

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), i.d.F.d. Bek. v. 23.01.1991 (BGBl I S.132).

1.2. Maß der baulichen Nutzung

- 1.2.1. Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die Geschößzahl, die überbaubare Fläche, der Nachweispflicht für Stellplätze sowie der Größe der Grundstücke im Einzelfall ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

- 1.2.2. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse beträgt 3. Davon ist, sofern im Planteil nicht anders angegeben:

- ein Vollgeschoß als ausgebautes Untergeschoß, falls dies nach den Festsetzungen in den Punkten 2.3.1 - 2.3.6 möglich ist,
- ein Vollgeschoß Erdgeschoß und
- ein Vollgeschoß ein ausgebautes Dachgeschoß.

Für die bestehenden Gebäude ist im Planteil die momentan bestehende Anzahl der Vollgeschosse angegeben. Bei eventuellem Abriß und anschließendem Neubau sowie Umbauten ist die Höhe des Gebäudes sowie die Anzahl und Art der Vollgeschosse an den umliegenden bestehenden und geplanten Gebäuden zu orientieren.

- 1.2.3. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 805/5 ist eine Bebauung mit max. 4 Wohneinheiten (je Doppelhaushälfte 1 Wohnung und 1 Einliegerwohnung) zulässig.

1.3. Bauweise

Grundsätzlich gilt für das gesamte Baugebiet die offene Bauweise.

Ausgenommen davon sind nur Garagen nach den Festsetzungen der Nr. 1.5 dieser Satzung, insoweit wird die Grenzbebauung festgesetzt.

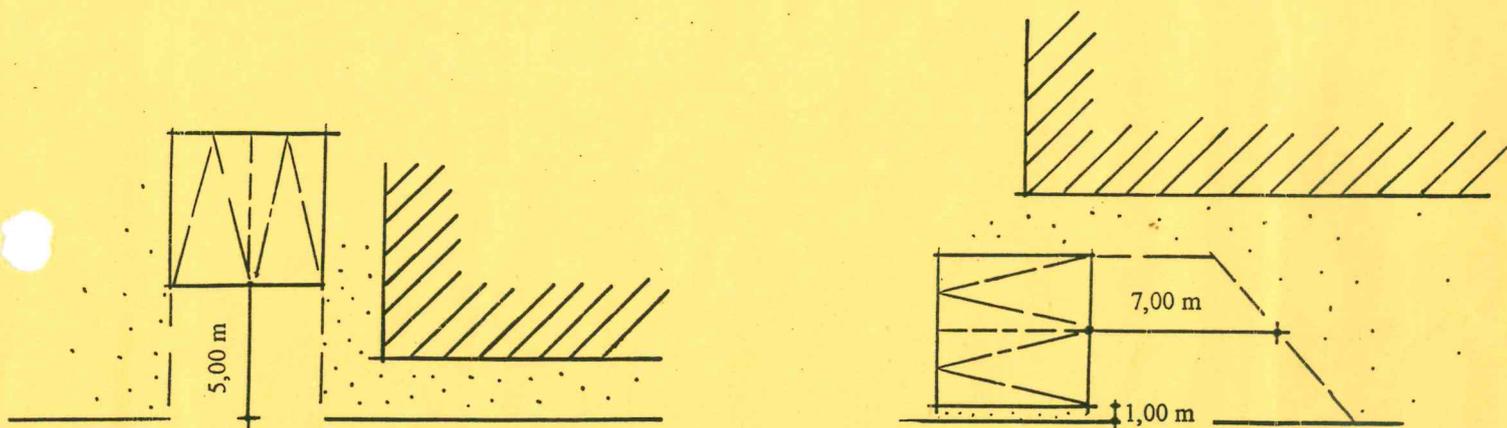
1.4. Überbaubare Grundstückfläche

Hauptgebäude dürfen entlang des öffentlichen Straßenraumes maximal 1,5 m in das Grundstückssinnere von der straßenseitigen (Erschließungsstraße) Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO) zurückgesetzt werden.

Die hintere und die seitlichen Baugrenzen dürfen auf keinen Fall überschritten werden.

1.5. Garagen und Stellplätze

- 1.5.1. Vor neu zu errichtenden Garagen ist ein zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht einzufriedender Stauraum von mindestens 5 m auf dem Privatgrundstück einzuhalten. Die Befestigung ist in Pflaster (Verbund- oder Naturstein) auszuführen und sollte mit Rasenfuge oder als Rasengittersteine verlegt werden. Zu den zu öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Grundstücksgrenzen ist zusätzlich ein Mindestabstand von 1,00 m als Pflanzstreifen festgesetzt.



- 1.5.2. Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist untersagt. Offene Carports in Massivholzbauweise sind ersatzweise zulässig.

- 1.5.3. Die Errichtung von Garagen außerhalb der festgesetzten Flächen ist unzulässig.

- 1.5.4. Dächer von Einzel- oder Doppelgaragen sind auszubilden
- als Satteldach, Dachneigung mindestens 30°
 - als begrüntes Flachdach oder
 - in der gleichen Dachform wie das Hauptgebäude.
- Bei Einbeziehung unter das Hauptdach muß mindestens die Dachfläche der Straßenseite die gleiche Neigung wie die des Hauptdaches erhalten.

Nebeneinanderliegende Garagen benachbarter Grundstücke sind in Baustil und Höhe gleich zu gestalten (gleiche Traufenausbildung, gleiche Dachneigung, gleiche Tiefe). Werden neue Garagen an bestehende angebaut, richten sich Höhe und Dachform nach der bestehenden Garage.

Bei ansteigendem Gelände können die nebeneinanderliegenden Garagen auch entsprechend dem Gelände gestaffelt werden.

- 1.5.5. Pro neugeschaffener Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Dies bedeutet, daß die vom Stadtrat beschlossene Stellplatzablösegebühr für den Geltungsbereich dieser Bebauungspläne außer Kraft gesetzt wird.

Für den Stellplatznachweis bei Anlagen mit mehreren Wohneinheiten dürfen Stapelparksysteme (Doppelparker, Parklifte o.ä.) nur einfach mit ihrer Grundfläche in Ansatz gebracht werden.

- 1.5.6. Stellplätze auf dem Grundstück sind nur bis zur gartenseitigen Baugrenze zulässig.

1.6. Bauliche Nebenanlagen, Gartenhäuschen

- 1.6.1. Gartenhäuschen und Fahrradunterstellräume dürfen als einzelstehende, als mit dem Nachbarn zusammengebaute oder als an das Wohnhaus angebaute bauliche Anlagen errichtet werden.

- 1.6.2. Die Nebengebäude dürfen eine Grundfläche von maximal 2,50 x 3,00 m nicht überschreiten.

- 1.6.3. Mit dem Nachbarn zusammengebaute Nebengebäude sind in Baustil, Höhe und Dachneigung gleich zu gestalten.

- 1.6.4. Nebengebäude, die an das Wohnhaus angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen.

- 1.6.5. Die Traufhöhe wird einheitlich mit 2,00 m festgesetzt, Dachvorsprünge bis höchstens 20 cm sind zulässig.

1.7. **Anschluß der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche und Einfriedung der Grundstücke**

- 1.7.1. Die Abgrenzung privater Gartenflächen zum öffentlichen Straßenraum darf nur
- mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen (s. Punkt 3) oder
 - mit Hecken vor Maschendrahtzäunen (Hecke straßenseitig) erfolgen.

Die Zaunhöhe darf hierbei 0,9 m gemessen von Gehsteigoberkante bzw. Straßenoberfläche nicht überschreiten.

Stützmauern zum öffentlichen Straßenraum sind nicht zulässig, es sei denn, sie stützen die Straße.

- 1.7.2. Abgrenzungen privater Grundstücke untereinander und zur freien Landschaft über eine Höhe von 1,20 m hinaus, bei Geländesprüngen bezogen auf die Oberkante des bergseitigen Grundstücks, sind nicht zulässig, außer in Form von Hecken oder Maschendrahtzäunen.

1.8. **Anschluß der Grundstücke an fortwirtschaftliche Flächen**

Die auf den Grundstücken Fl. Nr. 907/4 und 933 geplanten Gebäude sind mit verstärktem Dachstuhl zu versehen.

1.9. **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind nur im Terrassenbereich gestattet (s. Punkt 2.3.).

1.10. **Grundwasserschutz**

Sollten bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen werden, sind die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden. Permanente Grundwasserabsenkungen sind unzulässig.

1.11. Vorkehr zur Abwehr erhöhter Lärmimmissionen

- 1.11.1. In den Baugebieten sind bis zu einem Abstand von 300 m von der Bahnlinie Nürnberg-Bayreuth Schallschutzmaßnahmen vorzusehen:
Bei der Errichtung von Wohngebäuden oder baulichen Änderungen von bestehenden Wohngebäuden sind zur Abwehr erhöhter Lärmimmissionen Vorkehrungen für den Schallschutz zu treffen. Durch den Einbau Schalldämmender Fenster muß sichergestellt sein, daß in den Aufenthaltsräumen Innen-geräuschpegel gemäß Tafel 5 der VDI-Richtlinie 2719, durch von außen eindringendem Schall nicht überschritten werden.
- 1.11.2. Dem Bauantrag ist ein Lärmschutznachweis vorzulegen

1.12. Vorkehr zur Abwehr der Rutschgefährlichkeit

Die verschiedenen im Planblatt dargestellten Rutschgebietskategorien wurden nachrichtlich aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hersbruck und dem Gutachten der Bayerischen Landesgewerbeanstalt "Beurteilung der Hanggebiete am Michelsberg und Steinberg bei Hersbruck als Baugebiet" von 1953 übernommen.

- Zone 0. Keine Rutscherscheinungen
- Zone 1. Geringe Rutschgefährlichkeit
Zur Bebauung sind je nach örtlichen Verhältnissen leichte Sicherungsmaßnahmen notwendig.
- Zone 2. Stärkere Rutschgefährlichkeit
In dieser Zone sind allgemein kleinere Rutscherscheinungen zu erkennen, so daß bei der Bebauung mit grösserem Sicherungsmaßnahmen zu rechnen ist.
- Zone 3. Starke Rutschgefährlichkeit
Die Grundstücke dieser Zone liegen im allgemeinen am Steilhang und weisen starke Rutschgefährdung auf. Bei der Bebauung sind umfangreiche Sicherungsmaßnahmen notwendig.

1.13. Brandschutz

Die den Brandschutz betreffenden baurechtlichen Bestimmungen (insbesondere Bay. BO, Art. 26-56, DV Bay. BO §§ 5-12, GAV) sind zu beachten.

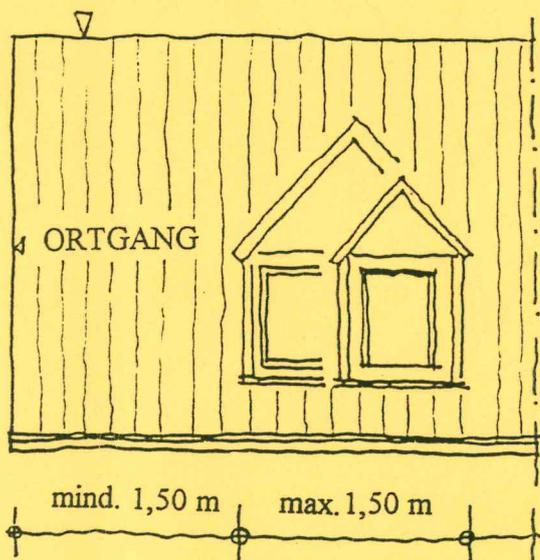
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

2.1. Dächer

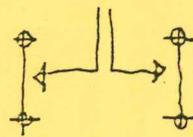
- 2.1.1. Die Dachneigung bei Neubauten ist an den Dächern der umliegenden Häuser zu orientieren. Der Stadtrat behält sich ein Mitspracherecht vor.
- 2.1.2. Ein Kniestock von maximal 40 cm ist gestattet. Freiauskragende sichtbare und verschaltete Pfetten und Sparren am Ortgang dürfen max. 20 cm und an der Traufe 50 cm betragen.
- 2.1.3. Dachaufbauten sind nur in Form von Schlepp- bzw. Satteldachgauben ab einer Dachneigung von 42 Grad zulässig. Die Satteldachgauben müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach besitzen. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 1/3 der Trauflänge (einer Dachseite) aufweisen. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 1,50 m betragen. Die Aufbauten als Einzelgaube dürfen eine maximale Einzelbreite von 1,50 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens 1,00 m betragen.

Die Firstoberkante der Satteldachgauben bzw. die Oberkante der Dachfläche von Schleppgauben müssen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.

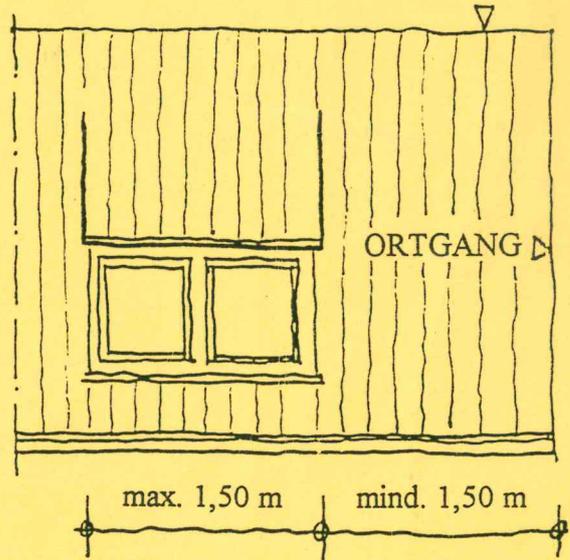
FIRST HAUPTDACH



mind. 1 m Abstand



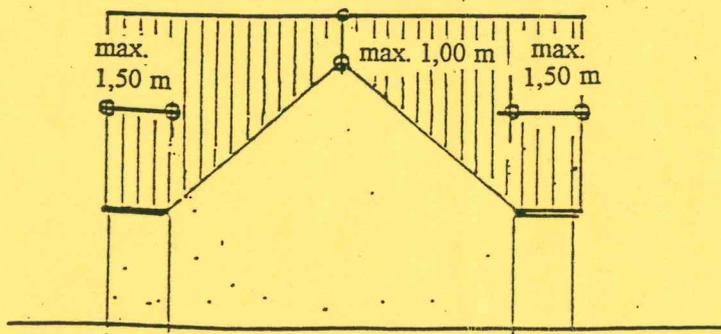
FIRST HAUPTDACH



- 2.1.4. Dachaufbauten sind mit dem gleichen Material einzudecken wie das Hauptdach (Ausnahme Flachdachbegrünung).
- 2.1.5. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 2.1.6. Liegende Belichtungsfenster sind nur an der dem Hang abgeneigten Seite mit einer Gesamtfläche von maximal $0,75 \text{ m}^2$ zulässig. Solarzellen sind gestattet. Der Abstand vom Ortgang beträgt mindestens $1,50 \text{ m}$ für Dachfenster und Solarzellen.

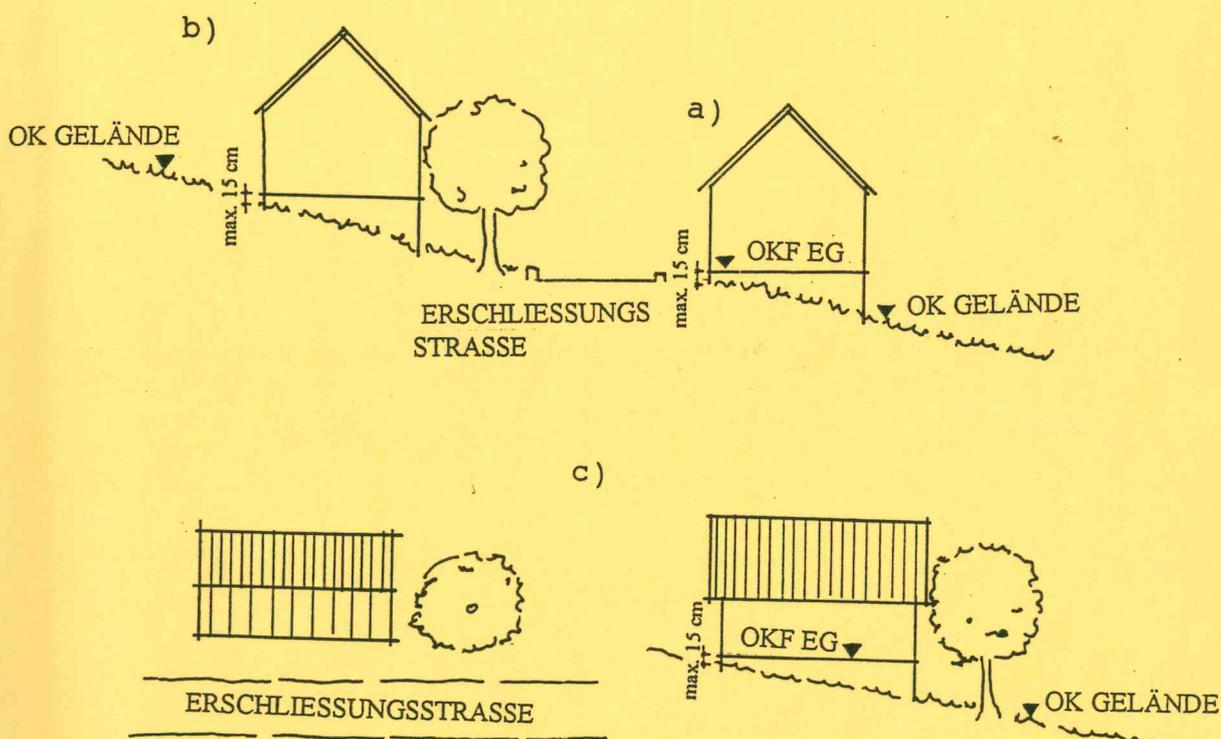
2.2. Anbauten

- 2.2.1. Anbauten müssen sich nach dem bestehenden Gebäude richten. Dächer von Anbauten sind in Form, Neigung, Traufhöhe und -ausbildung, sowie Material dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen.
- 2.2.2. Wintergärten sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 m^2 zulässig
- 2.2.3. Der Stadtrat behält sich ein Mitspracherecht bei Anbauten vor.
- 2.2.4. Zwerchhäuser müssen die Dachneigung des Hauptdaches aufnehmen. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens $1,50 \text{ m}$ betragen, vom First mindestens $1,00 \text{ m}$.

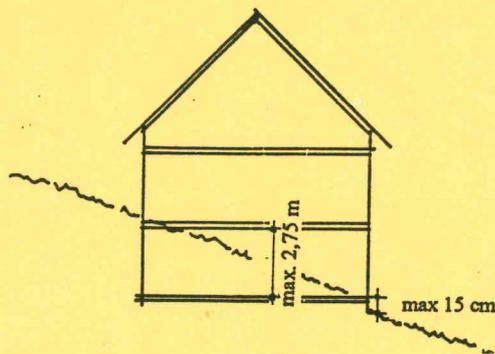


2.3. Fußbodenhöhe, Anschluß an natürliches Gelände

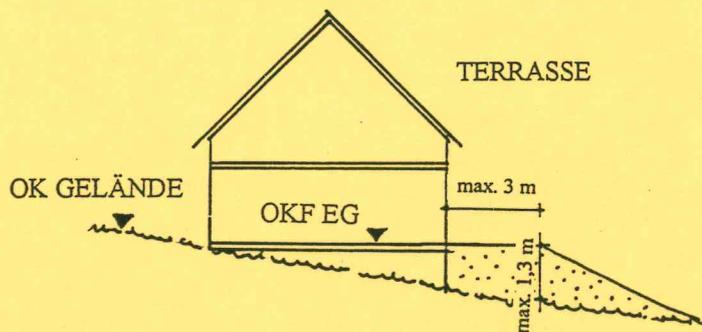
- 2.3.1. a) Fällt das Gelände von der Erschließungsstraße ab, so darf die Fußbodenoberkante (OKF) Erdgeschoß maximal 15 cm über der Fertigoberkante (FOK) Erschließungsstraße liegen (s. Skizze).
- b) Steigt das Gelände von der Erschließungsstraße aus an, so beziehen sich die 15 cm auf den höchsten Schnittpunkt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände (siehe Skizze).
- c) Steht ein Haus mit der Längsseite an einer fallenden Straße, beziehen sich die 15 cm auf den höchsten Schnittpunkt des Gebäudes mit der Erschließungsstraße.



- 2.3.2. Es ist höchstens ein Untergeschoß mit einer maximalen Geschoßhöhe von 2,75 m zulässig.
- 2.3.3. Die hangseitige Fußbodenoberkante Untergeschoß darf maximal 15 cm über der Oberkante des natürlichen Geländes liegen.



- 2.3.4. Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Schaffung einer maximal 3 m breiten Terrasse bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von maximal 1,3 m zulässig.

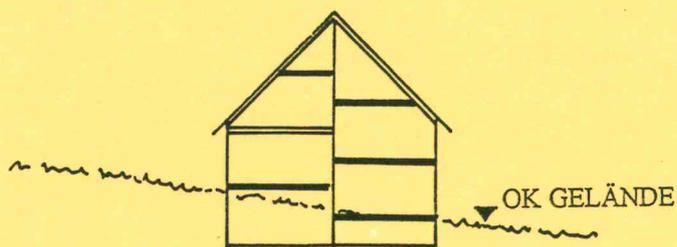


Anschließend muß das Gelände wieder seiner natürlichen Form angeglichen werden, ohne nachbarschaftliche Belange zu berühren. In Fragen der Ausgestaltung und Neigung der hierbei entstehenden Böschung behält sich der Stadtrat ein Mitspracherecht vor.

- 2.3.5. Stützmauern im Inneren des Grundstücks und zur freien Landschaft zur Sicherung von Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

- 2.3.6. Die Errichtung von versetzten Geschossen (split-level) ist zulässig.

SPLIT-LEVEL



- 2.4. Darstellung der baulichen Anlagen

Die im Plan eingetragenen Hauptfirstrichtungen der Hauptgebäude sind zwingend einzuhalten

- 2.5. Werbeanlagen im allgemeinen Wohngebiet

- 2.5.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Sie dürfen nur am oder in Verbindung mit Gebäuden angebracht werden und eine Gesamtfläche von 2,0 m² nicht überschreiten. Maximale Oberkante Anbringungshöhe ist die Brüstungshöhe des 1. OG des Gebäudes.

- 2.5.2. Werbeanlagen mit Fernwirkung und Leuchtreklamen sind unzulässig. Eine eventuelle Beleuchtung ist blendfrei auszuführen.

Die Vertikalbeleuchtungsstärke in der Fensterebene der benachbarten Wohngebäude gemessen, hervorgerufen durch die Primärlichtquellen, d. h. ohne Hindergrundbeleuchtung, darf den Richtwert von 3 nicht überschreiten.

Ein entsprechender Nachweis der Beleuchtungsfirma ist dem Landratsamt Nürnberger Land vorzulegen.

Strahlkörper, die die umliegenden Wohnfenster erfassen sind unzulässig.

Die Lichtquellen dürfen nicht flackern oder sich in ihrer Helligkeit ständig ändern.

- 2.5.3. Werbeanlagen dürfen nicht angebracht werden
 a) an Einfriedungen
 b) an Türen, Toren und Fensterläden
- 2.5.4. Lagerung von Verpackungen, Bierkästen oder anderen
 Getränkekästen sind sichtbar auf dem Grundstück
 nicht gestattet.

2.6. **Solarenergie**

Wintergärten und Glashäuser zur passiven Sonnenenergiegewinnung sind gestattet.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1. Erhaltungsgebote (BauGB § 9 Abs. 1, Nr. 25 b)

3.1.1. Bestehende Hecken aus Laubgehölzen sind zu erhalten.

Verluste durch Beschädigungen im Zuge von Baumaßnahmen sind zu ersetzen.

3.1.2. Die im Planteil gekennzeichneten Gehölzgruppen und Einzelbäume der Kategorie I sind vollständig zu erhalten.

3.1.3. Die im Planteil gekennzeichneten Gehölzgruppen der Kategorie II sind in ihrer Bestandsdichte und Struktur unter Fortsetzung von Pflege und Nutzungseingriffen zu erhalten.

Verluste durch Beschädigungen im Zuge von Baumaßnahmen oder aus nutzungsbedingten Gründen (bei Obstbäumen) sind zu ersetzen.

3.1.4. Die im Planteil gekennzeichneten Gehölzgruppen der Kategorie III stehen zur Disposition, sind jedoch weitgehend zu erhalten.

3.1.5. Die Gehölzbestände auf den Grundstücken Fl.-Nr. 929 und 933 sind zu erhalten und in naturnahe forstwirtschaftliche Nutzung zu überführen.

3.2. Pflanzgebote (BauGB § 9 Abs. (1), Nr. 25 a)

3.2.1. Soweit zur Straße hin keine Laubgehölzhecken vorhanden sind, sind zu bebauende Grundstücke nach Abschluß der Baumaßnahmen durch die Anlage einer geschnittenen oder freiwachsenden Hecke aus heimischen Laubgehölzen (s. Punkt 3.2.4) vom Straßenraum abzugrenzen. Solitärstrauchpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen gelten nicht als Hecken.

3.2.2. Im Kreuzungsbereich Höhenweg/Hohensteinstraße ist zur Verkehrsberuhigung eine Verkehrsinsel einzurichten, die mit einem heimischen Laubbaum zu bepflanzen ist.

3.2.3. Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist auf die im öffentlichen Straßenraum vorhandenen und geplanten Bäume abzustimmen. Es ist auf einen Sicherheitsabstand von mindestens 2,50 m zu achten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch den Versorgungsträger vorzusehen.

3.2.4. zu verwendende Pflanzen

Bäume (S = auch für Straßenraum)

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn (S)
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche (S)
Prunus avium	- Vogelkirsche (S)
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche (S)
Quercus robur	- Stieleiche (S)
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche (S)
Tilia cordata	- Winterlinde (S)

Obstbäume

Apfel z.B. Berlepsch, Landberger Renette
 Birne z.B. Gute Graue, Gute Luise
 Zwetschge z.B. Fränkische Hauszwetschge

Sträucher, auch für freiwachsende Hecken

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Cytisus scoparius	- Besenginster
** Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
** Ligustrum vulgare	- Liguster
** Lonicera xylosteum	- Gem. Heckenkirsche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- wolliger Schneeball
** Viburnum opulus	- gem. Schnellball

Sträucher für niedrige, geschnittene Hecken

Carpinus betulus	- Hainbuche
** Ligustrum vulgare "Atrovirens"	- Liguster
** Prunus laurocerasus "Herbergii"	- Kirschlorbeer
Ribes alpinum "Schmidt"	- Alpenjohannisbeere
** Taxus baccata	- Eibe

** Diese Pflanzen sind für die Einfriedung von Kinderspielbereichen ungeeignet.

3.3. Freiflächengestaltungsplan

Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen, der mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.

4. Grünordnerische Empfehlungen

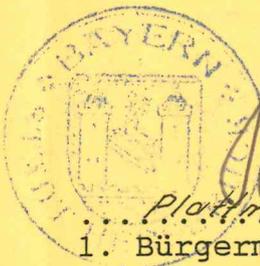
- 4.1. Bei Grundstücken, die im Übergangsbereich zur offenen Landschaft liegen, ist dem Typus der mindestens 2-reihigen und mindestens 2 m tiefen frei wachsenden Hecke der Vorzug zu geben.
In Kernbereichen des Siedlungsgebietes sollte der Schwerpunkt auf geschnittenen Hecken liegen.
- 4.2. Hecken, die z.B. im Zuge früherer Baumaßnahmen entfernt wurden, sollten ersetzt werden.
- 4.3. In privaten Gartenbereichen sollten Neupflanzungen möglichst aus heimischen Gehölzen und Sträuchern sowie Obstbäumen bestehen.

5. **INKRAFTTRETEN**

Die Bebauungsplansatzung tritt gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan in der vorbezeichneten Fassung entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

Stadt Hersbruck, den. *03.05.1994*



Plattmeier
.....
1. Bürgermeister

aufgestellt:

Veit Sipos
.....
Dipl.-Ing. Veit Sipos

Bayer
.....
Werkgemeinschaft Freiraum

Stand: 16. Juni 1994