



I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

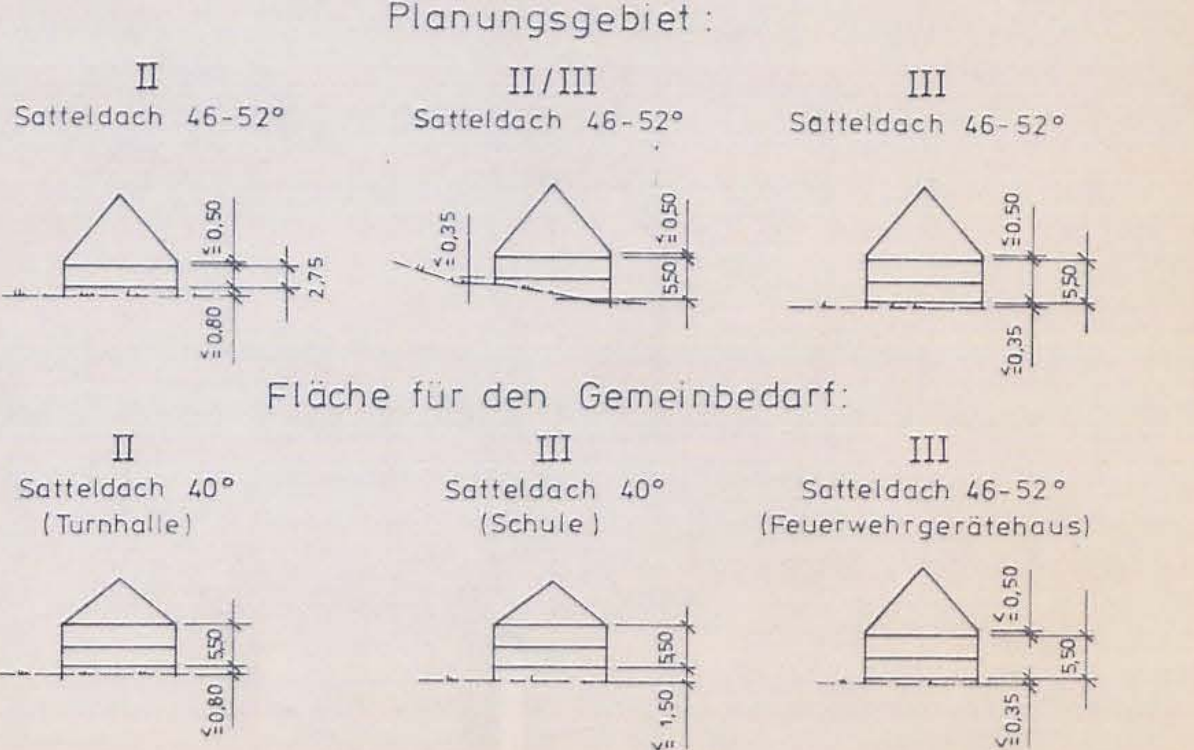
a) Für Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- II, III, IIII** Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- 0,4, 0,5** Grundflächenzahl
- Geschosflächenzahl
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze Schule
- Turnhalle
- Feuerwehr
- Firstrichtung
- Satteldach
- Flächen für Garagen und deren Zufahrten
- Flächen f. priv. Stellplätze u. deren Zufahrten
- öffentliche Parkfläche
- öffentliche Verkehrsfläche
- Einfahrt
- Transformatorstation
- Mülltonnenstandplatz
- öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Parkanlage
- Fläche für die Landwirtschaft
- erhaltungswürdiger Baumbestand
- neu zu pflanzende Bäume und Sträucher
- Straßenbegleitgrün
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Maßangabe in Metern

b) Für Hinweise

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- Flurstücksnummern
- bestehender Kanal
- geplanter Kanal
- auszuwechselnder Kanal
- entfallende Wasserzuführung zu einer Turbinenanlage
- bestehende Wasserleitung
- geplante Wasserleitung
- 20 m - Freileitung der Stadt Hersbruck
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Böschung
- vorhandene Bäume und Sträucher
- Höhenlinien

VORGEGEHENE HAUSFORMEN:



II. Festsetzungen

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

a) Das Bauland ist in der im Plan festgelegten Begrenzung als WA "Allgemeines Wohngebiet" sowie als MI "Mischgebiet" ausgewiesen. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den überbaubaren Flächen geringere Werte ergeben. Es gilt die offene Bauweise.

b) Auf den Baugrundstücken sind nur Einzelhäuser (I) zulässig. Je Gebäudeeinheit dürfen bei II-geschossigen Gebäuden höchstens 2 Wohnungen, bei III- und IIII-geschossigen Gebäuden höchstens 3 Wohnungen entstehen. Im o.g. Gebiet werden je Wohneinheit 2,0 Stellplätze gefordert.

c) Die unter b) aufgeführten Festsetzungen gelten nicht für die Hausgruppe (II) auf Fl.Nr. 113 (Teilfl.) und die Gebäude (III) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 106 (Teilfl.) und 111 (Teilfl.). Für diese Gebäude gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Hersbruck in der Fassung der Inkraftsetzung vom 01.04.1994.

d) Eine Ablösung der Stellplätze ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes generell nicht möglich.

e) Die für das WA "Allgemeines Wohngebiet" in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind unzulässig. Desgleichen werden im MI "Mischgebiet" Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten nach den Ziffern 6, 7 und 8 des § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zugelassen.
- 2. Garagen und Nebengebäude**

Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen oder, wenn sie außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, auf den im Plan festgesetzten Stellen anzuordnen. Soweit sich daraus eine Grenzbebauung ergibt, wird hier gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO in Verbindung mit Art. 21 Abs. 3 BayBO, in Abweichung von Art. 6 Abs. 1, 2, 3 und 4, sowie Art. 7 Abs. 5 BayBO die Grenzbebauung zugelassen.

Die Garagen sind mit einem Satteldach gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude auszustatten und, soweit möglich, mit dem Hauptgebäude zu verbinden.

In den geplanten verkehrsberuhigten Straßen sind die Garagenzufahrten höchstens 6 m breit zu erstellen und im Bereich der gegenüberliegenden Parkstreifen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin aufzuweiten.

Zufahrten und private Stellplätze, die unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind mit Betonquadratpflaster mit Rasenfuge oder mit Schotterrasen zu befestigen.

Das Aufstellen von Wellblechgaragen ist unzulässig.
- 3. Einfriedigungen**

Einfriedigungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten. Sie sind nach dem Gefälle der Straße zu errichten.

Massive Pfeiler und Säulen sollen nur an den Grundstücks-ecken sowie an Türen und Toren erstellt werden. Die Zäune zum Straßenraum sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung auszubilden.

Maschendrahtzäune entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. Entlang der Geltungsbereichsgrenzen zur freien Landschaft sowie zwischen unmittelbar benachbarten Grundstücken ist als Einfriedigung außer dem senkrechten Holzlattenzaun auch grüner Maschendrahtzaun zulässig, der notfalls zu hinterpflanzen ist.

Die Einfahrten und Stellplätze vor zusammengebauten Garagen dürfen nicht durch Zäune getrennt werden.

Zwischen unmittelbar benachbarten Grundstücken ist nur ein Zaun zulässig. Doppelte Aufstellung eines Zaunes durch beide Nachbarn ist unzulässig.
- 4. Dachausbauten**

Dachgauben als Einzelgauben mit einer Gesamtansichtsfläche bis zu 3,0 m² sind zulässig. Die Summe dieser Einzelgauben darf eine Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge eines Gebäudes nicht überschreiten.
- 5. Verkehrsflächen**

Die Straße "Hohensteig" ist von der Abzweigung Schulhaus bis zur Einmündung in die Hansorgstraße als multifunktionale Fläche (Geh- und Fahrbereich) in einer Breite von 5,25 m geplant. Die Verkehrsfläche beinhaltet beidseitige Schrammboorde von 0,25 m.

Die Straße "Am Stein" sowie die geplanten Erschließungsstraßen zwischen der Straße "Am Stein" und der Straße "Hohensteig" werden als Mischverkehrsflächen ohne abgesetzten Gehweg ausgebildet. Sie sind folgendermaßen zu gestalten:

 - Gesamtbreite 6,50 m, Ausbildung als Mischverkehrsfläche, unterteilt in
 - Fahr- und Gehbereich, Breite 4 m,
 - Seitenstreifen, Breite 2 m,
 - getrennt durch Entwässerungsrinne, Breite 0,5 m.

Mischverkehrsfläche und Seitenstreifen sind höhenleich.

In den Seitenstreifen sind an geeigneten Stellen Pflanzflächen für Straßenbäume vorgesehen, ansonsten dienen sie als mehrfunktionaler Straßenraum, wie Stellplätze und Ausweichflächen.

Die Seitenstreifen (Stellplätze und Ausweichflächen) sollen im gleichen Material ausgeführt werden wie die übrige Straßenfläche.

Die geplanten Straßen im nördlichen Bereich erhalten eine Gesamtbreite von 4,0 m bzw. 4,75 m.

An den Außenseiten aller Wendeanlagen müssen Freihaltezonen von 1,0 m Breite für Fahrzeugüberhanglängen vorgehalten werden.
- 6. Grünordnung**

Strassenbegleitgrün

Gemäß Festsetzungen im Plan und § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB sind in den Straßen auf dem Seitenstreifen Bäume zu pflanzen. Es soll in jeder Straße nur eine Baumart verwendet werden. Es werden Wildobstbäume, wie Vogelkirsche oder regionaltypische, alte Obstsorten verwendet.

Mindestqualität der Bäume: Hochstamm, 3 x v. StU 14 - 16.

b) Öffentliche Grünflächen

- Die bereits bestehenden öffentlichen Grünflächen sind mit Landschaftsrasen eingesät. Auf ihnen befindet sich ein erhaltungswürdiger Baumbestand. Er ist gemäß Planzeichenerklärung gekennzeichnet (siehe auch Punkt 6).
- c) Pflanzgebot**
- Gemäß Festsetzungen im Plan und § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB sind an den Grenzen der Grundstücke zur freien Landschaft auf privatem Grund freilebende Hecken aus Arten der potentiell natürlichen Vegetation darunter fallen:
- | | |
|-------------------------------|------------------|
| Feldahorn (Acer campestre) | 2 x v. 100 - 150 |
| Hase (Corylus avellana) | 2 x v. 100 - 150 |
| Weißdorn (Crataegus monogyna) | 2 x v. 100 - 150 |
| Vogelkirsche (Prunus avium) | 2 x v. 100 - 150 |
| Schlehe (Prunus spinosa) | 2 x v. 100 - 150 |
| Rosa (Rosa canina) | 2 x v. 100 - 150 |
| Eberesche (Sorbus aucuparia) | 2 x v. 100 - 150 |
| Obstbäume | H, 160 - 180 |
- Die Anpflanzung soll mit der Errichtung der baulichen Anlagen durch die Grundstückseigentümer erfolgen.
- Ferner sind entlang der Straße "Hohensteig" auf den südlich angrenzenden Grundstücken Hecken bzw. heimische Gehölze, Wildobstbäume oder regionaltypische, alte Obstsorten durch die Grundstückseigentümer zu pflanzen.

d) Erhaltungswürdiger Baumbestand

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein erhaltungswürdiger Baumbestand. Er ist gemäß Planzeichenerklärung gekennzeichnet. Dieser Baumbestand ist zu erhalten und wird hiermit gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB unter Schutz gestellt.

Auf die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS - LG 4) wird hingewiesen.

7. Lärmschutz

Die beiden Gebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 106 (A und B) in der unmittelbaren Nachbarschaft des Schützenhauses dürfen erst dann genehmigt und errichtet werden, wenn der Schießbetrieb bzw. eine Nutzung, die entsprechenden Lärm verursacht, beseitigt wird.

8. Wasserzuführung zu einer Turbinenanlage

Geplante Gebäude im Bereich der vorhandenen Wasserzuführung zu einer Turbinenanlage im ehemaligen Milchhaus können erst errichtet werden, wenn die Schutzwasserkanäle kabb sind und die Wasserzuführung zum ehemaligen Milchhaus entfallen kann.

9. Geruchsemissionen

Aus dem im Mischgebiet liegenden landwirtschaftlichen Grundstück Fl.Nr. 110 (Schweinehaltung) sind Geruchsemissionen möglich. Aus diesem Grunde haben zukünftige Bauherren der Grundstücke Fl.Nrn. 106, 111 und 112 über die Duldung der möglichen Geruchsemissionen Grundriestbarkeiten bei Einreichung von Baugesuchen abzuschließen.

Für das Baugebiet können außerdem Geruchsbelästigungen entstehen, wenn auf die nördlich, westlich und östlich der Geltungsbereichsgrenze gelegenen landwirtschaftlichen Flächen Gülle, insbesondere Schweinegülle, ausgebracht wird. Auch bei intensivem Pflanzenschutz auf dem Grundstück sind Emissionen durch Abtrieb auf die Gärten der Wohnbebauung denkbar.

III. Hinweise

- 1. Fernmeldeanlagen**

In die neu zu errichtenden Gebäude sind Leerrohre für Fernsprechanlüsse einzubauen.

Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden.

Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen durch die Deutsche Bundespost erforderlich.
- 2. Brandschutz**

a) Bei der Durchführung von Baumaßnahmen müssen die den Brandschutz betreffenden baurechtlichen Bestimmungen beachtet werden.

b) Im Brandfälle muß die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude sowie eine ausreichende Löschwasserreservoirs gewährleistet sein.

c) Bei der Planung der Zugänge und Zufahrten sowie der Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr ist § 3 DVBay80 zu beachten.
- 3. Grundwasserabsenkung**

Für Grundwasserabsenkungen ist ein Wasserrichtsverfahren notwendig.

Ferner darf das Grundwasser nicht in die öffentliche Abwasserkanalisation eingeleitet werden.
- 4. Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung**

Die im Baugebiet bestehende Wasserversorgungsanlage wird erweitert und an das Wasserversorgungsnetz der Stadt angeschlossen.

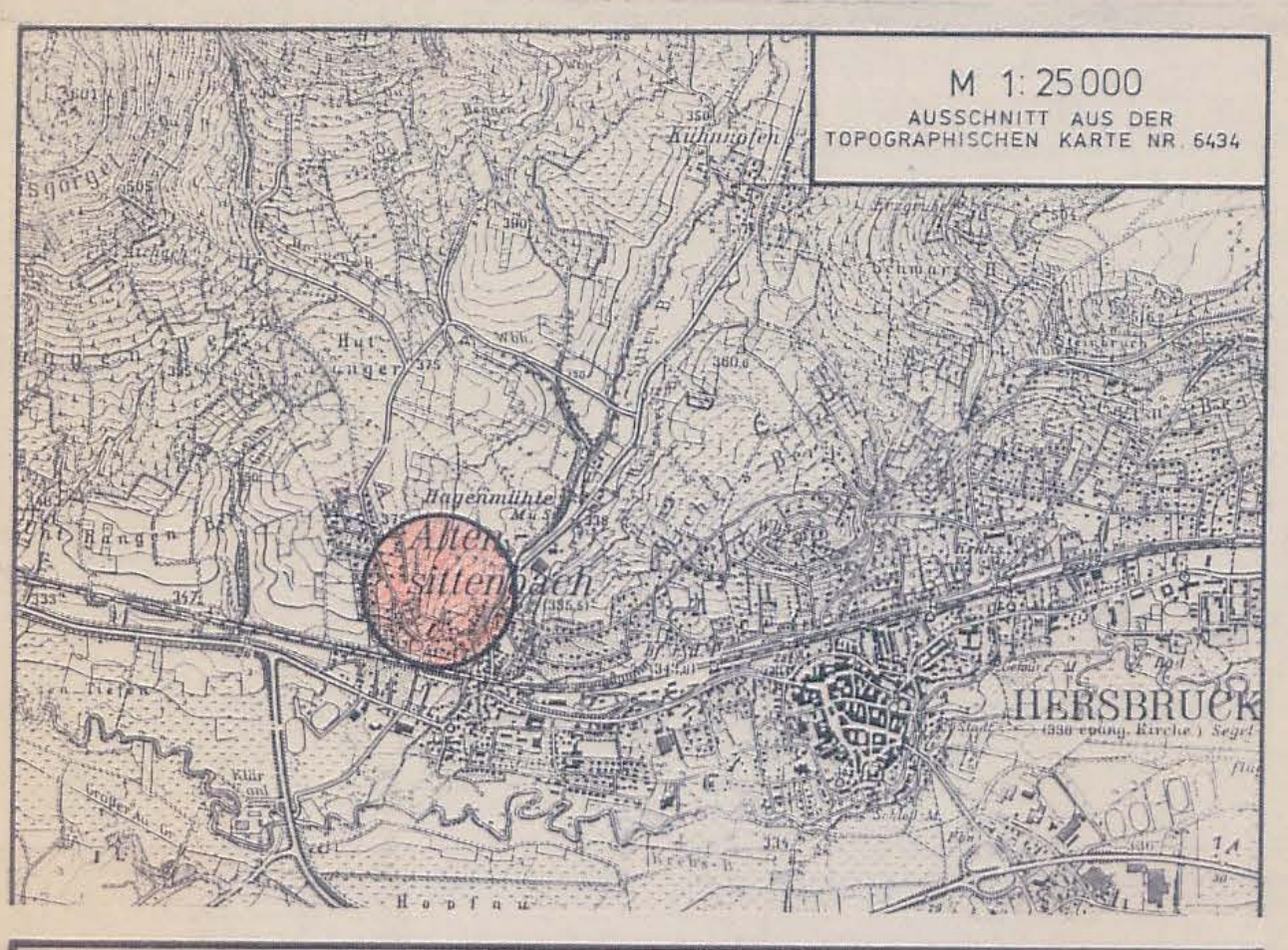
Im Baugebiet wird die bestehende Entwässerungsanlage erweitert und an die Abwasseranlage mit Anschluß an die Zentralkanalisation angebunden.
- 5. Denkmalpflege**

Bei der Durchführung der Baumaßnahmen können bisher unbekannte Funde (z.B. Hügelgräber, Schanzen, Wälle, Burgställe, Altstraßen und andere Denkmäler) auftreten, die unverzüglich dem Amt für Denkmalpflege, Abteilung für Früh- und Vorgeschichte, gemeldet werden müssen.

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

IV. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat Hersbruck hat am 22.06.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am Entwurf des Bebauungsplanes in Form einer öffentlichen Darlegung und Anhörung, die am 22.06.1992 veröffentlicht wurde und in der Zeit vom 22.06.1992 bis 27.06.1992 stattfand, beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.08.1992 bis 21.08.1992 bis 21.08.1992 bis 21.08.1992 und vom 22.08.1992 bis 29.08.1992 in Hersbruck öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.08.1992, am 09.08.1992, am 17.08.1992 und am 19.08.1992 (durch 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 Stadtrats vom 24.08.1992 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Die Stadt Hersbruck hat mit Schreiben vom 01.09.1994 den Bebauungsplan dem Landratsamt Nürnberg Land angezeigt. Vom Landratsamt wurden keine Anmerkungen erhoben.
6. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 19.11.94 gemäß § 12 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung sowie Zeit und Ort der Auslegung sind am 28.11.1994 ortsüblich (durch Veröffentlichung in der Hersbrucker Zeitung) bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit seit 19.11.1994 nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.



BEBAUUNGSPLAN NR. 40
 der Stadt Hersbruck
 Landkreis Nürnberger Land
 für das Gebiet
 "HÖHENSTEIG"

AUSFERTIGUNG NR.: 7 M 1:1000 / M 1:25000

AUSGARBEITET AM: 20.06.1991
 GEANDERT AM: 20.12.1991, 28.04.1992, 25.11.1992, 26.05.1993, 14.12.1993, 20.05.1994

PLANFERTIGER: STADTBAUAMT HERSBRUCK
 gez. *K. Hiemann*
 WIEMANN, STADTBAUMEISTER