Satzung

Die Stadt Hersbruck erlässt den Bebauungsplan Nr. 42/1 "Gebiet östlich des Hopfauweges" als Satzung aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.V.m. den §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie Art. 91 der Bayerischen Bauordnung i.d.F. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz i.d.F. vom 18.08.1998 (Bay.G.u.V.Bl. Nr. 17/1998).

Der Bebauungsplan Nr. 42/1 "Gebiet östlich des Hopfauweges" der Stadt Hersbruck besteht aus dem Planblatt, Stand: 13. MAI 2003 mit den darin enthaltenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, der Begründung zum Bebauungsplan sowie dem integrierten Grünordnungsplan mit Nachweis der Ausgleichs- und Ersatzflächen.

Art der baulichen Nutzung, sowie für alle Nutzungsbereiche gültige Planvorgaben

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Ausgeschlossen sind Betriebe nach Abs. (3) Nr. 5 (Tankstellen).

$MI_1/MI_2/MI_3$ — Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Ausgeschlossen sind Betriebe nach Abs. (2) Nr. 7 und 8 (Tankstellen, Vergnügungsstätten).

GE — Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Ausgeschlossen sind Betriebe nach Abs. (2) Nr. 1, jedoch nur Lagerhäuser und Lagerplätze, sowie Nr. 3 (Tankstellen).

GE_e — Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Ausgeschlossen sind Betriebe nach Bau NVO Abs. (2) Nr. 1, jedoch nur Lagerhäuser und -plätze, sowie Nr. 3 (Tankstellen).

Baugrenze nach §23 Abs. 3 BauNVO.

Öffentliche Verkehrsfläche

Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen im Erdgraben mitzuverlegen.

Die Teilung eines Grundstückes bedarf im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Stadt Hersbruck (§ 19 BauGB i.V. m. § 4a zu StVBau v. 03.01.1998).

Die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.

Festsetzungen WA und MI_1

0,35 / 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstmaß.

Zulässig sind max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück.

ED — Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

○ — Offene Bauweise

E + D — Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss.

Ein Kniestock, gemessen ab Ok Rohdecke außen, bis Schnittpunkt Uk Fußpfette mit der Außenwandfläche, von maximal 0,5 m ist zulässig.

HQ — Max. zulässige Höhenquote, OK Rohdecke EG, über den dazugehörigen Erschließungsstrassen Rand, gemessen ab Bordstein.

Hq — Max. zulässige Höhenquote, OK Rohdecke EG, unter den dazugehörigen Erschließungsstrassen Rand, gemessen ab Bordstein.

Dachneigung der Hauptgebäude 45 - 48 Grad.
Dachform: Satteldach, Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
Dachfarbe: Rot.

Dachgaupen sind als Sattel- oder Schleppgaupen auszuführen. In der Summe dürfen sie max. 1/3 der Trauflänge des Gebäudes einnehmen. Der Abstand zum Ortgang und zum Dachfirst muss mindestens 1,5 m betragen.

Qualifiziertes Trennsystem von Schmutz- und Oberflächenwasser.

Quell-, Schichten- oder Drainwasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal geleitet werden. Vor Verfüllung des Entwässerungssystems ist eine Abnahme durch die Stadt Hersbruck zu beantragen.

Umgrenzung der Flächen für Zufahrten, Garagen und Carports

Gebäude an gemeinsamer Grundstücksgrenze sind mit einer einheitlichen Dachform und Dachneigung auszuführen.

Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

Stellplätze und Zufahrten dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material belegt werden.

Die Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum darf nur mit senkrechten, bis max. 1,2 m hohen Holzlattenzaun erfolgen.

Flachdächer sind nur mit mindestens extensiver Bepflanzung zulässig.

Unbeschichtete Metalleindeckungen insbesondere aus kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen sind nicht zulässig.

Festsetzungen MI_2

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstmaß.

Zulässig sind max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück.

E+I+D — zulässig sind Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß als Vollgeschosse.

Ein Kniestock, gemessen ab Ok Rohdecke außen, bis Schnittpunkt Uk Fußpfette mit der Außenwandfläche, von maximal 0,5 m ist zulässig.

HQ — Max. zulässige Höhenquote, OK Rohdecke EG, über den dazugehörigen Erschließungsstrassen Rand, gemessen ab Bordstein.

Dachneigung der Hauptgebäude 45 - 48 Grad.
Dachform: Satteldach, Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
Dachfarbe: Rot.

Dachgaupen sind als Sattel- oder Schleppgaupen auszuführen. In der Summe dürfen sie max. 1/3 der Trauflänge des Gebäudes einnehmen. Der Abstand zum Ortgang und zum Dachfirst muss mindestens 1,5 m betragen.

WH — Maximal zulässige Wandhöhe in Meter.
Das Maß gilt ab der zugehörigen Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, oder bergseitig am Schnittpunkt des bestehenden Geländes zur Außenwand.

Qualifiziertes Trennsystem von Schmutz- und Oberflächenwasser.

Quell-, Schichten- oder Drainwasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal geleitet werden. Vor Verfüllung des Entwässerungssystems ist eine Abnahme durch die Stadt Hersbruck zu beantragen.

Grenzgaragen n. Art. 7 BayBO sind nur im Bereich der Zufahrt und bei Einhaltung eines Mindest Abstandes von 5,0 m zur öffentlichen Straße außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Gebäude an gemeinsamer Grundstücksgrenze sind mit einer einheitlichen Dachform und Dachneigung auszuführen.

Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

Stellplätze und Zufahrten dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material belegt werden.

Flachdächer sind nur mit mindestens extensiver Bepflanzung zulässig.

Unbeschichtete Metalleindeckungen insbesondere aus kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen sind nicht zulässig.

Festsetzungen MI_3

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstmaß.

HQ — Max. zulässige Höhenquote, OK Rohdecke EG, über den dazugehörigen Erschließungsstrassen Rand, gemessen ab Bordstein.

WH — Maximal zulässige Wandhöhe in Meter.
Das Maß gilt ab der zugehörigen Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, oder bergseitig am Schnittpunkt des bestehenden Geländes zur Außenwand.

Dachneigung max. 35°
Bei geneigten Dachformen über 18° wird festgesetzt:
Dachfarbe rot, Dacheinschnitte und Dachgaupen sind nicht zulässig.

Qualifiziertes Trennsystem von Schmutz- und Oberflächenwasser.

Quell-, Schichten- oder Drainwasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal geleitet werden. Vor Verfüllung des Entwässerungssystems ist eine Abnahme durch die Stadt Hersbruck zu beantragen.

Grenzgaragen n. Art. 7 BayBO sind bei Einhaltung eines Mindest Abstandes von 5,0 m zur öffentlichen Straße außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Gebäude an gemeinsamer Grundstücksgrenze sind mit einer einheitlichen Dachform und Dachneigung auszuführen.

Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

Stellplätze und Zufahrten dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material belegt werden.

Flachdächer sind nur mit mindestens extensiver Bepflanzung zulässig.

Unbeschichtete Metalleindeckungen insbesondere aus kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen sind nicht zulässig.

Festsetzungen GE, GE_e

Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstmaß.

WH — Maximal zulässige Wandhöhe in Meter.
Das Maß gilt ab der zugehörigen Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, oder bergseitig am Schnittpunkt des bestehenden Geländes zur Außenwand.

max. Lw — Maximal zulässiger, flächenbezogener Schallleistungspegel in $dB(A)/m^2$. Der Nachweis ist im Falle des Freistellungsverfahren vor Baubeginn von einer anerkannten Fachstelle zu führen.

Regenwasser aus Straßen und Hofflächen ist im Mischsystem, Regenwasser aus Dachflächen ist im Graben abzuleiten.

Unbeschichtete Metalleindeckungen insbesondere aus kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen sind nicht zulässig.

Die KFZ Stellflächen sind zu versiegeln.

Quell-, Schichten- oder Drainwasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal geleitet werden. Vor Verfüllung des Entwässerungssystems ist eine Abnahme durch die Stadt Hersbruck zu beantragen.

Leitungsrecht

Grünordnung

Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB als Flächen:
- für Rückhaltung § 9 Nr. 14 BauGB,
- zur Regelung des Wasserabflusses § 9 Nr. 16 BauGB,
- mit Einleitungsgebot über den belebten Oberboden n. § 9 BauGB Nr. 20 BauGB.

Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit einem Grünordnungsplan nachzuweisen.

Sonstige Grünflächen, einschließlich Biotop Weiherbach Nr. 6434.265

® — Retentionsflächen auf Magerstandort

Geschlossene Pflanzungen von Nadelgehölzen und immergrünen Pflanzen sind nicht zulässig.

Pro Bauparzelle sind mind. 2 mittel- bis hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Festgesetzte, oder bestehende Bäume können dabei angerechnet werden.

Pro angefangene 6 Stellplätze ist ein Laubbaum STU mind. 12 - 14, zu pflanzen.

Bestehende Bäume; Bei Abgang sind sie durch eine gleichwertige Art, STU mind. 16 - 20 zu ersetzen.

Pflanzgebot für Laubbaum, STU mind. 12 - 14
Artenauswahl:

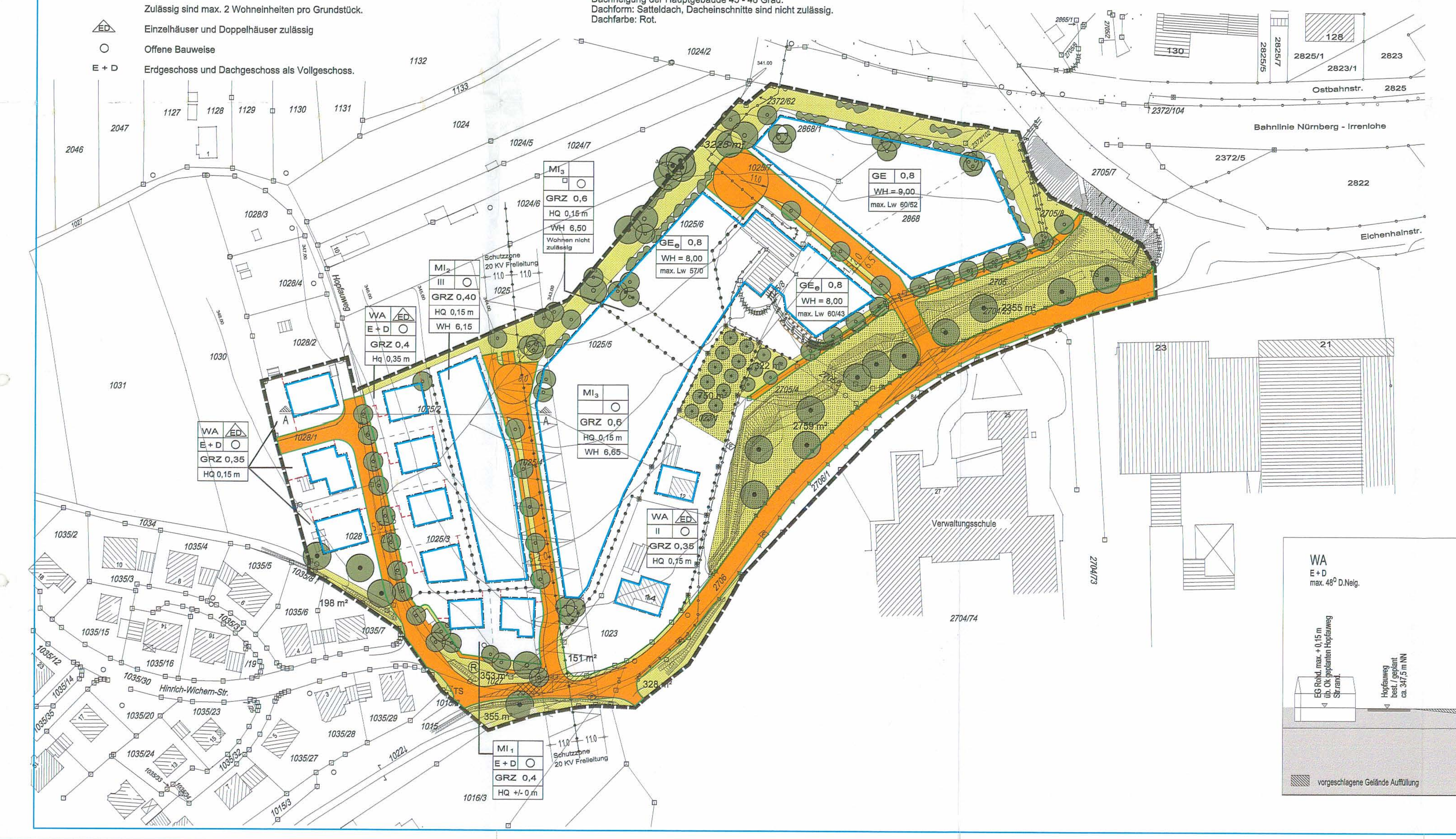
Quercus robur / petraea	Eichen i.S.
Acer platanoides / campestre	Ahorn i.S.
Sorbus domestica	Speierling
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Junglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Kulturobst Mittel-/ Hochstamm	

Kleinkronige Bäume

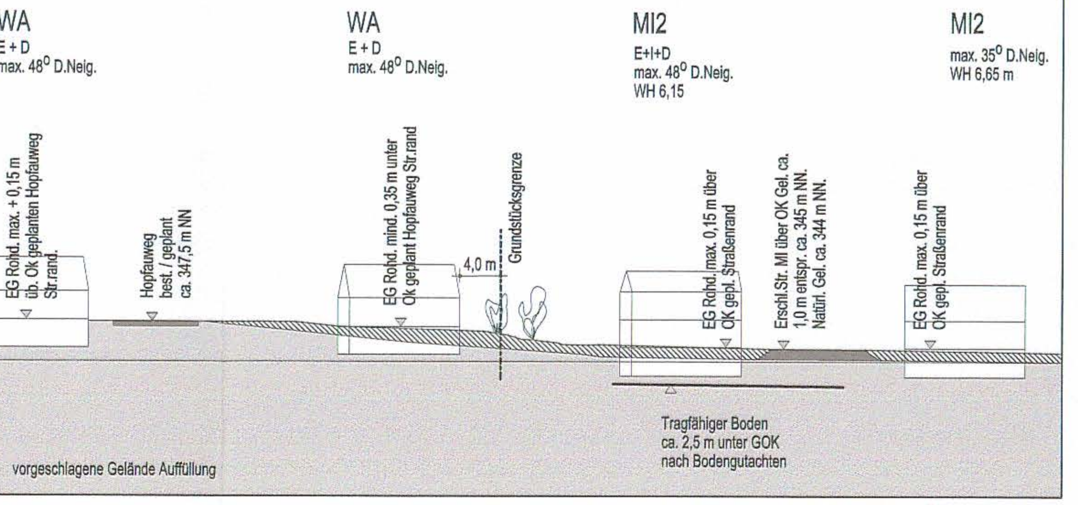
Acer plat. "Columnare"	Ahorn
Acer plat. "Gobosum"	
Crataegus "Carrrierei"	Rotdorn
Crataegus crus-galli	
Crataegus laef. "Paul´s Scarlett"	
Robinia ps. "Umbraculifera"	Robinie

Hecke, pro Symbol mind. 14 Sträucher 3 - 4 Tr. 60 - 100
Artenauswahl:

Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera i.S.	Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Amelanchier	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum i.S.	Schneeball
Salix aurita	Öhrchenweide
Rubus fruticosus	Brombeere
Rosa i.S.	Rosen i.S.



Gelände - Querschnitt A - A, M: 1 / 500



Hinweise

Das Baugrundgutachten vom 18.03.2002, Geotechnisches Institut Prof. Dr. Gründer ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Unterkellerung zur Gründung, sowie wasserdichte Wannen zum Schutz gegen Grund-, Schichten-, oder Oberflächenwasser werden empfohlen.

Dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Eine vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17 a BayWG.

Elektroversorgung oberirdisch mit Schutzzonenbereich.
Die Errichtung von baulichen Anlagen, sowie Geländeveränderungen sind nur mit Zustimmung der N-ergie zulässig. Bäume dürfen max. eine Wuchshöhe von 4,5 m erreichen (vgl. Festsetzungen kleinkronige Bäume).

Elektroversorgung unterirdisch

Fußweg

Aufpflasterung im Straßenbereich

Sichtdreieck

Bestehende Bebauung

Böschung

bestehende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Höhenschichtlinien

Maßzahl

Das Gutachten zur Ermittlung der flächenbezogenen Schallleistungspegel, vom 20.01.2003, LGA Nürnberg, ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gelegentliche Lärmimission durch Fahrzeugverkehr im Gewerbegebiet kann in Einzelfällen nicht ausgeschlossen werden.

Die Stadt Hersbruck fördert Energiesparmaßnahmen.
Bezuschussungsfähig sind der Einbau von:
Sonnenkollektoren,
Photovoltaikanlagen,
Gasbrennwertkessel,
Regenwasser Speicheranlagen,
Wärmedämmung (im Bestand)
Die Beachtung der einschlägigen Richtlinien bleiben davon unberührt.

Auftretende Funde von Bodenaltertümern wie z.B. Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufung v. Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen bei Bau- und Erdarbeiten, sind nach den gesetzlichen Bestimmungen dem Landesamt, Außenstelle Nürnberg zu melden. Die Fundstelle ist gemäß der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahnen in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug und dergleichen, die vom Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

Auf die bestehende Lärmimmissionen aus Bahn- und Straßenverkehr wird hingewiesen. Diese sind im gesetzlichen Rahmen hinzunehmen.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 25.06.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.07.2002 in der Hersbrucker Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3, Abs. 1 BauGB, hat in der Zeit vom 05.08.2002 bis 06.09.2002 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß 4 Abs. 1 BauGB im gleichen Zeitraum beteiligt.

Der Bauausschuß hat mit Beschluss vom 18.02.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Diese fand nach Bekanntmachung in der Hersbrucker Zeitung am 28.02.2003 in der Zeit vom 10.03.2003 bis 12.04.2003 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2, Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 28.02.2003 benachrichtigt.

Der Bauausschuß Hersbruck hat am 13.05.2003 den Bebauungsplan in der Fassung vom 18.02.2003 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

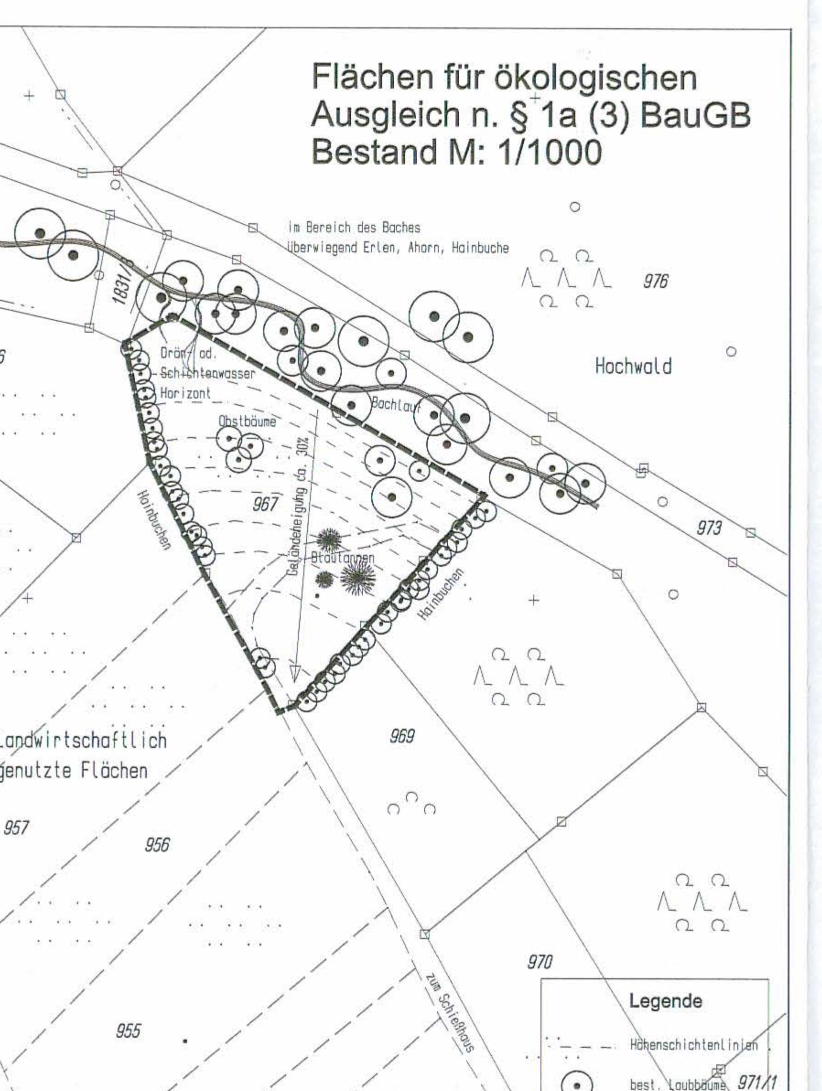
Hersbruck, 30 JUNI 2003 — STADT HERSBRUCK
Plattmeier
1. Bürgermeister

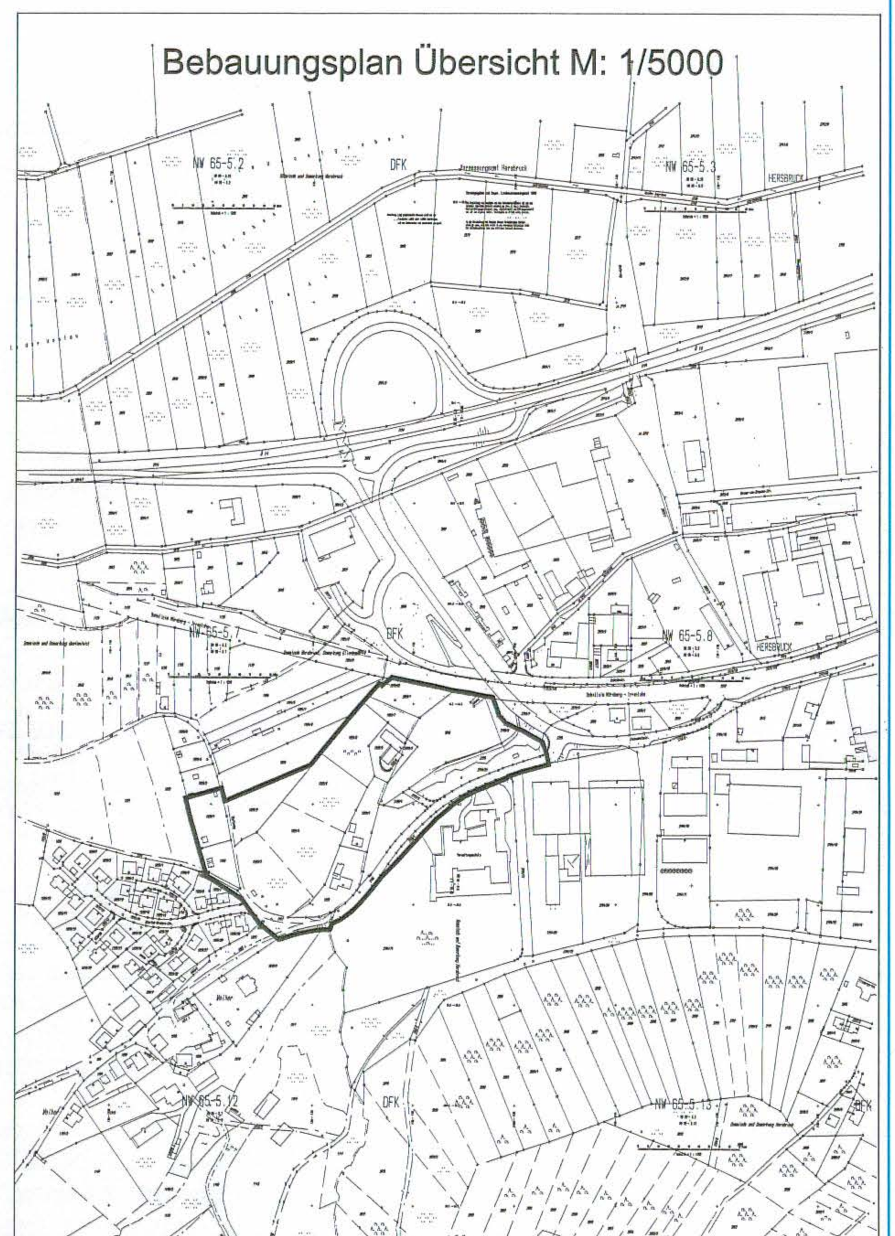
Das Landratsamt Nürnberger Land hat den Bebauungsplan Nr. 42/1 mit Bescheid vom 7. JULI 2003 AZ §. 23 - 610.04 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Lauf a.d.P., 7. JULI 2003 — LRA Nürnberger Land

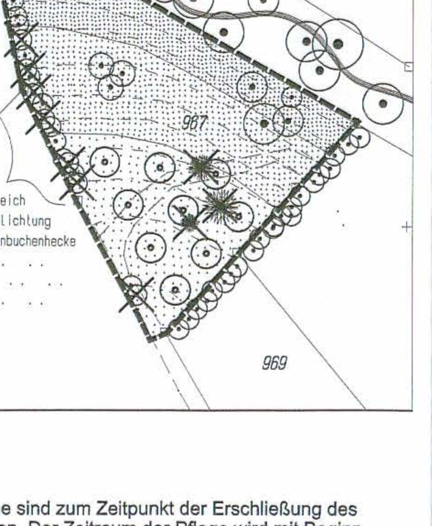
Die Genehmigung wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Hersbrucker Zeitung am 15. JULI 2003 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Hersbruck, 15. JULI 2003 — STADT HERSBRUCK
Plattmeier
1. Bürgermeister





Entwicklung und Pflege auf der Ersatzfläche



Die Maßnahmen auf der Ersatzfläche sind zum Zeitpunkt der Erschließung des Baugebietes Zug um Zug umzusetzen. Der Zeitraum der Pflege wird mit Beginn der Maßnahme auf 10 Jahre festgelegt.

Bäume, Hecken fällen / auslichten.
Das Holz kann aufgestabelt als Todholz auf der Fläche verbleiben.

Die Hainbuchenhecke ist auf ca. 2/3 ihrer Länge im Bereich extensive Wiese und Streuobstauf Stock zu setzen. Als Überhälter sind im Norden im Bereich des wechselfeuchten Standortes eine Gruppe von bis zu 10 Bäumen stehen zu lassen. Im Anschluss daran in unregelmäßigen Abstand Solitäre. Die Äste sind als Benjes Hecke zwischen den Hainbuchen aufzuschlichten. Stärkere Stämme, sowie Natursteine können belassen oder eingebracht werden.
Pflege:
Die Hecke ist nach ca. einem Jahr nachzurichten

Ziel:
Krautschicht auf wechselfeuchten Standort
Pflege:
Mahd im Zwei-Jahresturnus, Abfuhr des Mähgutes

Ziel:
extensive Wiese
Pflege:
Zweimalige Mahd ab 1. Juli, Abfuhr des Mähgutes

Ziel:
Streuobst
Art der Pflanzung:
Apfel, Zwetschge als Hochstamm, 9 St. mind. 2xv, im Raster von 9 - 10 m
Vorschlag: Wildapfel, Wildbirne, Hauszwetschge
Pflege:
Zweimalige Mahd ab 1. Juli, Abfuhr des Mähgutes

Stadt Hersbruck Ortsteil Weiher

Bebauungsplan Nr. 42/1 "östlich des Hopfauweges" mit integrierter Grünordnung

Zeichnung: M 1 / 1000

BLS

Entwurfsverfasser:

Bayerische Landessiedlung GmbH
Zweigstelle Nürnberg
Breite Gasse 77
90402 Nürnberg

18.02.2003
geändert mit Beschluss vom 13.05.2003

H/B = 594.2 / 1316.0 (0.78m²) Allplan FT