I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

a) Für Festsetzungen

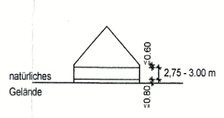
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Tekturplanes Nr. 1
- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,4 Grundflächenzahl
- (1,2) Geschoßflächenzahl
- o offene Bauweise
- (ED) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD Dachform Satteldach
- II, III Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung
- Flächen für erdgeschossige Garagen, Carports oder Stellplätze und deren Zufahrten
- öffentliche Parkfläche
- Pflanzgebot für Bäume und Sträucher

b. Für Hinweise

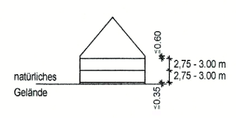
- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40
- bestehende Grundstücksgrenzen
- 1351 Flurstücksnummern
- Gebäudebestand
- 20 Vorschlag Gebäude mit Firstrichtung

Gestaltung der Baukörper (§ 9 Abs. 4 BauGB iVm Art. 81 Abs. 1 Ziff. 1 BayBO, § 20 BauNVO)

II
Satteldach 46 - 52°
Geschosshöhen min. 2,75m - max. 3,00m
Kniestock max. 0,60m



III
Satteldach 46 - 52°
Geschosshöhen min. 2,75m - max. 3,00m
Kniestock max. 0,60m



Satzung
Zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 durch den Tekturplan Nr. 1 im Bereich „Am Steig" in Altensittenbach

Die Stadt Hersbruck erlässt aufgrund
§§ 2, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl 2023 I Nr. 394), sowie der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371),
Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBL S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl S. 723),
sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl S. 385, 586)

folgenden Tekturplan Nr. 1 im Bereich „Am Steig" zum Bebauungsplan Nr. 40 (Titel: „Gebiet Höhensteig") " als Satzung der Stadt Hersbruck.
Der Tekturplan besteht aus diesem Planblatt mit den darin enthaltenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der Geltungsbereich des Tekturplans Nr. 1 umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 111, 112, 113/31, 113/32, 113/43, 113/44, Teilflächen von Fl.Nr. 168, Fl.Nr. 169/1, Teilflächen von Fl.Nr. 170/5, Gemarkung Altensittenbach; 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. Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb des Tekturplanbereiches wird die festgesetzte Nutzungsart von bisher „Mischgebiet" geändert in „Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 und 4 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO): 0,4, soweit sich nicht aus den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen/ Baulinien) ein geringeres Maß ergibt.

2.2. Geschossflächenzahl: max. 1,2, soweit nicht die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen/ Baulinien) in Verbindung mit der festgesetzten Vollgeschosszahl ein geringeres Maß ergeben.

2.3. Zahl der Vollgeschosse: max. II bzw. III je nach Planeintrag; die zulässige Ausgestaltung der Vollgeschosse/ der Baukörper ist im Planteil durch Hausformen-Systemschnitte festgesetzt.

2.4. Bei Einzelhäusern mit II Vollgeschossen sind bis zu 2 Wohnungen, bei III Vollgeschossen bis zu 3 Wohnungen pro Gebäudeeinheit zulässig.
Bei Doppelhäusern ist pro Haushälfte 1 Wohnung zulässig.

2.5. Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die zulässige Höhe der Gebäude bzw. der Geschosse ergibt sich aus den Hausformen-Systemschnitten des Planteils.

Davon abweichend wird für die Grundstücke Fl.Nr. 113/44, 113/43, Gemarkung Altensittenbach folgendes Höhenmaß für das Erdgeschoss festgesetzt: die Oberkante des Fertigfußbodens kann max. 339,60 müNN betragen, soweit sich daraus für das Kellergeschoss kein drittes Vollgeschoss ergibt.

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

3.1. Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Es gilt die offene Bauweise. Im Tekturplangebiet sind Einzelhäuser (E) oder Doppelhäuser (D) zulässig.

3.2. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) inklusive Anlagen zur Erzeugung von Energie (z.B. Wärmepumpen) sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bzw. innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

3.3. Abstandsflächen
Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen gelten im Tekturplanbereich die Bestimmungen der Abstandsflächensatzung der Stadt in der Fassung vom 23.03.2021 *(= 0,7 H, mindestens 3 m; vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden das Maß von 0,7 H einhält)* sowie Art. 6 Abs. 1-4 und Abs. 6-7 BayBO.

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

4.1. Stellplätze
Im Tekturplangebiet sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf dem Baugrundstück nachzuweisen; eine Ablöse der Kfz-Stellplätze ist nicht möglich.
Darüber hinaus sind die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Hersbruck in der Fassung vom 26.01.2023 zu beachten.

4.2. Fassadengestaltung
Für die Außenwände von Hauptgebäuden ist nur geputztes Mauerwerk oder Holz zulässig.

Auffallend unruhige Putzstrukturen, Verkleidungen (mit Keramikplatten/ Kunstoffen/ Metallen/ Trapezblechen u.ä.) sowie grelle Farbgebungen oder zueinander disharmonische Farbkontraste sind weder bei Haupt- noch bei Nebengebäuden zulässig.

4.3. Dachform, Dachfarbe- und Material
Zulässig bei Hauptgebäuden: symmetrisches Satteldach (SD), Dachneigung 46°-52°. Als Eindeckungsmaterial der Satteldächer ist nur Ziegel oder entsprechender kleinformatiger (Beton-)Dachstein zulässig; glänzende und glasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Zulässig bei Nebengebäuden (Garagen, überdachte Stellplätze, Gartenhäuschen u.ä.):
- Flachdach mit extensiver Begrünung oder
- symmetrisches Satteldach (SD), Dachneigung 30°-45°, Dachmaterial und Dachfarbe analog dem Hauptgebäude.

4.4. Kniestock
Bei Hauptgebäuden ist ein Kniestock bis zu einer Höhe von 0,60 m (gemessen ab OK Rohdecke außen bis Schnittpunkt UK Sparren mit der fertigen Außenwandfläche) zulässig.
Bei Nebengebäuden ist ein Kniestock nicht zulässig.

4.5. Dachaufbauten
Als Dachaufbauten sind beim Hauptgebäude zulässig:
- Dachgauben (= Dachaufbau allseitig von Dachflächen umgeben) ,
- Dacherker (= Dachaufbau aus der Gebäudefassade aufsteigend/ Traufe unterbrochen/ ohne Wandvorsprung), z.B. in der Form eines mittigen Zwerchhauses,
- Loggia (=Dacheinschnitt) nur insofern, als diese in der Form einer Dachgaube ausgebildet wird,

Alle Dachaufbauten sind jeweils nur mit Schlepp- oder Satteldach (Dachmaterial und Dachfarbe entsprechend wie beim Hauptdach) zulässig.

Die Summe der Dachgauben, Dacherker und Loggien darf pro Dachseite maximal 40 % der Traufläge des Gebäudes einnehmen.
Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang und zum First muss mind. 1,50 m betragen, der Abstand untereinander mind. 1,20 m.

Dachaufbauten sind nur in 1 Dachgeschossebene zulässig (nicht übereinander).

Bei Nebenanlagen sowie bei Garagen sind Dachaufbauten/ Dacheinschnitte unzulässig.

4.6. Einfriedungen
Die Errichtung von Einfriedungen in geschlossener Ausführung wie Gabionen, Mauern, vollflächig blickdichte Zaunausführungen, Metallwände, Sichtschutzzäune o.ä. ist im gesamten Tekturplangebiet unzulässig.

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind nur in transparenter/ lichtdurchlässiger Ausführung mit senkrecht stehenden Holzlattenzäunen mit Zwischenabständen und bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m (inkl. Zaunsockel bis zu einer Höhe von 0,20 m) zulässig. Die Einfriedungen sind nach dem Gefälle der Straße zu errichten.

Einfriedungen zur freien Landschaft (=entlang des nord-östlichen Geltungsbereiches) sowie zwischen benachbarten Grundstücken sind in lichtdurchlässiger Ausführung mit senkrecht stehenden Holzlattenzäunen mit Zwischenabständen oder mit senkrechten Metallstäben oder als Maschendrahtzaun bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig.

Tore und Türen dürfen nicht zum Gehweg bzw. zur Straße hin aufschlagen.

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

5.1. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:
Zur Beleuchtung von Außenanlagen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampflampen ohne UV-Anteil im Lichtspektrum oder LED-Lampen) mit warmweißem Licht (2.500 – 3.500 K) zulässig.

5.2. 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.

5.3. Schottergärten
Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig.
Unter Schottergärten wird das künstliche Anlegen einer großflächig mit Steinen/Schotter/Kies/Glasssplitt o.ä. bedeckten Grundstücks- bzw. Gartenfläche verstanden, in der das Stein-/Schotter-/Kies-/Glassplittmaterial das hauptsächliche Gestaltungmittel darstellt und Pflanzen nicht oder nur in geringen Umfang vorhanden sind. Als großflächig im Sinne dieser Festsetzung gelten Flächen einzeln oder in Summe von mehr als 2 m² auf dem Baugrundstück. Ausgenommen hiervon sind Sockeldrainagezonen bis zu einer Breite von 0,30 m ab Gebäudekante des Hauptgebäudes.

5.4. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB)
An den nord-östlichen Grenzen der Grundstücke Fl.Nr. 113/44, 113/43 und Fl.Nr. 168 im Übergang zur freien Landschaft sind zur Ortsrandeingrünung auf den privaten Grünflächen gemäß Planeintrag freiwachsende Hecken, Sträucher oder Bäume zu pflanzen (siehe Pflanzvorschläge). Die Anpflanzung ist im jeweiligen Bauantrag zum Hauptgebäude im Freiflächenplan nachzuweisen.

5.5. Grünordnung
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (siehe Pflanzvorschläge), gegebenenfalls in Form von Fassadenbegrünungen, anzulegen.
Dachbegrünungen sind extensiv flächig als geschlossene Vegetationsdecke auszubilden.

Pflanzvorschlag Kleinbäume:
Elsbeere (Sorbus torminalis)
Eberesche (Vogelbeere) (Sorbus aucuparia)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Obstbäume bzw. Wildobst
Traubenkirsche (Prunus padus)
Vogelkirsche (Prunus avium)

Pflanzvorschlag Sträucher
Berberitze (Berberis vulgaris)
Faulbaum (Frangula alnus)
Ginster (Cytisus scoparius)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Haselnuss (Corylus avellana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hundsrose (Rosa canina)
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Schlehe (Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Traubenholunder (Sambucus racemosa)
Weißdorn (Crataegus monogyna oder Crataegus laevigata)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Pflanzvorschlag Großbäume:
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Bergulme (Ulmus glabra)
Feldulme (Ulmus carpinifolia)
Kastanie (Aesculus Hippocast)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Winterlinde (Tilia cordata)

§ 3 Inkrafttreten

Der Tekturplan Nr. 1 tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in der Hersbrucker Zeitung in Kraft. Regelungen des Beb.pl. Nr. 40, die dem Tekturplan Nr. 1 widersprechen, treten damit im Tekturplanbereich außer Kraft.

Hersbruck, den 03. JULI 2024
Stadt Hersbruck
Robert Ilg
Erster Bürgermeister

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

Pflanzungen – Mindestabstand
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grundstücksgrenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grundstücksgrenze

Heilquellenschutzgebiet
Der Tekturplanbereich befindet sich im Heilquellenschutzgebiet zum Thermalbrunnen Hersbruck. Die Bestimmungen der entsprechenden Verordnung sind zu beachten.

Grundwasser
Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit sind grundsätzlich wasserrechtlich genehmigungspflichtig. Der Bauherr hat vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Nürnberger Land zu beantragen.
Es wird empfohlen, zum Schutz gegen Grund-, Schichten- und Oberflächenwasser wasserundurchlässige Wannen und gesicherte Lichtschächte auszubilden bzw. konstruktive Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden zu ergreifen.

Immissionen/Emissionen
Auf mögliche Emissionen (Geruch, Staub, Maschinenlärm o.ä.) aufgrund der Bewirtschaftung der nord-östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz des Stadtrates hat in der öffentlichen Sitzung vom 05.03.2024 die Aufstellung des Tekturplans Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 40 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Tekturplans Nr. 1 in der Fassung vom 05.03.2024 wurde mit der Begründung gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 Nr. 2, § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2024 bis 24.04.2024 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 Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz des Stadtrates hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 18.06.2024 den Tekturplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 40 in der Fassung vom 05.03.2024 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Hersbruck, den 27. JUNI 2024
(Siegel)
Robert Ilg
Erster Bürgermeister

4. Mit ortsüblicher Bekanntmachung in der Hersbrucker Zeitung am 03. JULI 2024 ist der Tekturplan Nr. 1 in Kraft getreten.
Hersbruck, den 03. JULI 2024
(Siegel)
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 18. JUNI 2024 beschlossen. Sie liegt als Textteil in der Fassung vom 05.03.2024 mit der Begründung im Stadtbauamt Hersbruck, Rathaus, Zi.Nr. 304 ab 03. JULI 2024 zur Einsicht aus.
Hierauf wurde durch Mitteilung in dem für amtliche Bekanntmachungen bestimmten Teil der "Hersbrucker Zeitung" am 03. JULI 2024 hingewiesen.
Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Hersbruck, den 03. JULI 2024
Stadt Hersbruck
Robert Ilg
Erster Bürgermeister

Tekturplan Nr. 1 (im Bereich Am Steig) zum Bebauungsplan Nr. 40
der Stadt Hersbruck - Landkreis Nürnberger Land
für das Gebiet:
" HÖHENSTEIG"

Bauherr:
Stadt Hersbruck
Unterer Markt 1
91217 Hersbruck

Architekt / Fachplaner
Stadtbauamt Hersbruck
Stadtbauamtsleitung Fr. Maul

Maßstab: 1 : 1000

Planungsstufe
Ausfertigung

Datum: 05.03.2024
Name: R.H.

Änderung: