

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- WA Allgemeines Wohngebiet
- III Zahl der Vollgeschosse zwingend, ausgebauter Dachstuhl zulässig, Kniestock im Dachstuhl ist unzulässig
- I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, Dachausbau unzulässig
- ← einzuhaltende Firstrichtung
- Bereich eines möglichen Zwerchhauses
- o offene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie
- - - Fläche für Nebenanlagen
- ⊗ Fläche für Trafostation ca. 3 x 5,5 m
- a Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung befestigt (Kiesmastix)
- b unbefestigte Parkplatzfläche (Schotterrasen)
- c befestigt mit Granitgroßstein, Beton- od. Ziegelpflaster
- d wasser- und luftdurchlässiger Belag
- ▶ Zufahrt zur Tiefgarage (TG)
- Fuß- und Radweg (wassergeb. Decke)
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- zu erhaltende Bäume
- neu zu pflanzende Bäume
- Ac Feldahorn
- L Winterlinde
- S Mehlbeere
- Grenzbeplantzung
- Wassergraben
- 11 Maßangabe in Metern

B. Kennzeichnungen und Hinweise

- ▨ Gebäudebestand
- 125/1 Flurnummer mit best. Teilung

C. Festsetzungen durch Text

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Das Baugebiet ist als "allgemeines Wohngebiet" WA ausgewiesen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind unzulässig. Andere Ausnahmen nach § 4 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.

Im Gebäude mit Kennzeichnung "A" ist im Dachgeschoß, bei Kennzeichnung "B" in allen Geschossen ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

Der westliche Anbau am Gebäude "A" ist ausschließlich erdgeschoßig als offene Arkade zulässig.

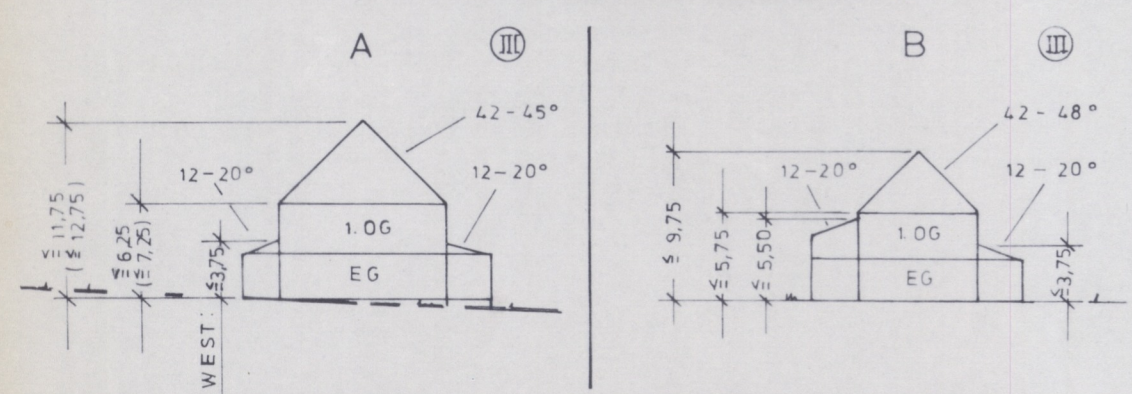
Nördliche Anbauten an Gebäude "B" sind ausschließlich als offene Veranda oder als Glashaushaus (Windfang etc.) zulässig.
 - 1.2 Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den überbaubaren Flächen geringere Werte ergeben.
- 1.3 Art. 7 Abs. 5 BayBO gilt nur an der Grenze zu Privatgrundstücken. An der Grenze zu öffentlichen Grundstücken sind Bepflanzungen in der Größe zulässig, die sich aus den überbaubaren Flächen ergibt.

Garagen und Carports dürfen innerhalb der Abstandsflächen des zugehörigen Wohngebäudes errichtet werden.
2. **Baukörper**

Bezugshöhe für alle Höhenangaben ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß des Hauptbaukörpers, bei versetzten Ebenen im Eingangsbereich.

 - 2.1 Beim Gebäude mit Kennzeichnung "A" gilt: Die höchstzulässige Trauf-/Firshöhe des Hauptbaukörpers beträgt im Süden 6,25 m / 11,75 m, im Norden 7,25 m / 12,75 m. Die höchstzulässige Firshöhe des westlichen Anbaues beträgt 3,75 m.
 - 2.2 Bei Gebäuden mit Kennzeichnung "B" gilt: Die Länge (Traufseite) des Hauptbaukörpers muß die Breite um mindestens 25 % übertreffen. Die zulässigen Trauf-/Firshöhen der Hauptbaukörper betragen 5,75 m / 9,75 m. Die maximalen Firshöhen der Anbauten betragen:
 - eingeschösig 3,75 m,
 - zweigeschoßig 5,50 m.

Vorgesehene Hausformen:



Satteldach 42-45°
Pultdach 12-20°
Kniestöcke sind unzulässig

3. Dächer

- 3.1 Bei Kennzeichnung "A" ist zulässig:
 - auf dem Hauptbaukörper: Satteldach, Neigung 42° bis 45°, Ziegel naturrot,
 - auf dem östlichen Anbau und über der Tiefgaragenabfahrt: Pultdach, Neigung 12° bis 20°, Deckung Glas, Blech oder Begrünung,
 - auf dem westlichen Anbau: Pultdach, Neigung 12° bis 20°, Deckung ausschließlich Glas.
- 3.2 Bei Kennzeichnung "B" ist zulässig:
 - auf dem Hauptbaukörper: Satteldach, Neigung 42° bis 48°, Deckung Ziegel naturrot,
 - bei Anbauten und Nebenanlagen Pultdach, Neigung 12° bis 20°, Gefälle vom Hauptbaukörper weg, Deckung Glas, Blech oder Begrünung.
- 3.3 Dachüberstände sind am Ortsgang mit maximal 15 cm, an der Traufe mit maximal 30 cm - waagrecht ab der Hauswand gemessen - zulässig.
- 3.4 Folgende Dachaufbauten sind auf Steildächern zulässig:
 - Oberlichtbänder und Sonnenkollektoren
 - Schleppgauben auf max. 50 % der Gebäudelänge, Abstand vom Ortsgang mindestens 1,50 m,
 - Zwerchhaus nur bei Gebäude "A", Breite des Zwerchhauses = 1/8 der Länge des Hauptbaukörpers "A".

4. Höhenfestsetzungen

- 4.1 Bei Kennzeichnung "A": Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß ist im südlichen Gebäudeteil in einer Höhe mit dem Straßen-/Platzniveau auszuführen. Nach Norden zu ist eine Abstufung entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf anzustreben. Obergeschoß und Dach sind jedoch ohne Höhenversprünge auszuführen.
- 4.2 Bei Kennzeichnung "B": Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß (bei versetzten Ebenen gilt der Eingangsbereich) wird 0,20 m über dem Straßenniveau bzw. über dem natürlichen Gelände festgesetzt.

5. Öffnungen

- 5.1 Öffnungen in gemauerten Fassaden müssen ein stehendes Rechteckformat aufweisen; Höhe : Breite mindestens 1,25 : 1.
- 5.2 Fenster und Fenstertüren sind in Einzelflügel von maximal 1,00 m Breite zu unterteilen.

6. Materialien und Oberflächen

Unzulässig sind Fliesen-, Klinker-, Riemchenverblendungen, Waschbeton, auffällig strukturierter Putz, sowie gesundheitsschädliche Stoffe. Bleche sind ausschließlich in silberfarben bis grau zulässig (Alu natur, Zink, Titanzink).

7. Verkehrsflächen und Stellplätze

- 7.1 Parkplatzzerschließungsstraße (verkehrsberuhigter Bereich)

Entsprechend EAE Anliegerstraße Typ 3: 4,00 m Breite, Höchstgeschwindigkeit 30 km/h, Mischfläche, Befestigung mit Mastix.
- 7.2 Die Stellplätze sind als Schotterrasenfläche auszubilden um eine optimale Oberflächenwasserversickerung zu gewährleisten.
- 7.3 Stellplätze (StPl) für PKW auf Privatgrund: Folgender Schlüssel wird festgelegt:
 - 1,0 StPl pro 40 m² gewerblicher Nutzfläche,
 - 2,0 StPl pro Einzel-/Doppelhaus,
 - 1,5 StPl pro Reihenhäuser,
 - 1,0 StPl pro Wohneinheit im Geschosswohnungsba.

Auf privaten Grundstücken für Einzel-/Doppelhäuser 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 GdV zu belassen.

8. Grünflächen

- 8.1 Öffentliche Grünflächen im Verkehrsraum:

Parkplatzbaum: Feldahorn, Acer campestre, Hochstamm 3 x v, STU mindestens 18/20.

Straßenbaum: Winterlinde (Tilia cordata), Hochstamm 3 x v, STU mindestens 20/25, sowie Sorbus x thuringiaca als Ergänzung der bestehenden Pflanzung.
- 8.2 Sonstige öffentliche Grünflächen:

Nördlich der Friedhofsgrenze und westlich des Krebsbaches sind Wiesenflächen anzulegen, östlich des Krebsbaches ein wasser- und luftdurchlässiger Belag.
- 8.3 Private Grünflächen:

Die Grenzbeplantzung ist als naturnahe Hecke mit heimischen Gehölzen anzulegen. Die extensive Begrünung der Tiefgarage ist als Vegetationstyp der Magerrasen auszuführen. Die Tiefgaragenzufahrt (vollständig), sowie die Ostseite des Gebäudes "A" (mindestens 1/3 der geschlossenen Fassadenfläche) sind mit begrünter Rankspalieren zu versehen.

9. Einfriedigungen

Die Grenzbeplantzungen der Einzelhausgrundstücke sind als geschnittene Hecken anzulegen. Zu verwenden sind heimische Gehölze. Die Hecken dürfen bis 2,0 m hoch werden.

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.
 - 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, Toilettenspülung). Das überschüssige Dachwasser wird in den Krebsbach oder in die städtische Kanalisation geleitet.
 - 10.5 Der Krebsbach ist als offener Wasserlauf zu führen. Östlich des Friedhofes ist die Fläche für einen Entwässerungsgraben freizuhalten. Nördlich des Friedhofes verläuft dieser Graben verrohrt unter der Parkplatzzerschließungsstraße. Er mündet in den Krebsbach und hat zugleich einen Überlauf in die Kanalisation.
- 11. Ausnahmen**
- Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nach Stadtratsbeschluß möglich.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Hersbruck hat am 23.07.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Hersbruck, den 21.12.1991
Plattmeyer
Bürgermeister
2. Die Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am Entwurf des Bebauungsplanes in Form einer öffentlichen Beteiligung und Anhörung, die am 06.06.1992 veröffentlicht wurde, und in der Zeit vom 14.04.1992 bis 08.05.1992 stattfand, beteiligt.

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

5. Die Stadt Hersbruck hat mit Schreiben vom 13. FEB. 1993... den Bebauungsplan dem Landratsamt Nürnberger Land angezeigt. Von Landratsamt wurden keine Beanstandungen erhoben.
- Landratsamt Nürnberger Land
Befehl
Reg. Rat
- Hersbruck, den 13. MAI 1993...

6. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 07.06.1993 gemäß § 12 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung sowie Zeit und Ort der Auslegung sind am 07.06.1993 ortsüblich (durch Anschlag an den Amtstafeln und durch Veröffentlichung in der Hersbrucker Zeitung) bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit seit 07.06.1993 nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Hersbruck, den 07.06.1993
Plattmeyer
Bürgermeister



AUSFERTIGUNG NR.: 6

BEBAUUNGSPLAN DER STADT HERSBRUCK NR. 36/3 FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN GABELSBERGERSTRASSE UND JOHANNESFRIEDHOF
MASSTAB 1 : 1000
FASSUNG VOM 01. SEPT. 1991
FASSUNG VOM 26. FEB. 1992
FASSUNG VOM 01. APR. 1992

ENTWURF BEBAUUNGSPLAN:
HANS-PETER HEBENSBERGER-HÜTHER
MARIAN DÖRFLER
DIPL. INGE. ARCHITECTEN
KRAELERSTR. 15, 8000 MÜNCHEN 70
TELEFON 089 / 721 11 63

ENTWURF GRÜNORDNUNGSPLAN:
UTA STOCK-GRUBER
DIPL. ING.
VIMYSTRASSE 4, 8050 FREISING
TELEFON 0 81 61 / 6 38 40

Hersbruck, den 07.06.1993
Plattmeyer
Bürgermeister