

Satzung

Die Stadt Hersbruck erlässt den Bebauungsplan Nr. 42/2 für das Gebiet "westlich 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. 97 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) mit folgenden weiteren

Festsetzungen

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
 Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO.
 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstmaß.
 Zulässig ist max. 1 Wohneinheit pro Grundstück.
 Ausnahmsweise ist zulässig eine Einliegerwohnung für den Eigenbedarf, soweit Angehörigeneigenschaften nach § 8 Abs. 2 II WoBauG. nachgewiesen wird. Die Einliegerwohnung darf 40 m² nicht überschreiten.
 Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 Nur Einzelhaus zulässig.
 Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss, E + D, zulässig.
 Dachform Satteldach, Dachneigung 45 - 50 Grad, Dacheinschnitte unzulässig, Dachfarbe Rot.
 Zulässig sind Einzelgauben als Sattel- oder Schieppgauben mit max. 1,50 m Breite. In der Summe dürfen sie max. 1/3 der Traufhöhe des Gebäudes einnehmen. Der Abstand zum Ortsgang und zum Dachfirst muss mindestens 1,5 m betragen.
 Kniestock max. 0,5 m, gemessen ab Ok Rohdecke außen, bis Schnittpunkt Lk Sparren mit der Außenwandfläche.
 Zwerchhäuser dürfen nur mit Satteldach und einer Breite von max. 2,50 m Länge in der Wandebene (ohne Wandversprung) der Traufseite ausgebildet werden. (vgl. Beispielskizze)



OK Rohdecke EG, über dazugehörigen Erschließungsstrassen Rand, gemessen ab Oberkante Bordstein oder Oberkante Gelände bergseits im Grundstück, max. 25 cm.
 Gebäude an gemeinsamer Grundstücksgrenze sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Grenzüberschreitend ist die straßenseitige Wand in einer Ebene fortzuführen.
 Öffentliche Verkehrsfläche mit markierten Parkflächen (Standort variabel). Parkflächen dürfen nicht wasserundurchlässig versiegelt werden.
 Grünflächen
 Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 Umgrenzung von Flächen die nicht mit Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bebaut werden dürfen.
 Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand zur öffentlichen Straße von 5 m einhalten. Die Zufahrtsfläche darf nicht eingezäunt werden.
 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Für die Angehörigen Einliegerwohnung bis 40 m², 1 Stellplatz.
 Stellplätze und Zufahrten dürfen nicht wasserundurchlässig versiegelt werden.
 Garagendächer mit Flachdach sind nur dann zulässig, wenn sie mind. mit extensiver Bepflanzung ausgeführt werden. Dächer von Carports sind davon nicht betroffen.
 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.
 Unbeschichtete Metalleindeckungen insbesondere aus kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen sind nicht zulässig.
 Kinderspielplatz
 Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB als Flächen: zum Schutz, Pflege u. Entwickl. v. Nat. u. Landschaft. n. § 9, Nr. 20 BauGB.
 Geschlossene, geschnittene und in Reihe gepflanzte Hecken zur Landschaft und zum öffentlichen Straßenraum sind nicht zulässig.
 Die Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum darf nur mit senkrechten, bis max. 1,2 m hohen Holzlatenzaun erfolgen.
 Sockel und Mauern zur Einfriedung zu öffentlichen Flächen sind nicht zulässig.
 Pro Bauparzelle ist mind. 1 mittel- bis hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Festgesetzte, oder bestehende Bäume können dabei angerechnet werden.
 Großkronige Bäume festgesetzt, Laubbaum, STU mind. 14 - 16 Vorschlag: Kastanie, Nussbaum, Wildkirsche, Eiche, Ahorn
 Kleinkronige Bäume festgesetzt, Laubbaum, STU mind. 12 - 14 Vorschlag: Weiß- Rotdorn, Kugelahorn, -robinie, Kulturobst
 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses
 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.

Pflege der Ersatzflächen

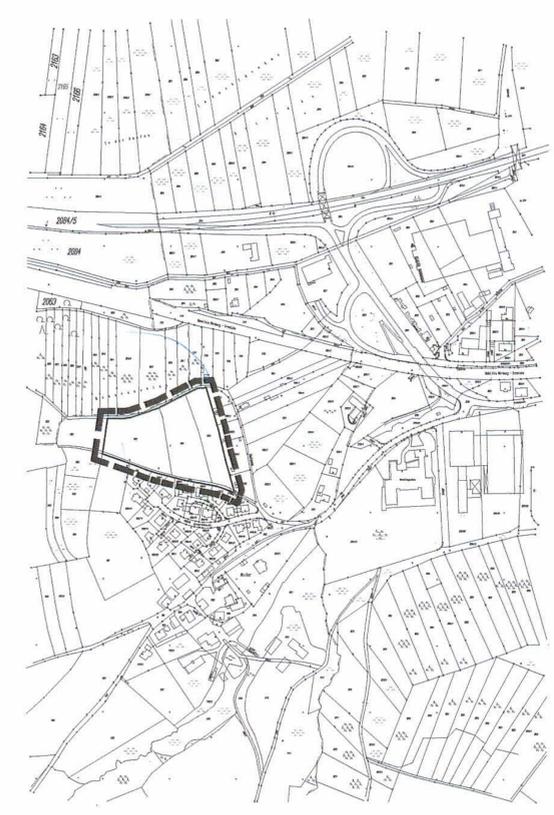
Die Pflege wird auf 8 Jahre nach Herstellung und Abschluss der Maßnahmen festgelegt.
 Für die umgewandelte Ackerfläche erfolgt im ersten Jahr keine Mahd. In den darauf folgenden Jahren ist die Pflege entsprechend der übrigen Fläche vorzunehmen. Diese ist 1x pro Jahr ab 1. Juli zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Hinweise

Immissionen aus der Landwirtschaft und dem Verkehrslärm sind möglich.
 Das Baugrundgutachten vom 28.07.2003, Geotechnisches Institut Prof. Dr. Gründer ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
 Unterkellerung zur Gründung, wasserdicke Wannen und gesicherte Lichtschächte 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 BayWVG.
 Zisternen und / oder Versickerung auf dem Grundstück wird vorgeschlagen. Grund- und Sickerwasser, sowie Bodenverhältnisse sind zu prüfen.
 Forstlicher Sicherheitsbereich. Empfohlen werden bauliche Sicherheitsmaßnahmen gegen herabfallende Äste, z.B. verstärkter Dachstuhl, Vermeidung weit auskragender Dächer.
 Wege unbefestigt
 Belagsänderung z.B. Pflasterbelag
 Belagsänderung z.B. wassergebundene Decke
 Bestehende Bebauung
 Böschung
 bestehende Grundstücksgrenzen
 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 Höhenschichtlinien mit Höhenangabe üb. NN
 Maßzahl
 Auftretende Funde von Bodenerkennern wie z.B. Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufung v. Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen bei Bau- und Erdarbeiten, sind nach den gesetzlichen Bestimmungen dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg zu melden. Die Fundstelle ist gemäß der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen.

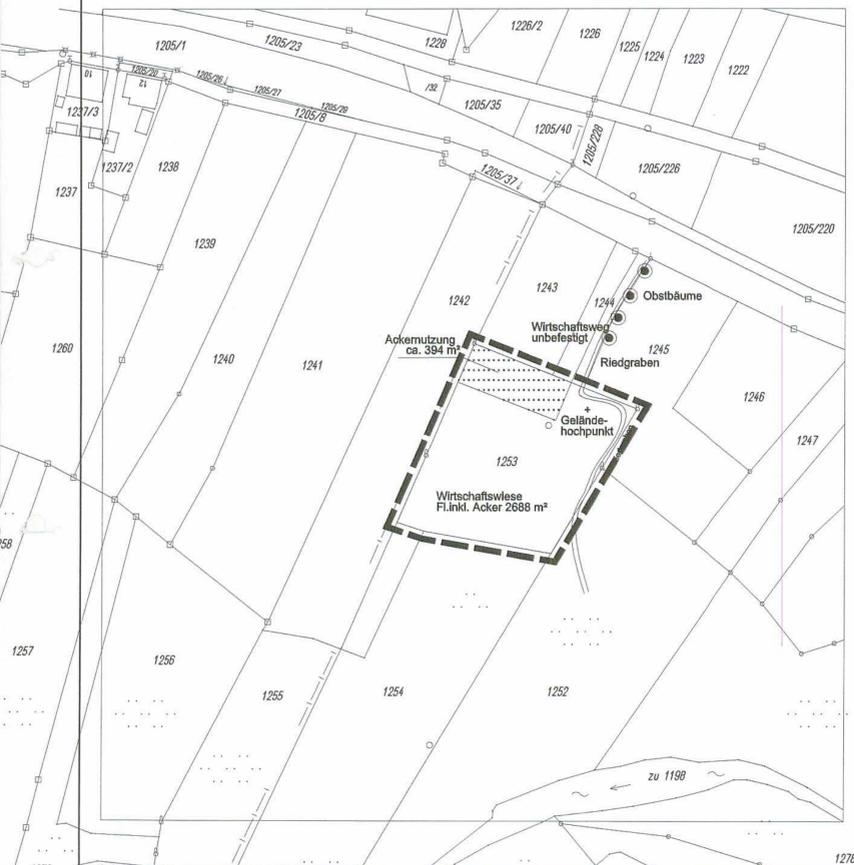


Gelungenes Beispiel eines 'Wohnhauses in Weiher: Schmale, ca. 1,2 m breite Dachgaube, knappe Traufe u. knapper Ortsgang, steiles geschlossenes Dach, traditioneller Holzlatenzaun, Laubgehölze u.v.m.



Übersichtsplan M:1/5000 mit Geltungsbereich

Externer Nachweis naturschutzfachlich bedeutsamer Ausgleichsflächen auf der Fl.Nr. 1253, Gemarkung Altensittenbach



Bestand

Planung

Beide Bacharme bleiben wasserführend. Eine Sohlschwelle verteilt das ankommende Wasser gleichmäßig.
 Riedgraben
 Obstbäume
 Wirtschaftsweg unbefestigt
 Gelände-hochpunkt
 Wirtschaftswiese Fl.inkl. Acker 2688 m²
 Ackerernutzung ca. 394 m

Legende

Geltungsbereich
 extensive Wiese
 Retention Riedgraben, Lage variabel
 Sohlschwelle verteilt das ankommende Wasser gleichmäßig.
 Bestehende Obstbäume
 Kulturobst Apfel, 3 St. Halb- Hochstamm min. 2xv, 10 - 12

Planung

Beide Bacharme bleiben wasserführend. Eine Sohlschwelle verteilt das ankommende Wasser gleichmäßig.
 Riedgraben
 Obstbäume
 Wirtschaftsweg unbefestigt
 Gelände-hochpunkt
 Wirtschaftswiese Fl.inkl. Acker 2688 m²
 Ackerernutzung ca. 394 m

Legende

Geltungsbereich
 extensive Wiese
 Retention Riedgraben, Lage variabel
 Sohlschwelle verteilt das ankommende Wasser gleichmäßig.
 Bestehende Obstbäume
 Kulturobst Apfel, 3 St. Halb- Hochstamm min. 2xv, 10 - 12

Verfahrensvermerke

Der Bauausschuss hat in der Sitzung am 18.02.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.02.2003 in der Hersbrucker Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.
 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, hat in der Zeit vom 22.04.2003 bis 19.05.2003 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im gleichen Zeitraum beteiligt.
 Der Bauausschuss hat mit Beschluss vom 11.12.2003 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 26.02.2004 in der Zeit vom 08.03.2004 bis 08.04.2004 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 05.03.2004 benachrichtigt.
 Der Bauausschuss Hersbruck hat am 27.05.2004 den Bebauungsplan in der Fassung vom 27.05.2004 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Hersbruck, 25. JUNI 2004
 Plattmeier
 1. Bürgermeister

Hersbruck, 25. JUNI 2004
 Plattmeier
 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Hersbrucker Zeitung am 25. JUNI 2004 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Stadt Hersbruck Ortsteil Weiher

Bebauungsplan Nr. 42/2 "westlich des Hopfauweges" mit integrierter Grünordnung

Zeichnung: M 1/1000

Entwurfsverfasser:
 Arch.+Lapla W. Buckel
 Bayerische Landschaftsplanung GmbH
 Zweigstelle Nürnberg
 Breite Gasse 77
 90402 Nürnberg
 27.05.2004

