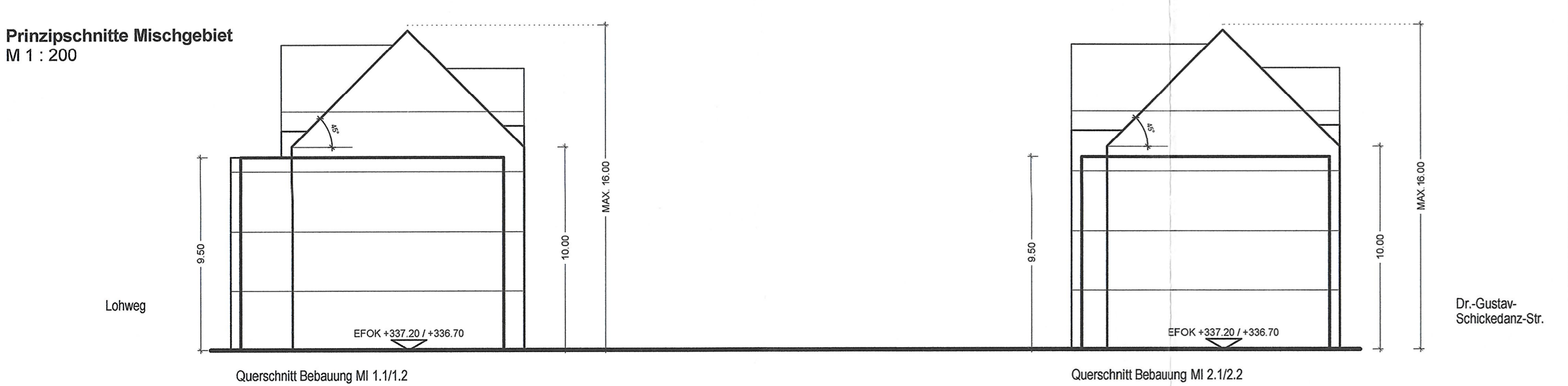
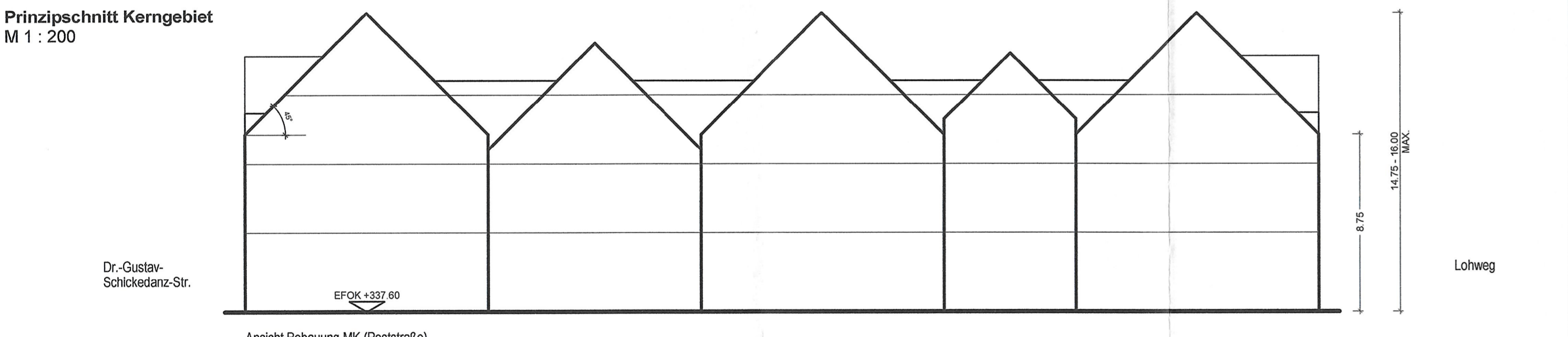
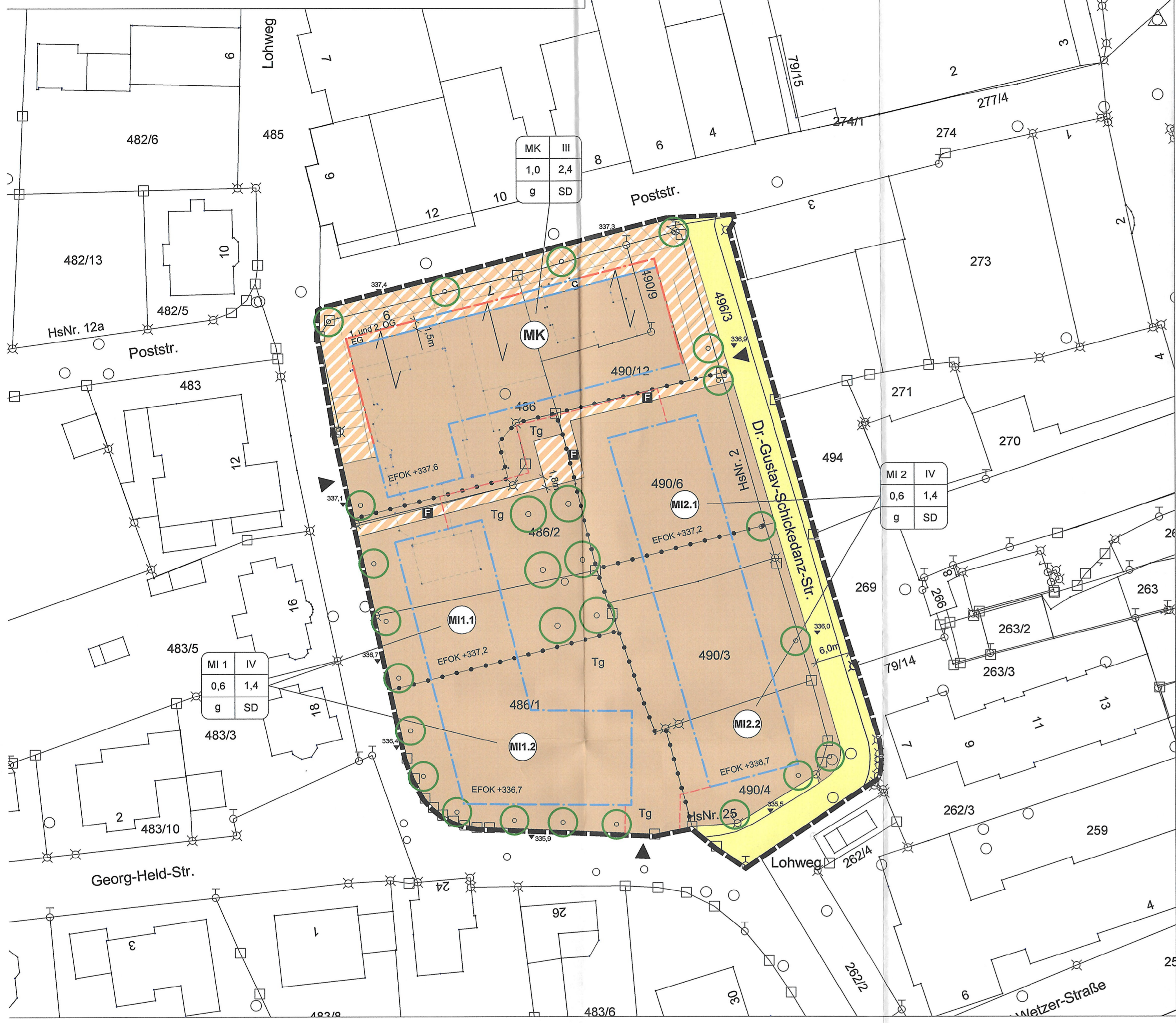


PRAAMBEL

Die Stadt Hersbruck erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1648) diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §6 und 7 BauNVO)

- Kerngebiet
- Mischgebiet

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

- z.B. 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. 1,4 Geschosflächenzahl (GFZ)
- IV Zahl der Vollgeschosse

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

- g geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Öffentliche Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Fußweg, öffentliche Parkplätze)
- Öffentlicher Fußweg (Standortabweichung um bis zu 3 m zulässig)
- Zufahrt

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

- Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des Änderungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage (Tg)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Firstrichtung zwingend
- EFOK +XXX Höhe der Erdgeschosfußbodenoberkante (EFOK) in m ü. NN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform

Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- Bestandsbebauung
- mögliche Gebäudestellung und Parkplatzanordnung
- Bestandshöhen in m ü. NN

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

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

1.1 Kerngebiet MK (§ 7 BauNVO)
Im Kerngebiet sind im Erdgeschoß ausschließlich Gewerbebetriebe wie z.B. Läden, Cafés und Dienstleister wie z.B. Ärzte und Apotheken zulässig. Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind ausschließlich ab dem 2. Obergeschoß zulässig.

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse: im MK III, im MI IV (§ 16 BauNVO)
Das oberste Geschoß ist im MK nur als Dachgeschoß, im MI nur als Staffelgeschoß zulässig. Das Staffelgeschoß ist im MI 1 von der westlichen Außenwand um mind. 2,50 m zurückzusetzen, bei der Ausbildung von Zwerchhäusern sind diese mind. 2 m von der westlichen Außenwand zurückzusetzen.

2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Im Kerngebiet GRZ 1,0
Im Mischgebiet GRZ 0,6
Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 wird festgesetzt, dass im Mischgebiet Überschreitungen der GRZ durch Stellplätze, Zufahrten und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen werden können, wenn die Ausführung durch wasserdurchlässige Beläge erfolgt und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche begrünt werden.

2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
Im Kerngebiet 2,4
Im Mischgebiet 1,4

2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale Traufhöhe beträgt im MI 10,0 m, im MK 8,75 m. Die maximale Attikahöhe beträgt im MI 9,50 m. Gemessen wird ab Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 16,0 m. Gemessen wird ab Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (First). Zur Höhenlage der Gebäude siehe C.2.

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

3.1 Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Im MI sind Staffelgeschoße bzw. Dachgeschoße mit seitlichen Grenzabständen zulässig.

3.2 Zur Poststraße hin ist eine Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche durch die oberen Geschoße zulässig. Im Bereich des zurücktretenden Erdgeschoßes sind Arkaden mit einer lichten Durchgangsbreite von 1,5 m auszubilden.

3.3 Im Bereich der festgesetzten Baulinie zur Poststraße hin sind giebelständige Baukörper mit Satteldach zu errichten.

3.4 Balkone im MI dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten.

3.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind zum öffentlichen Raum hin bis max. 5 qm Grundfläche in einheitlicher Gestaltung und mind. 1,0 m vom öffentlichen Straßenraum zurückgesetzt auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der Bauflächen.
Es sind hochstämmige Laubbäume gemäß der Pflanzliste in der Begründung zu verwenden. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend.

4.2 Tiefgaragendächer sind zu begrünen, sofern nicht Wege oder Plätze gestaltet werden.

4.3 Versiegelung
Für Stellplätze sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (z.B. Rasenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster).

4.4 Die Beräumung des Baufelds ist ausschließlich außerhalb der Vogelzeit zulässig.

5. Nutzungsregelungen zur Energieversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

5.1 Feuerungsanlagen mit Kohle oder Heizöl sind bei Neuerrichtung oder wesentlicher Änderung eines Gebäudes ausgeschlossen.

5.2 Bei Errichtung von Gebäuden sind Maßnahmen (Anschlusleitungen) zu treffen, die die Wärmeversorgung durch Kraft-Wärme-Kopplung (z.B. Blockheizkraftwerk) oder regenerativen Energieträgern ermöglichen.

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

1. Gebäudeform
Aneinandergebaute Häuser bzw. Hausgruppen sind mit einer einheitlichen Dachform-, deckung sowie -neigung auszuführen. Gebäudevor- und rücksprünge sowie Erker und Zwerchhäuser sind zulässig. Spätestens nach 25 m Gebäudelänge sind Gebäudevor- oder rücksprünge von mind. 0,5 m Tiefe und 2,5 m Länge vorzusehen. Zur Poststraße hin sind Arkaden auszubilden.

2. Die maximale Höhe des Erdgeschoßfertigfußbodens wird in Höhen über NN gem. Planeintrag für jede Hausgruppe festgelegt.

3. Dachform
Im MK: Hauptdach Satteldach, Zwischenbauten: giebelständige Satteldächer, Traufhöhe versetzt gegenüber Hauptdach, nur ausnahmsweise in zurückgesetzter Lage abweichende Dachformen zulässig.
Im MI: Hauptdach Satteldach.

4. Dachneigung, Dachgauben
beim Satteldach mind. 45°
Flachdächer sind, sofern nicht als Dachterrace genutzt, zu begrünen.
Die Gaubenbreite beträgt max. ein Drittel der Traufhöhe. Zwerchhäuser sind mit Satteldach zu gestalten, im MI 1 mit Satteldach oder Schleppdach, Abstand vom First mind. 1 m.

5. Dacheindeckung
Die Dacheindeckung hat in Ziegeln in ziegelroter Farbe zu erfolgen (nur Tonziegel). Glänzende und glasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

6. Pro Wohneinheit sind 1,2 Stellplätze nachzuweisen, unter 60 qm Wohnfläche jeweils 1,0 Stellplatz.

7. Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin sind in transparenter Ausführung bis max.1,2 m Gesamthöhe zulässig, davon max. 0,4 m als Betonstützmauer.

D. Grünordnung

Hinsichtlich der festgesetzten Pflanzgebote für Bäume sind die Erläuterungen in der Begründung zu beachten.
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (Artenliste siehe Begründung), gegebenenfalls in Form von Fassadenbegrünungen, anzulegen. Dachbegrünungen sind extensiv flächig als geschlossene Vegetationsdecke auszubilden.

E. In Kraft treten

Der Texturplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch in Kraft. Mit In Kraft treten dieser Änderung sind die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans für den Geltungsbereich der Änderung aufgehoben.

Hinweise
Die nachfolgenden Hinweise gründen nicht im Bebauungsplan, sondern in anderen Rechtsvorschriften und werden daher nachrichtlich übernommen.

Einwirkungsbereich des Segelfluggeländes Hersbruck
Der Texturplan befindet sich im Einwirkungsbereich des Segelfluggeländes Hersbruck; das Luftamt Nordbayern weist darauf hin, dass mit Belästigungen durch Flugmissionen zu rechnen ist; aufgrund der Lektur bestehen keine Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden.

Mögliche Bodenbelastung
Außerhalb des Texturplanbereiches, namentlich im Bereich des sanierten Altlasten-Standortes Fl.Nr. 481/5, 553/7, Gemarkung Hersbruck, wurde nach Mitteilung des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg ein Tetrachlorethenzestrom aus östlicher Richtung festgestellt, dessen Quelle nicht eindeutig zugeordnet werden konnte; unter Umständen zeigt sich eine entsprechende zuströmende LHKW-Konzentration (=leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) im Bereich des Texturplangebietes. Hinsichtlich der Verwertung, Verfüllung oder Entsorgung von Bodenmaterial sowie bei Eingriffen in das Grundwasser wird auf diese mögliche LHKW-Belastung hingewiesen (entsprechende Beprobung erforderlich).

Heilquellenschutzgebiet
Der Texturplanbereich befindet sich in der äußeren Schutzzone des Heilquellenschutzgebietes zum Thermalbrunnen Hersbruck; die Bestimmungen der entsprechenden Verordnung sind zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bauausschuss des Stadtrates hat in der Sitzung vom 16.06.2016 die Änderung des Bebauungsplanes als Planungsvarianten der Innenentwicklung gem. §13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 24.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung wurde gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.09.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2016 bis 14.11.2016 beteiligt.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.09.2016 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2016 bis 14.11.2016 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 04.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bauausschuss des Stadtrates hat mit Beschluss vom 08.12.2016 die Änderung des Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 01.12.2016 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Hersbruck, den 13. DEZ. 2016
Robert Ilg
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss der Änderung des Bebauungsplanes wurde am 16. DEZ. 2016 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Hersbruck, den 16. DEZ. 2016
Robert Ilg
Erster Bürgermeister



Stadt Hersbruck

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 "Innere Lohe" mit Teiländerung Bebauungsplan Nr. 33

maßstab: 1 : 500 bearbeitet: gb / jw
datum: 01.12.2016 ergänzt:

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