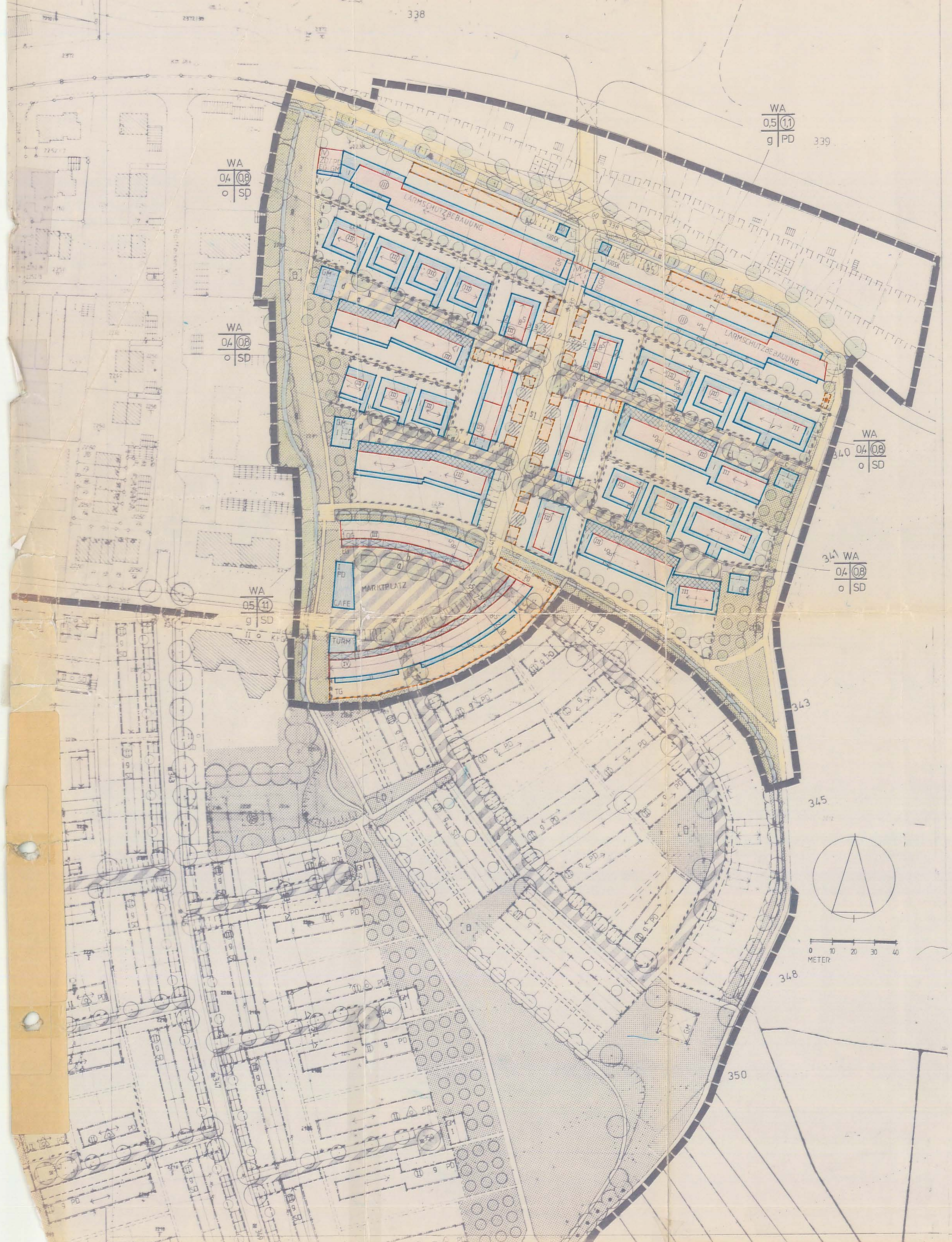



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- z.B. II — Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
- z.B. (III) — Zahl der Vollgeschoße zwingend, ausgebautes Dachgeschoß als Vollgeschoß
- GM — gemeinschaftlich genutzte Gebäude/Räume
- SD — Satteldach
- PD — Pultdach
- ZD — Zeltdach
- FD — Flachdach oder flachgeneigtes Dach ( unter 10° )
- einzuhaltende Firstrichtung
- g — geschlosse Bauweise
- o — offene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie
- Fläche für Nebenanlagen
- Trafostation
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - a — wasserdurchlässige Fläche
  - b — befestigte Fläche
  - c — Überfahrt nur für Müllfahrzeuge o.ä.
  - d — Wendehammer nach EAE 5.2.1.9, Bild 31
- Parkplätze privat/öffentlich ( wasser- und luftdurchlässige Bauweise )
- Fuß- und Radweg ( wassergebundene Decke )
- Gartenweg auf Privatgrund
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Kinderspielplatz
- Kleingärten
- zu erhaltende Bäume
- neu zu pflanzende großkronige Bäume
  - L — Winterlinde
- neu zu pflanzende kleinkronige Bäume
  - Ac — Feldahorn
  - Cl — Rotdorn
  - Ca — Scharlachdorn
  - Cc — Apfeldorn
  - Cp — Pflaumendorn
- neu zu pflanzende Obstbäume
- neu zu pflanzende naturnahe Gehölzgruppen (Artenspektrum der Erlen- Eschenaue )
- Grenzbepflanzung ( geschnittene Hecken )
- Wassergraben
- R — Retentionsraum
- Aufschüttungen
- 7 — Maßangabe in Metern
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 60 — Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern
- Eingangsbereich nach Pkt. C. 9.3
- offener Vorplatz nach Pkt. C. 9.4

B. Kennzeichnungen und Hinweise

- Gebäudebestand
- 2237 — Flurstücknummer mit bestehender Teilung
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet ist in den im Plan festgelegten Begrenzungen als "allgemeines Wohngebiet" WA ausgewiesen.
Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Satz 2 und 3 werden beschränkt auf die Lärmschutzbebauung, sowie die Randbebauung der Sammelstraße und des Marktplatzes. Tankstellen sind unzulässig.
Andere Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind in der Lärmschutzbebauung und in der Randbebauung des Marktplatzes zulässig.

1.2 Für die geschlossene Bauweise wird der Wert für die Grundflächenzahl mit 0,5 festgesetzt. Die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO wird überschritten, weil besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

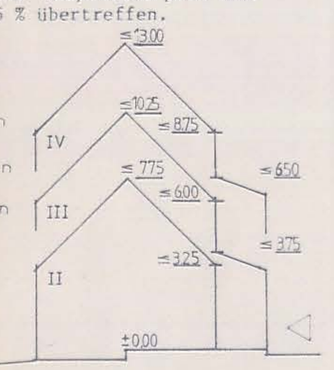
1.3 Garagen und Carports sind nur an den dafür im Planblatt festgelegten Flächen möglich.
Auf der Grenze zu privaten Grundstücken gilt die Festsetzung von Art. 7 Abs. 5 BayBO. Garagen und Carports dürfen innerhalb der Abstandsflächen des zugehörigen Wohngebäudes errichtet werden.

1.4 Die nördliche Randbebauung ist als Lärmschutzbebauung auszuführen, d.h. Aufenthaltsräume dürfen nicht nach Norden ausgerichtet sein und gegebenenfalls Verwendung von Schallschutzfenstern.
In der Straßenüberbauung ist keine Wohnnutzung zulässig.

2. Baukörper

2.1 Die Länge ( Traufseite ) des Hauptbaukörpers muß seine Breite um mindestens 15 % übertreffen.

2.2 Die zulässigen Trauf-/Firsthöhen der Hauptbaukörper betragen:
- bei zwei Vollgeschossen 3,25 m / 7,75 m,
- bei drei Vollgeschossen 6,00 m / 10,25 m,
- bei vier Vollgeschossen 8,75 m / 13,00 m.

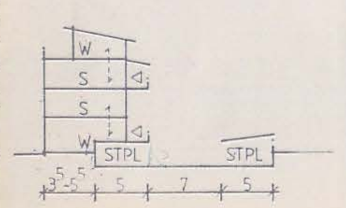



Die maximalen Firsthöhen der Anbauten betragen:
- eingeschoßig 3,75 m,
- zweigeschoßig 6,50 m.

Für zweigeschoßige Wintergärten und Treppenhäuser innerhalb der Anbauzone sind Ausnahmen von dieser Vorschrift zuzulassen.

Bezugshöhe ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß des Hauptbaukörpers ( bei versetzten Ebenen im Eingangsbereich ).

2.3 Die Lärmschutzbebauung ist von den Höhenfestsetzungen nach Punkt 2.2 und 4. ausgenommen. Sie ist nach nebenstehendem Schemaschnitt auszuführen ( Maissonette-Wohnungen am Laubengang, Geschoßwohnungen an den Treppenhäusern ).




3. Dächer

3.1 Folgende Dachformen sind zulässig:
- Satteldach, Neigung 40° bis 48°, ausschließlich auf Hauptbaukörpern,
- Satteldach, Neigung 20°, auf freistehenden Nebenanlagen,
- Pultdach, Neigung 20°, bei Anbauten und Nebenanlagen, Gefälle vom Hauptbaukörper weg, sowie bei der Lärmschutzbebauung.

Andere Dachformen können gruppenweise vereinbart werden.

Bei geschlossener Bauweise ist die Dachneigung über die gesamte Gebäudelänge beizubehalten.

Dachüberstände sind am Ortgang mit maximal 15 cm, an der Traufe mit maximal 30 cm - waagrecht ab der Hauswand gemessen - zulässig.

3.2 Folgende Dachdeckungen sind zulässig: Ziegel, Farbe rot, bei 20° Neigung auch Verglasung oder Begrünung.

Gruppenweise können andere Materialien zugelassen werden.

3.3 Folgende Dachaufbauten sind auf Steildächern zulässig:
- Schleppgauben in einer Breite von 0,5 der Trauflänge je Wohneinheit. Mindestabstand vom Ortgang bzw. von der nächsten Wohneinheit: 1,5 m.
- Oberlichtbänder und Sonnenkollektoren;

Gruppenweise können zugelassen und maßlich beschränkt werden:
- Zwerchhäuser,
- turmartige Aufbauten, soweit die zulässige Firsthöhe eingehalten wird.

Liegende Dachfenster sind unzulässig.

4. Höhenfestsetzungen

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß ( bei versetzten Ebenen gilt der Eingangsbereich ) wird 0,20 m über dem Straßenniveau bzw. über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Anbauten können talseitig niedriger, bergseitig höher liegen.

5. Öffnungen

5.1 Öffnungen in gemauerten Fassaden müssen ein stehendes Rechteckformat aufweisen; Höhe : Breite mindestens 1,25 : 1.

5.2 Feststehende Verglasungen sind in Einzelflächen von maximal 0,90 m Breite zu unterteilen.

5.3 Fenster und Fenstertüren sind in Einzelflügel von maximal 1,00 m Breite zu unterteilen.

5.4 Es können gruppenweise andere Öffnungen zugelassen oder ausgeschlossen werden.

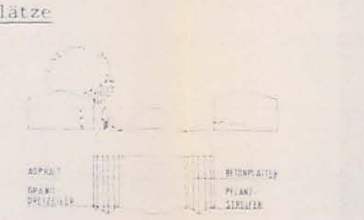
6. Materialien und Oberflächen

Unzulässig sind Fliesen-, Klinker-, Riemchenverblendungen, Waschbeton, auffällig strukturierter Putz, sowie gesundheitsschädliche Stoffe.

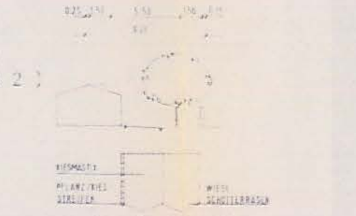
Es können gruppenweise Materialien, Oberflächen, Farben zugelassen oder ausgeschlossen werden.

7. Verkehrsflächen und Stellplätze

7.1 Wohnsammelstraße
Schnitt 1 ( S 1 )



7.2 Verkehrsberuhigte Bereiche:
Anliegerwege, Schnitt 2 ( S 2 )



7.3 Folgender Stellplatzschlüssel wird festgelegt:
- 1,0 Stpl. je 40 m² gewerbl. Hauptnutzfläche
- 1,5 Stpl pro Reihenhaus,
- 2,0 StPl pro Doppel- oder Einzelhaus,
- 1,0 Stpl pro Wohneinheit im Geschoßwohnungsbau.

Auf privaten Grundstücken ist die Anordnung zweier Stellplätze hintereinander zulässig.
Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein ausreichend großer Stauraum im Sinne des Art. 19 Abs. 2 und Art. 55 BayBO sowie § 2 Abs. 2 GaV zu belassen.

8. Grünflächen

8.1 Öffentliche Grünflächen im Verkehrsbereich:
Hauptbaumart im öffentlichen Straßenraum und auf den Wendeplätzen der Wohnwege: Winterlinde ( Tilia cordata ), Alleebaum, mindestens 25/30 STU.

8.2 Öffentliche Grünflächen

Obstgärten:
Zur Ortsrandbegrünung werden auf städtischem Grund Obstgärten ohne Einfriedung angelegt.

8.3 Private Grünflächen:

8.3.1 Hausgärten:
Pro Grundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Darüberhinaus sind einheimische Gehölze zu verwenden. Die sog. Mistwege ( Breite 1,5 m ) zwischen den Gärten befinden sich auf privatem Grund.

8.3.2 Mietergärten:
Pro Mietergarten ist ein Obstbaum zu pflanzen.

8.3.3 Kleinkinderspielplätze ( für 3-6-jährige ):
Auf Grundstücken mit Geschoßwohnungsbau sind Kleinkinderspielplätze mit einer Größe von etwa 100 m² zu erstellen. Minimalausstattung: Sandflächen unter Großbaum, Sitzgelegenheit, Schaukeln.

8.3.4 Wohnwege:
Für jede Hausgruppe wird eine Kennbaumart festgesetzt, Qualifikation: Hochstamm, mind. 18/20 STU:
- Crataegus carrierei ( Apfeldorn ): Cc
- Crataegus laevigata "Paul§ Scarlet" ( Rotdorn ): Cl
- Crataegus prunifolia ( Pflaumendorn ): Cp
- Crataegus coccinea ( Scharlachdorn ): Ca.

Der Standort der Bäume kann sich in Abhängigkeit von Grundstückszufahrten o.ä. um maximal 2,0 m verschieben.

8.3.5 Kleingärten:
Die Kleingärten entlang der Bahn sind im Falle einer Neuorganisation auf 2 Ebenen terrassiert anzulegen. Die Gerätehäuser und Anlehngewächshäuser liegen an den Geländesprüngen. Pro 100 m² unbebauter Fläche ist ein Obstbaum zu pflanzen.

9. Einfriedungen

9.1 Die Grenzbepflanzungen sind hausgruppenweise einheitlich als geschnittene Hecken anzulegen. Zu verwenden sind heimische Gehölze. Die Hecken dürfen bis 2,0 m hoch werden.

9.2 Einfriedungen zwischen Privatgrundstücken sind als Maschendrahtzaun bis 1,0 m Höhe oder als Laubgehölzhecke zulässig.

9.3 Als Begrenzung der gekennzeichneten Eingangsbereiche sind ausschließlich begrünte Rankspaliere zulässig.

9.4 Im Bereich der offenen Vorplätze entlang der Wohnsammelstraße sind die Einfriedungen auf die Rückkante der Carports zu setzen. Mauern, Zäune und Pergolen sind bis zu 2,0 m Höhe zulässig.

10. Umweltschutz

10.1 Zur Reinhaltung der Luft sind umweltfreundliche Heizungsarten zu wählen. Soweit Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und -verteilungssysteme auf kommunaler Ebene der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen. Der Verzicht auf Notkamine ist zulässig.

10.2 Die Versiegelung von Flächen auf privatem und öffentlichem Grund ist weitestgehend zu beschränken.

10.3 Der Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme ist gegenüber konventionellen Bauweisen und Techniken Vorrang einzuräumen.

10.4 Das Dachwasser ist auf den privaten Grundstücken aufzufangen und in Regenwasserzisternen zu sammeln. Pro 100 m² Dachfläche sind 4 m³ Regenwasserspeicher unterirdisch vorzusehen ( zur Gartenbewässerung; weitere mögliche Nutzungen: Toilettenspülung, Waschmaschiene ).
Das überschüssige Dachwasser der Gebäude westlich der Wohnsammelstraße wird durch Rohrleitungen, die unter den Gartenwegen verlaufen, in den Retentionsraum geleitet. Dieser Retentionsraum hat einen Überlauf in den Krebsbach bzw. in die Kanalisation. Das überschüssige Dachwasser der Gebäude östlich der Wohnsammelstraße wird in die Kanalisation geleitet.

11. Ausnahmen

Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nach Stadtratsbeschluß möglich.

D. HINWEISE

1. Entlang der Grundstücksgrenze zu den Gleisanlagen der Deutschen Bundesbahn ( Fl.Nr. 2372, Gemarkung Hersbruck ) dürfen keine hochwachsenden Bäume angepflanzt werden.
Um die Bahnlinie Nürnberg - Irrenlohe elektriffzieren zu können, müssen zum Stellen der Oberleitungsmasten beiderseits der Bahnlinie Streifen in einer Breite von 6,0 m, jeweils gemessen von der Mitte des nächstgelegenen Gleises, freigehalten werden.

2. Bei der Durchführung der Baumaßnahmen müssen die den Brandschutz betreffenden baurechtlichen Bestimmungen beachtet werden.
Bei der Planung der Zugänge und Zufahrten, sowie der Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr ist § 3 DVBayBO zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Hersbruck hat am 02.02.1988 und am 19.06.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Diese Beschlüsse wurden gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

STADT HERSBRUCK
Hersbruck, 21.12.1992
Plattmeier
1. Bürgermeister

2. Die Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am Entwurf des Bebauungsplanes in Form einer öffentlichen Darlegung und Anhörung, die am 23.06.1990 veröffentlicht wurde, und in der Zeit vom 03.07.1990 bis 08.07.1990 stattfand, beteiligt.

STADT HERSBRUCK
Hersbruck, den 21.12.1992
Plattmeier
1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.06.1992 bis 20.07.1992 in Hersbruck öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.06.1992 (durch ~~Anschlag an den Amtstafeln und~~ Veröffentlichung in der Hersbrucker Zeitung) bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfriest vorgebracht werden können.

STADT HERSBRUCK
Hersbruck, den 21.12.1992
Plattmeier
1. Bürgermeister

4. Die Stadt Hersbruck hat mit Beschluß des Stadtrates vom 24.11.1992 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

STADT HERSBRUCK
Hersbruck, den 21.12.1992
Plattmeier
1. Bürgermeister

5. Die Stadt Hersbruck hat mit Schreiben vom 3. FEB. 1993 den Bebauungsplan dem Landratsamt Nürnberger Land angezeigt. Vom Landratsamt wurden keine Beanstandungen erhoben.

LANDRATSAMT NÜRNBERGER LAND
Lauf a. d. Pegnitz, den 13. MAI 1993
Bezold
Reg. Rat

6. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 01.06.1993 gemäß § 12 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung sowie Zeit und Ort der Auslegung sind am 01.06.1993 ortsüblich (~~durch Anschlag an den Amtstafeln sowie~~ durch Veröffentlichung in der Hersbrucker Zeitung) bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit seit 01.06.1993 nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

STADT HERSBRUCK
Hersbruck, den 01.06.1993
Plattmeier
1. Bürgermeister

AUSSCHNITT FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MASSTAB 1 : ...

AUSFERTIGUNG NR.: 1

BEBAUUNGSPLAN DER STADT HERSBRUCK NR. 36 / 1 "AN DER HAID"
MASSTAB 1 : 1000
ENTWURF VOM 2.NOVEMBER 1989
FASSUNG VOM 29.MAI 1990
FASSUNG VOM 12.NOVEMBER 1991
FASSUNG VOM 26.MÄRZ 1992
FASSUNG VOM 05.JUNI 1992

ENTWURF BEBAUUNGSPLAN:
HANS - PETER HEBENSPERGER - HÜTHER
UND MARIAN DÖRFLER
DIPL.INGE. ARCHITEKTEN
DAISERSTRASSE 6 8000 MÜNCHEN 70
TELEFON 089 / 721 11 63

ENTWURF GRÜNORDNUNGSPLAN:
UTA STOCK - GRUBER DIPL.ING.
OBERE DOMBERGGASSE 2, 8050 FREISING
TELEFON 0 81 61 ...