



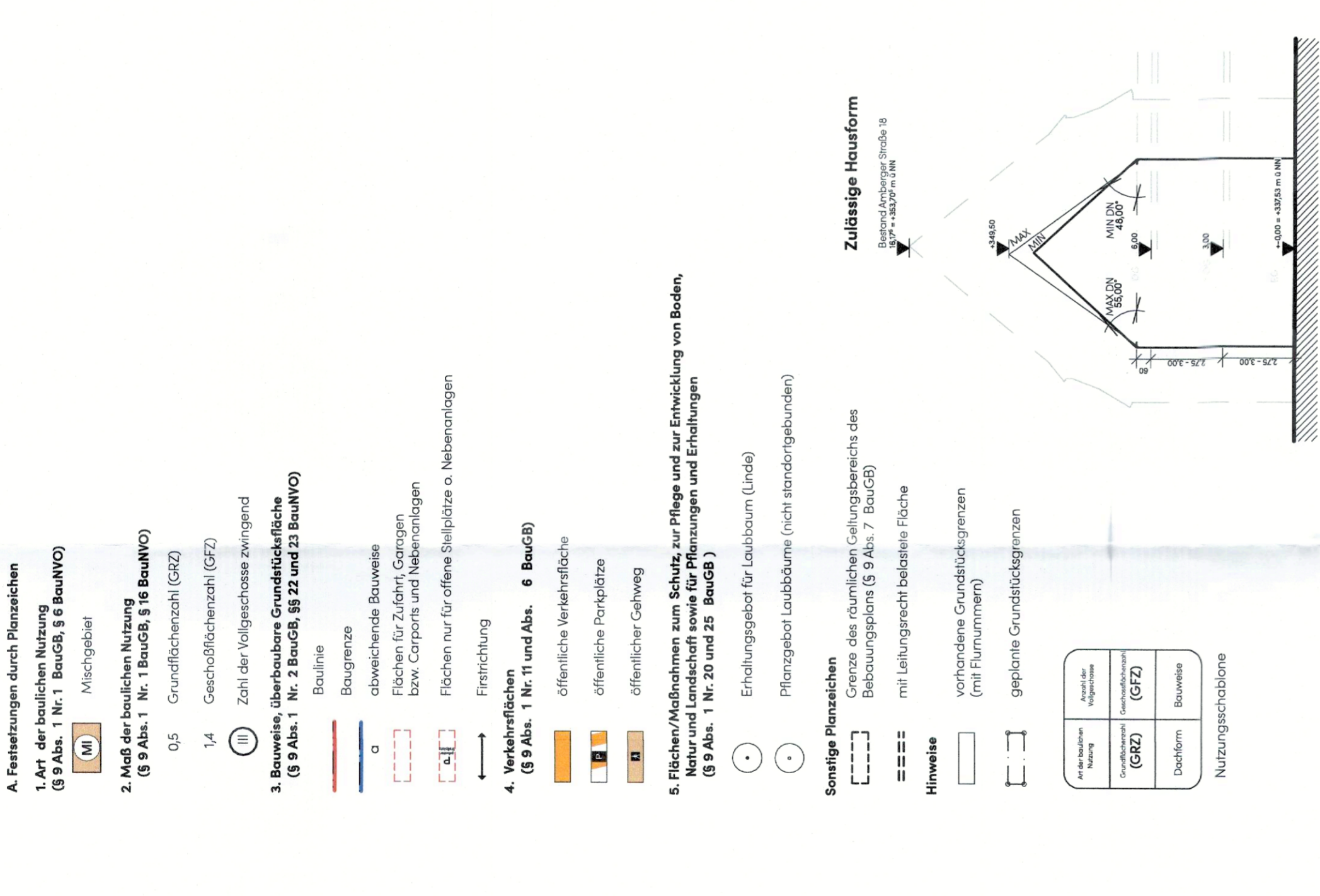
**Zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 durch den Tekturplan Nr. 2 im Bereich „Amberger Straße Nr. 16“**

Die Stadt Hersbruck erlischt aufgrund § 5 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO (Teil I), 16.11/6 (Teil II); die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind dem Planblatt zu entnehmen.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich des Tekturplans umfasst das Grundstückes Fl. Nr. 395/1, 379/17 (Teil I), 16.11/6 (Teil II); 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)**
  - 1.1. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO  
Im Erdgeschoss des Gebäudes ist eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig.  
Vergnügungstätten sind im Geltungsbereich des Tekturplans Nr. 2 weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO)**
  - 2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 10 BauNVO) max. 0,5; soweit nicht die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzener Baumtun) ein geringeres Maß ergeben.
  - 2.2. Geschossflächenzahl max. 1,4; soweit nicht die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzener/Bauflächen) in Verbindung mit der festgesetzten Vollgeschosshöhe ein geringeres Maß ergeben.
  - 2.3. Zahl der Vollgeschosse: III zwingend in der Form Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein ausgebauter Dachgeschoss
  - 2.4. Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Die maximal zulässige Firsthöhe liegt bei 349,50 m ü NN.



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

**3.1. Hervorstreten bei Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO), Baulinien (§ 9 Abs. 2 BauNVO):**  
Ein Hervortreten einzelner untergeordneter Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß kann im Bereich der Baulinie nicht und im Übrigen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

**3.2. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) inklusive Anlagen zur Energieerzeugung (z.B. Wärmepumpen):**  
In diese Anlagen sind die Anlagen zur Energieerzeugung (z.B. Wärmepumpen) und Anlagen zur Erzeugung von Kälte (z.B. Kältemaschinen) einbezogen. In diesen Anlagen sind auch die Anlagen für Nebenanlagen zulässig.

**3.3. Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)**  
Es gilt die abweichende Bauweise in der Form, dass zur bestehenden Bebauung (Freizeitanlage Amberger Str. 16, Fl.Nr. 396/3) im Norden des Grundstückes die untere Dachform der unteren Bereich des Gebäudes untereinander von mindestens 6 m festgesetzt wird.

**3.4. Abstandsflächen**  
Die Neuerrichtung des Hauptgebäudes ist nur als Einzelhaus zulässig. Die Bauweise des Tekturplans Nr. 2 wird für das Hauptgebäude bestimmt, dass den planerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien Vorrang im Sinne des Art. 6 Abs. 1 Satz 3 mit Abs. 5 Satz 2, BayBO eingeklärt wird, auch wenn sich dadurch ein geringeres Maß der Abstandsflächen ergibt, als dies nach der Abstandsflächenbestimmung der Stadt oder nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO erforderlich wäre.

Für Nebengebäude (Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO) sind im Geltungsbereich des Tekturplans hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 Abs. 7 BayBO sowie der Abstandsflächenbestimmung der Stadt Hersbruck in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

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

- 4.1. **Stellplätze**  
Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Hersbruck.
- 4.2. **Fassadengestaltung**  
Für die Außenwände von Haupt- und Nebengebäuden ist nur geputztes Mauerwerk oder Holz zulässig. Außerfallend unruhige Putzstrukturen, Verkleidungen (mit Keramikplatten/ Kunststein/ Metallen/ Trapezblechen u.ä.) sowie grolle Farbgebung oder zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht zulässig.  
Nebengebäude sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzupassen.

Bei Hauptgebäuden ist das Obergeschoss vom Erdgeschoss architektonisch wie folgt abzusetzen: durch Farbgebung oder durch unterschiedliche Materialien oder durch Baukonstruktion (z.B. durchgehende Gesimse).

5. Mit ortsüblicher Bekanntmachung in der Hersbrucker Zeitung am 13.12.2024 ist der Tekturplan Nr. 2 in Kraft getreten.  
Hersbruck, den 13.12.2024  
  
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 23.01.2024 beschlossen. Sie liegt als Textteil in der Fassung vom 23.01.2024 mit der Begründung im Stadtbauamt Hersbruck, Rathaus, Zi.Nr. 305 ab 13.12.2024 zur Einsicht aus.  
Der Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz hat die Satzung der 'Hersbrucker Zeitung' am 13.12.2024 hingewiesen.  
Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.  
Hersbruck, den 13.12.2024  
Stadt Hersbruck  
  
Robert Ilg  
Erster Bürgermeister

**§ 3 Inkrafttreten**  
Der Tekturplan Nr. 2 tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in der Hersbrucker Zeitung in Kraft.  
Hersbruck, den 13.12.2024  
Stadt Hersbruck  
  
Robert Ilg  
Erster Bürgermeister

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

**Immissionsschutz**  
Die nachfolgende Hinweisse befindet sich im Heilwollenschutzgebiet zum Thymalbaumen in der Hersbrucker Zeitung.  
Die Bestimmungen der entsprechenden Verordnung sind zu beachten.

**Ensemblebereich Altstadt**  
Das gesamte Tekturplangebiet befindet sich innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles 'Altstadt'. Die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen erfordert eine Genehmigung der Denkmalbehörde.

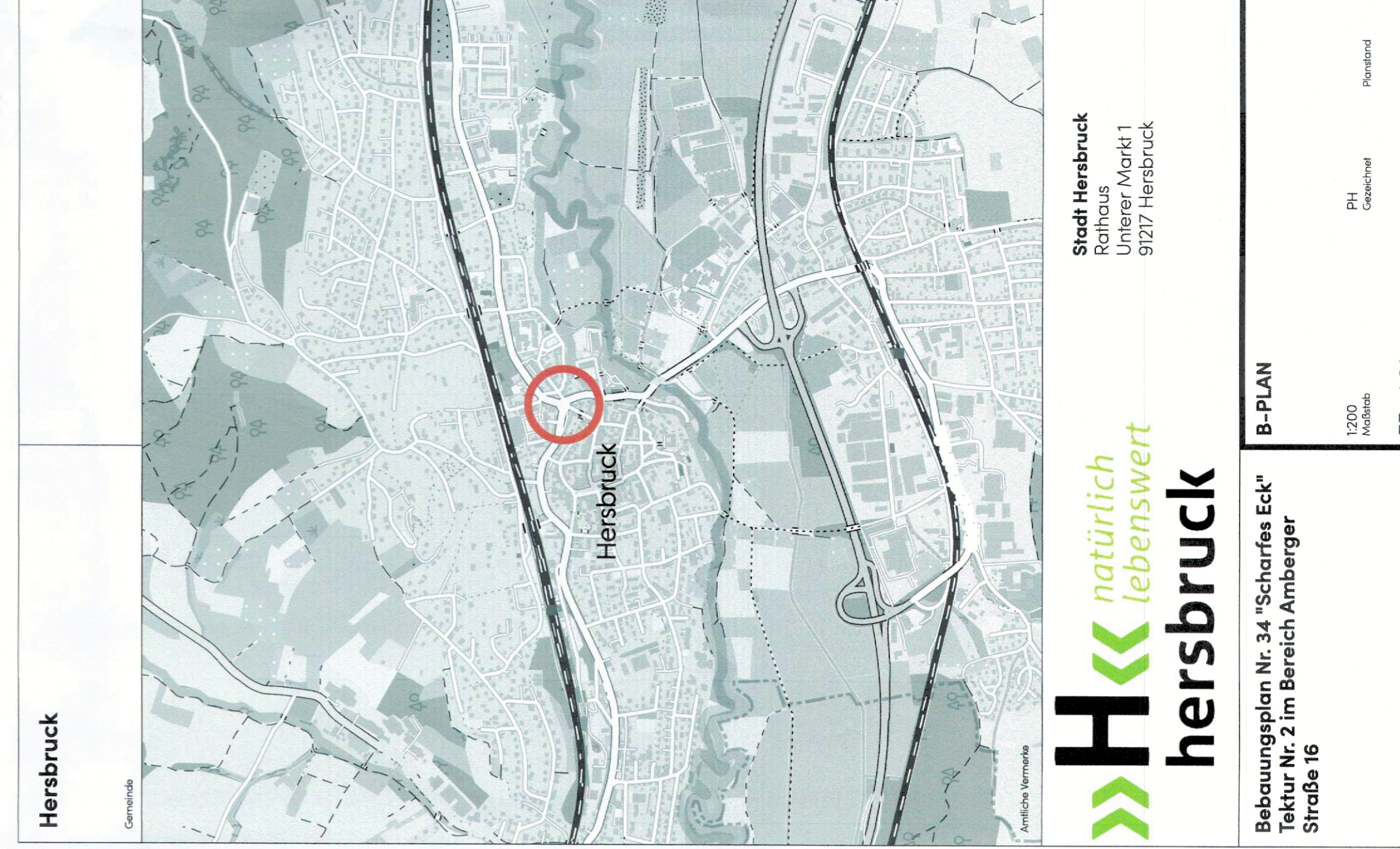
**denkmalrechtliche Erlaubnis bzw. eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde.**

Alle mit der Durchführung eines Bauprojektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.  
Sanierungsgebiet befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes „Altstadt“, die Geltungsdauer dieser Sanierungsatzung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 14.10.2021 bis zum 21.10.2036 verlängert.

**Grundwasser**  
Grundwasserentnahmen während der Bauzeit sind grundsätzlich wasserrechtlich genehmigungspflichtig. Der Bauherr hat vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Nürnberger Land zu beantragen.  
Landratsamt Nürnberger Land, Schutz-igen Grün-, Schichten- und Oberflächenwasser Wasserunterschleiss, W.-W. Lichtscheiblich/Julien Bax.

**VERFAHRENSVERMERKE**  
1. Der Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz des Stadtrates hat in der öffentlichen Sitzung vom 25.07.2023 die Aufstellung des Tekturplans Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 34 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.  
2. Der Entwurf des Tekturplans Nr. 2 in der Fassung vom 25.07.2023 wurde mit der Begründung gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 Nr. 2, § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2023 bis 08.09.2023 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 geänderte Entwurf des Tekturplans Nr. 2 zum Beb.Pl.Nr. 34 in der Fassung vom 14.11.2023 wurde mit Begründung in der Zeit vom 28.11.2023 bis 12.01.2024 erneut öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zu dem geänderten Entwurf beteiligt.

4. Der Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz des Stadtrates hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 23.01.2024 den Tekturplan Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 34 in der Fassung vom 23.01.2024 als Satzung beschlossen.  
Ausgelegt: Hersbruck, den 28.11.2024  
  
Robert Ilg  
Erster Bürgermeister



Stadt Hersbruck  
Rathaus  
Unterer Markt 1  
91277 Hersbruck

B-PLAN  
1200  
Hersbruck  
Hersbrucker Zeitung  
EP\_4.01  
13.12.2024  
Planungsnummer