

PRÄAMBEL

Die Stadt Hersbruck erstelt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 799), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie des Art. 61 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3768), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), diesen Bebauungsplan als Satzung.



- 4.5. Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig.
Unter Schottergärten wird das künstliche Anlegen einer großflächig mit Stein-/Schotter/Kies/Glassplittmaterial das hauptsächlich Gestaltungsmittel darstellt und Pflanzen nicht oder nur in geringem Umfang vorhanden sind.
4.6. Für die im Plangebiet festgesetzten Pflanzgebiete für Bäume auf öffentlichen und privaten Flächen kann der konkrete Standort im Freiflächen-Detail-Freiflächenplanung noch geringfügig angepasst werden.
4.7. Pflanzvorschlag Kleinbäume
4.8. Pflanzvorschlag Sträucher
4.9. Pflanzvorschlag Großbäume
5. Festsetzung von Ausgleichsflächen (§1a Abs. 3 BauGB) und Artenschutzmaßnahmen
5.1. Ausgleichsmaßnahmen
5.2. Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

- 6. Ziernern
Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in geeigneten unterirdischen Rückhaltungen, z.B. Ziernern, zu sammeln; das Speichervolumen ist mit 4 cbm je angefangene 100 m² angeschlossene Dachfläche einzuplanen, davon sind mind. 1 cbm als Stauraum vorzuhalten und gedrosselt abzuleiten.
C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen
1. Gestaltung der Baukörper
1.1. Fassadengestaltung
1.2. Dachgestaltung
1.3. Dachformen und Dachneigung
1.4. Dachfarben
1.5. Dachmaterial
1.6. Dachaufbauten

A. Festsetzungen durch Planzeichen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
8. Sonstige Planzeichen
Hinweise
Nutzungsschablone

- 2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
2.1. Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und/oder innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.
2.2. Anlagen zur Erzeugung von Energie (z.B. Wärmepumpen) sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
2.3. Der Abstand der Vorderseite von Garagen und überdachten Stellplätzen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 5 m betragen (= Stauraum- und Reserve-Stellplätze für Besucher).
2.4. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und überdachten Stellplätzen darf durch Einfriedungen großemäßig nicht beschränkt werden.
2.5. Bei Garagen und überdachten Stellplätzen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze hat sich der Zweitbauende im Profil, in Dachform und Dachneigung dem Erstbauenden anzupassen.
2.6. Private Verkehrsflächen (Wohnwege, Garagenzufahrten, nicht überdachte Stellplätze und Hauszugänge) sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen bzw. Pflaster mit offenen Fugen auszuführen; sie sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
2.7. Bei Verwendung von Kies/Schotter, Rasengrünststeinen oder Pflaster mit mehr als 10 mm wasserdurchlässiger Fugenbreite für Zufahrten oder nicht überdachte Stellplätze ist bei der GRZ-Berechnung ein Ansatz mit 50 % der Flächen zulässig.
2.8. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Hersbruck.
2.9. Abweichend von der Stellplatzsatzung wird für den Teilbereich WA 1.1 und WA 1.2 folgender Stellplatz als Stellplatz für Kraftfahrzeuge für Wohnungen größer gleich 76 m² Wohnfläche: 2:0 Stellplätze für Kraftfahrzeuge
3. Grundstückseinfriedungen, Stützmauern und Geländegestaltung
3.1. Einfriedungen
Einfriedungen angrenzend an öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen sind bis zu einer Höhe von 1,30 m (inklusive Zaunsockel bzw. Stützmauer bis zu einer Höhe von 0,20 m) zulässig
Einfriedungen zwischen Doppelhäusern sind als Sichtschutzelemente/ Terrassentrennwände mit einer Höhe bis zu 2 m und einer Tiefe (ab Gebäude) bis zu 4 m zulässig
Nicht zulässig sind: Geschlossene Einfriedungen (z.B. Gabionen, Mauern, blinkdichte Zaunausführungen u.ä.) angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen sowie angrenzend an öffentliche Grünflächen bzw. zur offenen Landschaft.
Als angrenzend im Sinne dieser Festsetzung gilt der Bereich von 0 m bis 3 m ab der Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen. Ausgenommen von den o.g. Regelungen sind Einfriedungen aus natürlichen Pflanzen (z.B. als geschnittene oder freiwachsende Hecke).
3.2. Aufschüttungen
Aufschüttungen (mit oder ohne Stützmauer) zur Geländeneivellierung-/terrassierung sind

- Der Bebauungsplan besteht aus diesem Planblatt mit den darin enthaltenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dem nebenstehenden Planblatt zu entnehmen.
B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
1.2. Sondergebiet (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
2.1. Zahl der Vollgeschosse
2.2. Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17, 19 BauNVO)
2.3. Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17, 20 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 25 BauNVO)
3.1. Öffentliche Verkehrsflächen sind naturhaft zu gestalten.
3.2. Die Baufeldberäumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder direkt nach der Ernte der Feldfrüchte bzw. Mahd des Grünlands zulässig.
3.3. Ver- und Entsorgung
D. Hinweise
Die nachfolgenden Hinweise Gründen nicht im Bebauungsplan, sondern in anderen (Rechts-) Vorschriften:
1. Kaltwärmnetz
2. Niederschlagswasser
3. Grundwasser/ Hangwasser
4. Heilquellenschutzgebiet
5. Pflanzungen - Mindestabstand
6. Pflanzungen - Bäume im Bestand
7. Immissionen/ Emissionen

- 2.4. Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf max. 0,30 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Straße liegen, von der aus die Zufahrt erfolgt.
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO, Art. 6 BayBO)
3.1. Bauweise (§ 22 Abs. 2, 4 BauNVO)
3.2. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO); Abstandsflächen (Abstandsflächenansatzung der Stadt Hersbruck i.V.m. Art. 6 BayBO)
4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauNVO)
4.1. Öffentliche Grünflächen sind naturhaft zu gestalten.
4.2. Die Baufeldberäumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder direkt nach der Ernte der Feldfrüchte bzw. Mahd des Grünlands zulässig.
4.3. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:
4.4. Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Gebäude-, Terrassen- oder Zuwegungsflächen benötigt werden, unbefestigt zu halten und gärtnerisch mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu gestalten (vgl. Pflanzvorschläge).

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
Bebauungsplan Nr. 36/4 DER STADT HERSBRUCK Für das Gebiet „Raiffeisenstraße-Süd“
1. Der Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz des Stadtrates hat in der öffentlichen Sitzung vom 29.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36/4 beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Januar 2022 hat in der Zeit vom 03.03.2022 bis 08.04.2022 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.07.2022 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2022 bis 05.09.2022 öffentlich ausgestellt.
Ausgefertigt: 11. OKT. 2022
Robert Iig, Erster Bürgermeister
Ausgefertigt: 14. OKT. 2022
Robert Iig, Erster Bürgermeister
Bekanntmachungsvermerk (§ 3 Satz 1 BeVO)
Die Satzung wurde vom Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz des Stadtrates in seiner Sitzung am 06. OKT. 2022 beschlossen.
Ausgefertigt: 14. OKT. 2022
Robert Iig, Erster Bürgermeister



Ausfertigung
Stadt Hersbruck
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 36/4 "Raiffeisenstraße Süd"
maßstab: 1 : 1.000
datum: 06.10.2022
bearbeitet: gb | mm
ergänzt:
TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplanung PartGmbH
09041 nürnberg oedenberger str. 65
tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de