



**I. PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**a) Für Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Tekturplanes Nr. 4
- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,4 Grundflächenzahl
- Geschosflächenzahl
- o offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- SD Dachform Satteldach
- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- == Baugrenze
- Hauptfirstrichtung
- Flächen für erdgeschossige Garagen, Carports oder Nebenanlagen
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**b. Für Hinweise**

- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4
- bestehende Grundstücksgrenzen
- 1351 Flurstücksnummern
- Gebäudebestand
- Vorschlag Gebäude mit Firstrichtung
- erhaltenswerter Baumbestand

**Gestaltung der Baukörper (§ 9 Abs. 4 BauGB iVm Art. 81 Abs. 1 Ziff. 1 BayBO, § 20 BauNVO)**



**Satzung  
Zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 durch den vorhabenbezogenen Tekturplan Nr. 4 im Bereich „Fichtachstr. 16“ in Hersbruck**

Die Stadt Hersbruck erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10, 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723), sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586)

folgenden vorhabenbezogenen Tekturplan Nr. 4 im Bereich „Fichtachstr. 16“ zum Bebauungsplan Nr. 4 (Titel: „Gebiet Leutenbachstraße“) als Satzung der Stadt Hersbruck. Der Tekturplan besteht aus diesem Planblatt mit den darin enthaltenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Tekturplans Nr. 4 umfasst das Grundstück Fl.Nr. 2697/1, Gemarkung Hersbruck; die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind dem Planblatt zu entnehmen.

**§ 2 Textliche Festsetzungen**

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

Im Tekturplanbereich wird die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind im Tekturplanbereich nicht zulässig, die Betriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 (Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Im übrigen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

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

- 2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO):** 0,4, soweit sich nicht aus den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ein geringeres Maß ergibt.
- 2.2. Geschosflächenzahl:** max. 0,8, soweit nicht die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) in Verbindung mit der festgesetzten Vollgeschossezahl ein geringeres Maß ergeben.
- 2.3. Zahl der Vollgeschosse:** max. II; die zulässige Ausgestaltung der Vollgeschosse/ der Baukörper ist im Planteil durch Hausformen-Systemechnitte festgesetzt.
- 2.4. Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**  
Die zulässige Höhe der Gebäude bzw. der Geschosse ergibt sich aus den Hausform-Systemechnitten des Planteils.  
Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf dabei im Mittel max. 0,40 m über dem Niveau des an das Baufenster angrenzenden Straßenbereiches liegen.

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

- 3.1. Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**  
Es gilt die offene Bauweise. Im Tekturplangebiet ist nur ein Einzelhaus (E) zulässig.
- 3.2. Garagen/ Carports und Anlagen zur Erzeugung von Energie (z.B. Wärmepumpen)**  
sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bzw. innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.  
Nebengebäude (§ 14 BauNVO) bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> sowie offene, nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb dieser festgesetzten Flächen zulässig.
- 3.3. Abstandsflächen**  
Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen gelten im Tekturplanbereich die Bestimmungen der Abstandsflächenverordnung der Stadt Hersbruck in der Fassung vom 23.03.2021 (= 0,7 H, mindestens 3 m; vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden das Maß von 0,7 H einhält) sowie Art. 6 Abs. 1-4 und Abs. 6-7 BayBO.

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

- 4.1. Stellplätze**  
Im Tekturplanbereich sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf dem Baugrundstück nachzuweisen; eine Ablöse der Kfz-Stellplätze ist nicht möglich.  
Darüber hinaus sind die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Hersbruck in der Fassung vom 26.01.2023 zu beachten.
- 4.2. Fassadengestaltung**  
Für die Außenwände von Hauptgebäuden ist nur verputztes Mauerwerk, verputzte sonstige Fassade oder Holz zulässig.  
Zulässig bei Garagen und überdachten Stellplätzen  
- Flachdach mit extensiver Begrünung oder  
- symmetrisches Satteldach (SD), Dachneigung, Dachmaterial und Dachfarbe analog dem Hauptgebäude.
- 4.3. Dachform, Dachfarbe- und Material**  
Zulässig bei Hauptgebäuden (je nach zulässiger Hausform - siehe Systemechnitte): symmetrisches Satteldach (SD), Dachneigung 38°-45° oder 32°-35°. Als Eindeckungsmaterial der Satteldächer ist nur Ziegel oder entsprechender kleinformatiger (Beton-)Dachstein, jeweils in Rottönen, zulässig.
- 4.4. Kniestock**  
Bei Hauptgebäuden ist nur bei der Hausform „Erdgeschoss und Dachgeschoss“ ein Kniestock bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig (gemessen außen ab Schnittpunkt Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt UK Sparren mit der fertigen Außenwandfläche).  
Bei Nebengebäuden ist ein Kniestock nicht zulässig.

**4.5. Dachaufbauten**

- Als Dachaufbauten sind beim Hauptgebäude zulässig:
- Dachgauben (= Dachaufbau anliegend von Dachflächen umgeben)
  - Dacherker (= Dachaufbau aus der Gebäudefassade aufsteigend/ Traufe unterbrochen/ ohne Wandvorsprung), z.B. in der Form eines mittigen Zwerchhauses,
  - Loggia (=Dacheinschnitt) nur insofern, als diese in der Form einer Dachgaube ausgebildet wird

Alle Dachaufbauten sind jeweils nur mit Schiepp- oder Satteldach (Dachmaterial und Dachfarbe entsprechend wie beim Hauptdach) zulässig.

Die Summe der Dachgauben, Dacherker und Loggien darf pro Dachseite maximal 40 % der Trauflänge des Gebäudes einnehmen. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortsgang und zum First muss mind. 1,50 m betragen, der Abstand untereinander mind. 1,20 m.

Dachaufbauten sind nur in 1 Dachgeschossenebene zulässig (nicht übereinander).

Bei Nebenanlagen sowie bei Garagen sind Dachaufbauten/ Dacheinschnitte unzulässig.

**4.6. Einfriedungen**

Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,40 m nicht überschreiten. Sie sind nach dem Gefälle der Straße zu errichten.

Angrenzend an den öffentlichen Straßenraum sowie angrenzend an die nördliche öffentliche Grünfläche sind geschlossene Einfriedungen (z.B. Gabionen, Mauern, sonstige blickdichte Zaunaufführungen) nicht zulässig. Im übrigen sind Einfriedungen sockellos zu errichten oder die Zaunsockel sind im Abstand von je 5 Meter mit einem Durchlass für Kleintiere zu unterbrechen.

Tore und Türen dürfen nicht zum Gehweg bzw. zur Straße hin aufschlagen.

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

- 5.1. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:**  
Zur Beleuchtung von Außenanlagen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfampfen ohne UV-Anteil im Lichtspektrum oder LED-Lampen) mit warmweißem Licht (2.500 – 3.500 K) zulässig.
- 5.2. Private Verkehrsflächen**  
Wohnwege, Garagenzufahrten, nicht überdachte Stellplätze und Hausgänge sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen bzw. Pflaster mit offenen Fugen auszuführen; sie sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
- 5.3. Schottergärten**  
Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig.  
Unter Schottergärten wird das künstliche Anlegen einer großflächig mit Steinen/Schotter/Kies/Glassplitt o.ä. bedeckten Grundstücks- bzw. Gartenfläche verstanden, in der das Stein-/Schotter-/Kies-/Glassplittmaterial das hauptsächlich Gestaltungsmittel darstellt und Pflanzen nicht oder nur in geringen Umfang vorhanden sind. Als großflächig im Sinne dieser Festsetzung gelten Flächen einzeln oder in Summe von mehr als 2 m<sup>2</sup> auf dem Baugrundstück. Ausgenommen hiervon sind Sockel-Drainagezonen bis zu einer Breite von 0,30 m ab Gebäudekante des Hauptgebäudes.
- 5.4. Grünordnung**  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit standortgerechten Gehölzen (siehe Pflanzvorschläge), anzulegen. Dachbegrünungen sind extensiv flächig als geschlossene Vegetationsdecke auszubilden.

**Pflanzvorschlag Kleinbäume:**

- Eisbäre (Sorbus torminalis)
- Eberesche (Vogelbeere) (Sorbus aucuparia)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Mehlbeere (Sorbus aria)
- Obstbäume bzw. Wildobst
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Vogelkirsche (Prunus avium)

**Pflanzvorschlag Sträucher**

- Berberitze (Berberis vulgaris)
- Faulbaum (Frangula alnus)
- Ginster (Cytisus scoparius)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Hundsröse (Rosa canina)
- Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Traubenholunder (Sambucus racemosa)
- Weißdorn (Crataegus monogyna oder Crataegus laevigata)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

**Pflanzvorschlag Großbäume:**

- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Bergulme (Ulmus glabra)
- Feldulme (Ulmus carpinifolia)
- Kastanie (Aesculus hippocast)
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Winterlinde (Tilia cordata)

**6. Immissionsschutz**

Das Grundstück Fl.Nr. 2697/1 ist der nächstgelegene Immissionsort zu den nord-westlichen Gewerbeflächen. Für die Bebauung von Fl.Nr.2697/ sind die Möglichkeiten der architektonischen Selbsthilfe in Bezug auf den Immissionsschutz auszuschöpfen. Dies gilt insbesondere für die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen innerhalb des Gebäudes. Für schutzbedürftige Räume (z.B. Schlaf- und Wohnräume einschließlich Wohnküchen) an der dem Gewerbelärm zugewandten Nord- und Westfassade ist eine TA Lärm konforme Bauweise erforderlich. TA Lärm konforme Fenster sind zum Beispiel Festverglasungen oder als Mindestanforderung abgeschlossene Fenster, die ausschließlich zu Putzwecken geöffnet werden dürfen, mit der Schallschutzklasse 3. Die lärmzugewandten Seiten sind im Planblatt entsprechend gekennzeichnet.

**7. Allgemeine Vorschrift**

Der vorhabenbezogene Tekturplan besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen auf diesem Planblatt; dem vorhabenbezogenen Tekturplan liegt der Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde, der zwischen der Stadt und dem Vorhabens-träger im Durchführungsvertrag abgestimmt wurde.

**§ 3 Inkrafttreten**

Der Tekturplan Nr. 4 tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in der Hersbrucker Zeitung in Kraft. Regelungen des Bebaupl. Nr. 4, die dem Tekturplan Nr. 4 widersprechen, treten damit im Tekturplanbereich außer Kraft.

Hersbruck, den 31.07.2024  
Stadt Hersbruck

Robert Ilg  
Erster Bürgermeister

**Nachrichtliche Hinweise:**

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

**Pflanzungen – Mindestabstand**

Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grundstücksgrenze Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grundstücksgrenze

**Pflanzungen – Bäume im Bestand**

An der westlichen Grenze des Tekturgebietes/ des Baugrundstückes befinden sich auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 2698 mehrere Bäume und Sträucher im Bestand; diese wurden bereits im Bebauungsplan Nr.4, Tektur Nr.2, als dauerhaft zu erhalten festgesetzt.

**Heilquellenschutzgebiet**

Der Tekturplanbereich befindet sich im Heilquellenschutzgebiet zum Thermalbrunnen Hersbruck. Die Bestimmungen der entsprechenden Verordnung sind zu beachten.

**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.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz des Stadtrates hat in der öffentlichen Sitzung vom 23.04.2024 die Aufstellung des Tekturplans Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 4 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Tekturplans Nr. 4 in der Fassung vom 15.04.2024 wurde mit der Begründung gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 Nr. 2, § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.04.2024 bis 31.05.2024 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 Nr. 3, § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf beteiligt.
3. Der Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz des Stadtrates hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 23.07.2024 den Tekturplan Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 4 in der Fassung vom 23.07.2024 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:  
Hersbruck, den 25.07.2024

Robert Ilg  
Erster Bürgermeister

4. Mit ortsüblicher Bekanntmachung in der Hersbrucker Zeitung am 31.07.2024 ist der Tekturplan Nr. 4 in Kraft getreten.

Hersbruck, den 31.07.2024

Robert Ilg  
Erster Bürgermeister

**Bekanntmachungsvermerk (§ 3 Satz 1 BeKV)**

Die Satzung wurde vom Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz des Stadtrates in seiner Sitzung am 23.07.2024 beschlossen. Sie liegt als Planblatt mit Textteil in der Fassung vom 23.07.2024 mit der Begründung im Stadtbauamt Hersbruck, Rathaus, Zi.Nr. 304 ab 31.07.2024 zur Einsicht aus. Hierauf wurde durch Mitteilung in dem für amtliche Bekanntmachungen bestimmten Teil der "Hersbrucker Zeitung" am 31.07.2024 hingewiesen. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Hersbruck, den 31.07.2024  
Stadt Hersbruck

Robert Ilg  
Erster Bürgermeister

**Tekturplan Nr. 4 (im Bereich Fichtachstraße 16) zum Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Hersbruck - Landkreis Nürnberger Land für das Gebiet: "Leutenbachstraße"**

Bauherr:		Stadt Hersbruck Unterer Markt 1 91217 Hersbruck	
Architekt / Fachplaner	Stadtbaumt Hersbruck	Maßstab:	1 : 1000
Planungsstufe	Stadtbaumtsteilung Fr. Maul	Datum:	23.07.2024
Ausfertigung		Name:	R. H.
Änderung:			