

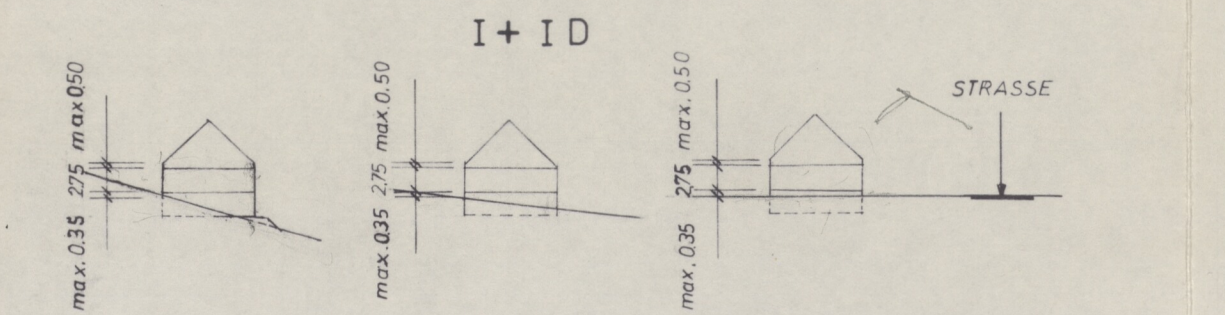
Ausschnitt aus den topographischen Karten Nr. 6434 und Nr. 6534

I.) PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

a) Für Festsetzungen

- WA** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 32 einschl. Grünordnungskonzept
- I+ID** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0.4** Grundflächenzahl
- 0.8** Geschosflächenzahl
- o** offene Bauweise
- △** nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie
- Firstrichtung
- SD** Satteldach
- SD** Flächen für Garagen und deren Zufahrten
- SD** Straßenbegrenzungslinie
- SD** Öffentliche Verkehrsfläche
- SD** Öffentliche Parkfläche
- 4.75** Maßangabe in Metern
- Öffentliche Grünfläche
- Vorgartenfläche
- neu zu pflanzende Bäume und Sträucher
- erhaltungswürdiger Baumbestand
- Mülltonnenstandplatz
- Ausweichefläche

Vorgesehene Hausform
mit allgemeiner Dachneigung von 45 - 48 Grad
entsprechend der natürlichen Geländeverhältnisse:



b) Für Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
- Gemarkungs- und Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze, jedoch keine Gemeindegrenze
- 1015** Flurstücksnummern
- ▨** vorhandene Wohngebäude
- ▨** vorhandene Nebengebäude
- Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostation)
- bestehende 20/20 KV-Freileitung
- bestehender Kanal
- geplanter Kanal
- bestehende Wasserleitung
- geplante Wasserleitung
- Entwässerungsgraben
-** Höhenlinien (Vergrößerung aus dem Maßstab 1:5000)

II. WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird in der im Plan festgelegten Begrenzung als WA "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.
Es gilt die offene Bauweise.
Zulässig sind Wohngebäude als Einzelhäuser mit den im § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen. Knietöcke sind bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den als überbaubar festgesetzten Flächen und Geschosflächen ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.
Um die Bildung von Hausgruppen zu gewährleisten werden, an den markanten Gebäudefluchten Baulinien festgesetzt.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze und Kleingaragen, sowie damit verbundene Nebenanlagen sind auf den dafür im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen anzuordnen.
Die Garagen sind mit Satteldach gleicher Dachneigung wie das Hauptdach an das Wohnhaus anzubauen. Flachdachgaragen werden nicht zugelassen.

Das Aufstellen von Wellblechgaragen ist unzulässig.

4. Einfriedungen und Dachausbauten

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht übersteigen. Sie sind nach dem Gefälle der Straße zu errichten.
Massive Pfeiler oder Säulen sollen nur an den Grundstücksecken, sowie an Türen und Toren erstellt werden.
Die Zäune sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung auszubilden. Einfriedungen zwischen benachbarten Grundstücken können als Maschendrahtzäune nicht höher als 1,20 m erstellt werden.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist als Einfriedung einheitlich grüner Maschendrahtzaun zu verwenden. Eventuell erforderliche Mauersockel dürfen nicht mehr als 10 cm über den Boden reichen.
Dachkerker und Dachgauben sind auf einer Gesamtlänge von 1/3 der Traufhöhe zulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1) BBAUG

Die Straße "A" wird als Erschließungsstraße mit einseitigen Parkstreifen und Ausweicheflächen für LKW ausgebildet. Die Fahrbahn erhält eine Schwarzecke, mit Splitt abgestreut. Die Gehwege werden mit Betonsteinpflaster versehen.
Drei Stichwege mit Wendemöglichkeit - versehen mit demselben Betonsteinpflaster der Gehwege - binden einzelne Hausgruppen an die Haupterschließung an. Sie werden ohne besondere Gehwege oder Parkstreifen erstellt.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 und 25) BBAUG

Die öffentlichen Grünflächen unterliegen keiner besonderen Nutzungszuweisung. Sie sind mit Landschaftsrasen anzulegen.
Die nach dem Grünordnungskonzept gekennzeichneten privaten Flächen - bedingt durch den geringen Abstand des Gebäudes zum öffentlichen Verkehrsraum - sind als Rasenangelegenheiten ohne Einfriedung anzulegen.
Für Neupflanzungen in diesen Flächen sind folgende Arten zulässig:
Juglans regia (Walnuß)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Syringa vulgaris (Plieder)
verschiedene Obstbäume - Hochstämmen

7. Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen sowie von flächenhaften Strauch- und Baumgruppen

Die eingezeichneten Einzelbäume und Strauchgruppen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

8. Pflanzgebot für Einzelbäume

Die eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Für die Neuanpflanzung sind folgende Arten zu verwenden:
Entlang der Nord- und Westseite des Geltungsbereiches, auf der öffentlichen Grünfläche an der Südostseite des Geltungsbereiches entlang der Ortsstraße und an allen sonstigen Bereichen:
Obstbäume, vornehmlich Kirschen
Pflanzqualität: Hochstämmen
Entlang der Haupterschließungsstraße "A":
Quercus robur (Eiche)
Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verschult, mit Ballen, 18 - 20 cm Stammumfang.

In der öffentlichen Grünfläche an der Haupterschließungsstraße (Straße "A"):
Juglans regia (Walnuß)
Tilia cordata (Linde)
Quercus robur (Eiche)
Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verschult, mit Ballen, 18 - 20 cm Stammumfang.

9. Entwässerungsgraben

Entlang des Wirtschaftsweges Fl.Nr. 1034 verläuft in östlicher Richtung ein Entwässerungsgraben. Dieser Entwässerungsgraben darf nicht verrohrt werden und muß als offener Wasserlauf erhalten bleiben.

10. Wasserversorgung - Abwasserbeseitigung

- a) Das Baugelände erhält eine zentrale Wasserversorgungsanlage und wird an das Wasserversorgungsnetz der Stadt HERSBRUCK angeschlossen.
- b) Im Baugelände wird eine Entwässerungsanlage erstellt, die an die bestehende Abwasseranlage angeschlossen wird.

III. HINWEISE

- 1. Es wird darauf aufmerksam gemacht, daß Geruchsbelästigungen für das Wohngebiet entstehen können, wenn auf die westlich davon gelegenen landwirtschaftlichen Flächen Gülle, besonders Schweinegülle, ausgebracht wird. Auch bei intensivem Pflanzenschutz sind Emissionen durch Abtrieb auf die Gärten der Wohnbebauung denkbar.
- 2. Im Interesse des Natur- und Landschaftsschutzes sollte nach Möglichkeit eine emissionsarme Heizungsart gewählt werden.
- 3. In den höheren Bereichen des Baugeländes kann der Fließdruck der Wasserversorgung auf unter 2 bar absinken. Es wird deshalb darauf hingewiesen, daß mit dem Einbau einer Druckerhöhungsanlage zu rechnen ist.
- 4. Die am Hopfauweg bestehenden Gärten mit Hecken und Bäumen sollten als wertvolles Element im Landschaftsbild und zur Eingliederung des neuen Baugeländes erhalten werden.



Maßstab 1:1000

III. VERFAHRENSVERMERKE

- 1.) Der Stadtrat HERSBRUCK hat am 14.04.1983... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 gemäß § 2 a Abs. 1 BBAUG beschlossen.
HERSBRUCK, 18.10.1983
[Signature]
- 2.) Die Bürger wurden gemäß § 2 a Abs. 2 und 3 BBAUG am Entwurf des Bebauungsplanes in Form einer öffentlichen Darlegung und Anhörung, die am 29.04.1983 veröffentlicht wurde und in der Zeit vom 09.09.1983 bis 29.09.1983... stattfand, beteiligt.
HERSBRUCK, 18.10.1983
[Signature]
- 3.) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBAUG vom 19.08.1983... bis 19.08.1983... in HERSBRUCK öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.08.1983... (durch Anschlag an den Amtstafeln und Veröffentlichung in der HERSBRUCKER ZEITUNG) bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
HERSBRUCK, 18.10.1983
[Signature]
- 4.) Die Stadt HERSBRUCK hat mit Beschluß des Stadtrates vom 11.10.1983... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBAUG als Satzung beschlossen.
HERSBRUCK, 18.10.1983
[Signature]
- 5.) Das Landratsamt NÜRNBERGER LAND hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 11.10.1983... Nr. 11/83... gemäß § 11 BBAUG... ohne Auflagen genehmigt.
LAUF A.D. PEGEL...
[Signature]
- 6.) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 18.11.1983... gemäß § 12 Satz 1 BBAUG öffentlich ausgelegt. Der volle Wortlaut der Genehmigung sowie Zeit und Ort der Auslegung sind am 18.11.1983... ortsüblich (durch Anschlag an den Amtstafeln, sowie durch Veröffentlichung in der HERSBRUCKER ZEITUNG) bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit seit 18.11.1983... nach § 12 Satz 3 BBAUG rechtsverbindlich.
HERSBRUCK, 28.11.1983
[Signature]

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

BEBAUUNGSPLAN NR.32	
STADT HERSBRUCK LANDKREIS NÜRNBERGER LAND FÜR DAS GEBIET 'WEILER'	
AUSFERTIGUNG NR.: 2	M 1:1000 / M 1:25 000
AUSGEARBEITET AM: 10.03.1983	PLANFERTIGER STADTBAUAMT HERSBRUCK
GEÄNDERT AM: 28.06.1983	[Signature]
GEÄNDERT AM: 26.07.1983	Wie mann
GEÄNDERT AM: 11.10.1983	Stadtbauamtsleiter