze hat insoweit Vorrang vor den Abstandsflächenregelung der BayBO; die Wandhöhe der Garagen über dem angrenzenden Straßenniveau darf max. 3m im Mittel betragen. Der Abstand der Garagen/ Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mind. 3m betragen.
- Die Ausgleichsfläche gem §1a Abs.3 Satz 2 BauGB wird auf Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 664, 664/2, 665, 681 festgesetzt und als Streuobst auf extensiv genutztem Grünland entwickelt.
Auf Flur.-Nr. 660 sind Ortseingrünungsmaßnahmen mit kleinkronigen Gehölzen wie z.B. Wildapfel, Mispel o.ä. vorgesehen.
Darüber hinaus werden auf den genannten Flurnummern Entwässerungsmulden mit feuchten Hochstauden entwickelt.
- Im Erweiterungsbereich ist das Niederschlagswasser der Dachflächen in geeigneten Rückhaltungen, z.B. Zisternen mit min. 2cbm Fassungsvermögen, zu sammeln. Der Überlauf kann über die festgesetzten Mulden in die Ausgleichsfläche abgeleitet werden.
- Soweit im Tekturplan nicht anders festgesetzt, haben die planerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18/1 weiterhin Gültigkeit.

§ 3 Inkrafttreten

Der Tekturplan Nr. 1 tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch in der Hersbrucker Zeitung in Kraft.

Mit Inkrafttreten des Tekturplanes treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die diesem Tekturplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 18/1 widersprechen außer Kraft.
Bekanntmachungsvermerk (§ 3 Satz 1 BeKV)
Die Satzung wurde vom Bau-, Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss des Stadtrates in seiner Sitzung am beschlossen. Sie liegt mit dem Planblatt in der Fassung vom einschließlich 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

VERFAHRENSVERMERKE

TEKTURPLAN NR. 1 DER STADT HERSBRUCK ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 18/1

- Der Bauausschuss des Stadtrates hat in der öffentlichen Sitzung vom 17.11.2015 die Aufstellung des Tekturplanes Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 18/1 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB wurde für den Entwurf der Tekturplanung mit Begründung in der Fassung vom Dez. 2017 in der Zeit vom 15.12.17 bis 18.01.18 durchgeführt.
- Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde für den Entwurf mit Begründung in der Fassung vom März 2018 in der Zeit vom 24.04.2018 bis 25.05.2018 durchgeführt
- Der Bauausschuss des Stadtrates hat in seiner öffentlichen Sitzung vom den Tekturplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 18/1 in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Hersbruck, den

Robert Ilg
Erster Bürgermeister

5. Mit ortsüblicher Bekanntmachung in der Hersbrucker Zeitung am ist der Tekturplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 18/1 in Kraft getreten.

Hersbruck, den
Stadt Hersbruck

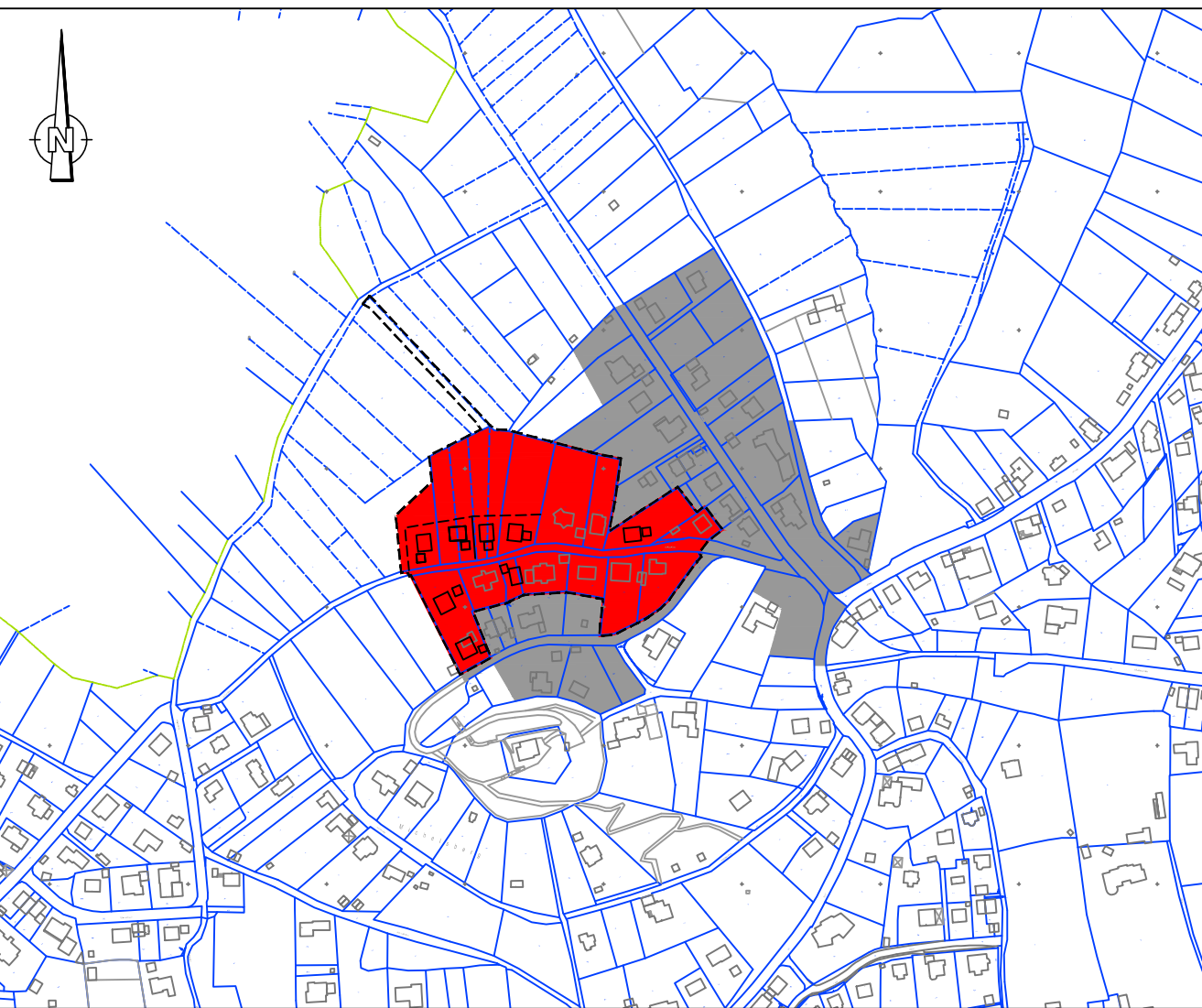
Robert Ilg
Erster Bürgermeister

Planbezeichnung:
Tekturplan Nr. 1
zum Bebauungsplan Nr. 18/1 "Hohensteinstraße"

für den Bereich der "Max-Reger-Straße"

der Stadt Hersbruck im
Landkreis Nürnberger Land

Übersicht: M 1 : 5.000



Bausträger: Stadt Hersbruck Unterer Markt 1 91217 Hersbruck			
 Meyer & Schmidt Ingenieurgesellschaft mbH Industriestr. 25 91207 Lauf Tel. 091 23 / 97 35-0 Fax 091 23 / 97 35-29		Datum Feb. 2019	Name Schön
		gepr. Feb. 2019	Nguyen
		gepr. Feb. 2019	Meyer
Planungsstufe: Entwurf		Maßstab: M 1 : 1000 M 1 : 5000 M 1 : 200 Planungsdatum: Februar 2019	