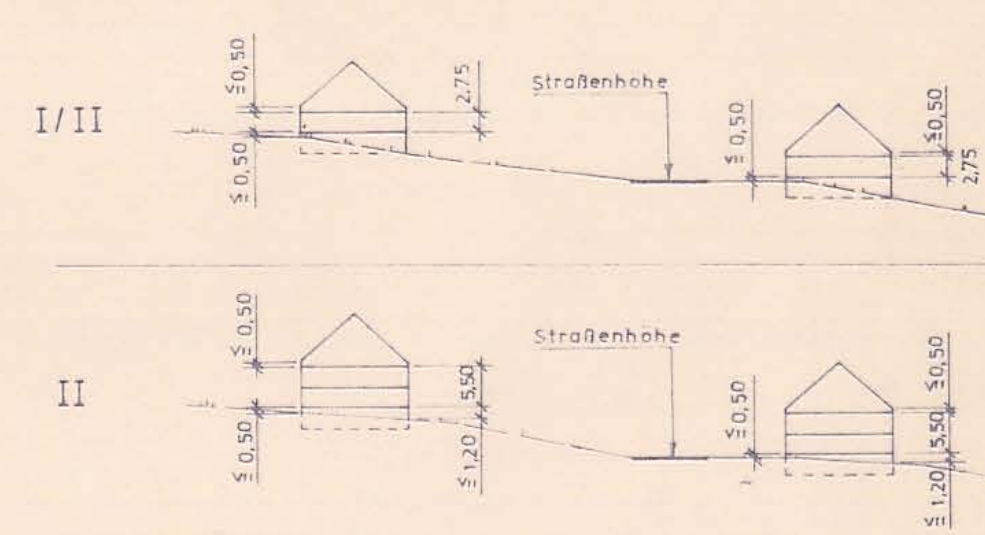


I. PLANZEICHENERLÄUTERUNG

a) Für Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
- I/II, II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- Baugrenze
- o offene Bauweise
- △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- △ nur Hausgruppen zulässig
- 6,75 Maßangabe in Metern
- Firstrichtung (zwingend)
- SD Satteldach
- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Parkfläche
- Transformatorstation
- Mülltonnenstandplatz
- Spielplatz
- o erhaltungswürdiger Baumbestand
- o neu zu pflanzende Bäume
- Flächen für Garagen und deren Zufahrten
- Sichtdreieck

Vorgesehene Hausform mit allgemeiner Dachneigung von 25-40 Grad:



b) Für Hinweise

- Grenze von Bebauungsplan Nr. 12/1
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- 1571 Flurstücksnummern
- o vorhandene Bäume
- o vorhandene Hecken
- o vorhandene Feldhecken
- K 600 bestehender Kanal
- K 600 geplanter Kanal
- W 100 bestehende Wasserleitung
- W 100 geplante Wasserleitung
- Höhenlinien (Vergrößerung aus dem Maßstab 1:5000 in den Maßstab 1:1000)

II. FESTSETZUNGEN

1.) Art der baulichen Nutzung

Das Bauland ist in der im Plan festgelegten Begrenzung als "Allgemeines Wohngebiet" WA ausgewiesen. Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Wohngebäude mit den in § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassenen Beschränkungen, jedoch mit der Einschränkung, daß Schank- u. Speisewirtschaften nicht zugelassen werden. Die nach § 4 Ziff. 3 vorgesehenen Ausnahmen werden in diesem Baugbiet nicht zugelassen. Maßgebend für die Höhenlage der Gebäude ist die Straßenhöhe. Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig, jedoch insoweit, als dadurch keine zusätzlichen Vollgeschosse entstehen.

Die Gesamtlänge für Hausgruppen wird für Doppelhäuser mit 20 m u. für Einzelhäuser mit 16 m festgesetzt. Für die Dacheindeckung darf nur ziegelrotes Material verwendet werden.

2.) Maß der baulichen Nutzung

Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den überbaubaren Flächen geringere Werte ergeben.

3.) Untergeordnete Nebenanlagen und Garagen

Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen anzuordnen oder wenn sie außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, nur an den im Plan festgesetzten Stellen zu errichten. Das Aufstellen von Weillblechgaragen ist unzulässig. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in Verbindung mit Garagen und nur innerhalb der dafür im Plan vorgesehenen Flächen zulässig.

Die zu Baugruppen zusammengefaßten Garagen sind mit gleicher Höhe, Dachform und Dacheindeckung auszuführen. Die zu Baugruppen zusammengefaßten Garagen sind mit gleicher Höhe, Dachform und Dacheindeckung auszuführen.

4.) Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht übersteigen. Sie sind nach dem Gefälle der Straße zu errichten. Massive Pfeiler und Säulen sollen nur an den Grundstücksecken, sowie an Türen und Toren erstellt werden. Als Zaunmaterial soll Holz verwendet werden.

5.) Dachausbauten

Dachterker und Dachgauben sind auf einer Gesamtlänge von 1/3 der Traufhöhe zugelassen.

6.) Grenzbebauung für Garagen

Für die Garagenbebauung auf den Grundstücken Fl.Nr'n. 1569/9, 10, 11, 12, 13 und 14, sowie 1570/5 und 1572/2 wird in Abweichung von Art. 7 Abs. 5 BayBO die Bebauung wie im Plan dargestellt, zugelassen.

7.) Schallschutzmaßnahmen

In sämtlichen Wohngebäuden für das Bebauungsgebiet "Im Buch-Südteil" sind zur Abwehr erhöhter Lärmimmissionen Vorkehrungen für den Schallschutz zu treffen. Die ruhebedürftigen Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind an der Nordseite der Gebäude anzuordnen. Durch den Einbau schalldämmender Fenster ist sicherzustellen, daß in sämtlichen Aufenthaltsräumen Innengeräuschpegel gemäß Tafel 5 der VDI-Richtlinie 2719 - Schallschwingung von Fenstern - vom Okt. 1973 durch von außen eindringenden Schall nicht überschritten werden.

Der Lärmschutznachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

8.) Bepflanzung

Die als Bestand dargestellten erhaltungswürdigen Einzelbäume, Strauch- und Baumgruppen, sowie Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Dieser Baum-, Strauch- und Heckenbestand wird gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauNVO festgesetzt.

"Auf das Merkblatt zum Schutz von Bäumen und Strücheln im Bereich von Baustellen (RSBB 1973) des Landratsamtes Nürnberger Land wird einschließlich der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen hingewiesen."

Als Ortsrandgestaltung sind auf den Grundstücken, die im Geltungsbereich liegen, Bäume (Linde, Ahorn, Eberesche, Buche oder Eiche) anzupflanzen. (BauNVO § 9 Abs. 1 Satz 25 a). Auf dem Grundstück längs der Bahnlinie sind Landschaftsrechtliche Eingriffungsmaßnahmen in Form einer Baumreihe durchzuführen.

9.) Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen und mit heimischen Baum- und Strauchgruppen anzupflanzen.

10.) Gründung

Bei hohen Grundwasserständen ist eine Bebauung nur dann möglich, wenn die geplanten Gebäude mit wasserdichten Wänden versehen werden oder vor der Ausweisung im fraglichen Bereich eine Grundwasserabsenkung durchgeführt wird. Im letzten Fall ist unter Vorlage von entsprechenden Unterlagen ein Wasserrechtsverfahren bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen. Es ist verboten, Grundwasser in die öffentliche Abwasserkanalisation einzuleiten.

11.) Wasserversorgung - Abwasserbeseitigung

- a) Die im Baugbiet bestehende Wasserversorgungsleitung wird erweitert und an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Hersbruck angeschlossen.
- b) Im Baugbiet wird die bestehende Entwässerungsanlage erweitert und an die Abwasseranlage angeschlossen.

III. HINWEISE

- 1.) In die neu zu errichtenden Gebäude sind Leerrohre für Fernsprechanlüsse einzubauen. Hierzu erteilt mehrere Auskünfte das zuständige Fernmeldesamt.
- 2.) Da das Gelände nördlich der Westpreußenstraße auf einer Tiefe von ca. 30m relativ eben ist, wurde auf die Herstellung der Firstrichtung für die Häuserzeile nördlich der Westpreußenstraße verzichtet.
- 3.) Bei der Planung der Zugänge u. Zufahrten sowie der Aufstell- u. Bewegungsfelder für die Feuerwehr ist § 3 VBayBO zu beachten.
- 4.) Entlang der Westpreußenstraße dürfen nur Bäume mit einer dem Abstand zum Gleis entsprechenden Endwuchshöhe gepflanzt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1.) Der Stadtrat hat am 19.03.1980 und am 31.03.1987 die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO beschlossen. Dieser beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BBAUG ortsüblich bekanntgemacht.

Hersbruck, den 19.10.1989...
 STAAT HERSBRUCK
 Plattmeier
 Bürgermeister

2.) Die Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO am Entwurf des Bebauungsplanes in Form einer öffentlichen Darlegung und Anhörung, die am 22.02.1987 veröffentlicht wurde und in der Zeit vom 26.02.1987 bis 15.04.1987... stattfand, beteiligt.

Hersbruck, den 19.10.1989...
 STAAT HERSBRUCK
 Plattmeier
 Bürgermeister

3.) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO vom 18.12.1987 bis 18.01.1988, sowie erneut vom 15.11.1988 bis 16.12.1988 in Hersbruck öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 19.12.1987 und am 04.01.1988... (durch Anschlag an den Amtstafeln und Veröffentlichung in der Hersbrucker Zeitung) bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Gedanken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Hersbruck, den 19.10.1989...
 STAAT HERSBRUCK
 Plattmeier
 Bürgermeister

4.) Die Stadt Hersbruck hat mit Beschluß des Stadtrates vom 09.10.1989... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauNVO als Satzung beschlossen.

Hersbruck, den 18.10.1989...
 STAAT HERSBRUCK
 Plattmeier
 Bürgermeister

5.) Die Stadt Hersbruck hat mit Schreiben vom 11. Okt. 1990 den Bebauungsplan dem Landratsamt Nürnberger Land angezeigt. Von diesem Landratsamt wurden keine Beanstandungen erhoben.

Landratsamt Nürnberger Land
 Lauf a.d.Pegn., 10.10.1990
 Amund
 Reg.Rat

6.) Der Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 25.01.1990 gemäß § 12 Satz 1 BauNVO öffentlich ausgelegt. Der volle Wortlaut der Begründung sowie Zeit und Ort der Auslegung sind am 29.01.1990... ortsüblich (durch Anschlag an den Amtstafeln sowie durch Veröffentlichung in der Hersbrucker Zeitung) bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit seit 29.01.1990... nach § 12 Satz 4 BauNVO rechtsverbindlich.

Hersbruck, den 25.01.1990...
 STAAT HERSBRUCK
 Plattmeier
 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Planblatt mit Textteil, sowie der Satzung mit Begründung.

BEBAUUNGSPLAN NR. 12/2 mit Änderung NR. 12/1

der Stadt Hersbruck
 Landkreis Nürnberger Land
 für das Gebiet „IM BUCH-SÜDTEIL“

AUSFERTIGUNG NR. 1	M 1:1000
AUSGEARBEITET AM: 01.10.1986	PLANFERTIGER: STADTBAUAMT HERSBRUCK
GEANDERT AM: 17.12.1986	
GEANDERT AM: 26.01.1987	
GEANDERT AM: 27.11.1987	
GEANDERT AM: 29.06.1988	