

Festsetzungen

- 1 **Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2 **Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
 - 2.2 **MI-1/MI-2** Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- 3 **Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1 **0,4/0,6** Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstmaß
 - 3.2 Geschößflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO als Höchstmaß 1,2
 - 3.3 Ergibt sich aus den überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung, so wird diese festgesetzt.
 - 3.4 Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- 4 **Bauweise**
 - 4.1 **II = E+D** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 4.2 **III = E+D+U**
 - Einzelhäuser zulässig mit einer Wohneinheit (WE)
 - Einzelhäuser mit einer WE, und Doppelhäuser mit zwei WE zulässig
 - Doppelhäuser mit zwei WE zulässig
 - 4.3 Einzelhäuser mit einer WE, und Doppelhäuser mit zwei WE zulässig
 - 4.4 Doppelhäuser mit zwei WE zulässig
 - 4.5 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die Baugrenzen dürfen für den Anbau eines Wintergartens zur Nutzung der Sonnenenergie maximal um zwei Meter erweitert werden.
 - 4.6 In Geltungsbereich sind bei Wohngebäuden die Abstandsflächen nach Art.6 und 7 BayBO einzuhalten.
 - 4.7 Als maximale Wandhöhe für WA und MI wird festgelegt:
talseitig 4,30 m für Einzelhäuser
talseitig 4,50 m für Doppelhäuser mit E+D Bauweise
talseitig 6,20 m für Doppelhäuser mit U+E+D Bauweise
Das Maß gilt ab der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
In Parzellen die über eine nördliche Erschließungsstraße angefahren werden, ist eine Überschreitung der talseitigen Wandhöhe ab natürlichen Gelände um 0,25 m zulässig.
 - 4.8 Als maximale Wandhöhe für MI-1 wird festgelegt:
bergseitig 6,00 m ab der zugehörigen Erschließungsstraße
Das Maß ist als mittleres Maß gemessen auf der Länge der angrenzenden Hauswand zur Erschließungsstraße festzulegen.
- 4.8 Bei allen Hauptgebäuden ist ein Kniestock von max. 0,50 m zulässig.
- 5 **Öffentliche Verkehrsflächen**
 - 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie)
 - 5.2 Sichtdreieck von jeglicher Bebauung und Strüchler freihalten
Ausnahme: hochstämmige Bäume
 - 5.3 öffentliche Parkfläche im verkehrsberuhigten Bereich
 - 5.4 Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" nach Z 325, 326 StVO.
 - 5.5 Grundstückszufahrten
- 6 **Stellplätze, Carports, Garagen**
 - 6.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports.
Garagen die mit dem Haupthaus verbunden sind, müssen sich in Dachform- und Neigung dem Haupthaus anpassen.
 - 6.1.1 Garagen mit begrüntem flach- oder flachgeneigtem Dach (bis max. 4°).

Pflanzvorschläge:

Alyssum-Arten	Steinkraut	Helianthemum-Arten	Sonnenröschen
Dianthus-Arten	Nelken	Hieracium-Arten	Habichskraut
Thymus-Arten	Thymian	Saxifraga-Arten	Steinbrech
Sempervivum-Arten	Hauswurz	Sedum-Arten	Fetttheune

 - 6.2 Der Abstand der Vorderseiten von Garagen und Carports zum öffentlichen Grund muß mind. 3,0 m betragen.
 - 6.3 Stellplätze und Zufahrten dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material belegt werden.
 - 6.4 Bei Garagen auf gemeinsamer Grundstücksgrenze hat der Zweitbauende sich in Dachform und Neigung dem Erstbauenden anzupassen.
 - 6.5 Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen

- 7 **Ver- und Entsorgung**
 - 7.1 Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen im Erdgraben mitzuverlegen.
 - 7.2 Fläche für Müllentsorgung
- 8 **Gestaltung der Baukörper**
 - 8.1 Für die Außenwände ist nur geputztes Mauerwerk oder Holz zulässig.
 - 8.2 Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig. Dachneigung: 42° - 52°. Diese Festsetzung gilt nicht für MI-1
 - 8.3 Die Summe der Dachgauben darf max. 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang und zum First muß mind. 1,50 m betragen.
 - 8.4 Dachendeckung mit Dachsteinen rot. Diese Festsetzung gilt nicht für MI-1
 - 8.5 Dachschneitlinie sind nicht zulässig.
- 9 **Immissionsschutz**
 - 9.1 Fläche für Aufschüttung im Sinne des BImSchG.
 - 9.2 Gebäudesite mit Schallschutzvorkehrung. An diesen Seiten sollen keine Schlafräume vorgesehen werden. Andernfalls sind Schlafräume sowie sonstige Aufenthaltsräume nur mit Schallschutzmaßnahmen zulässig.
- 10 **Einfriedigungen**
 - 10.1 Abgrenzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche, sind als Zäune mit senkrechten Holzlaten und einer Höhe von ca. 1,20 m auszuführen.
 - 10.2 Raumbildende Pflanzungen aus immergrünen Gehölz wie z.B. Chamaecyparis, Thuja etc. zu öffentlichen Verkehrsflächen und zur Landschaft sind nicht zulässig.
- 11 **Ableitung Niederschlagswasser**
 - 11.1 Das Baugebiet wird im qualifizierten Trennsystem entwässert. Das nicht- oder gering verschmutzte Niederschlagswasser der Dach- und Straßenflächen wird getrennt abgeleitet.
 - 11.2 Es ist nicht zulässig, Niederschlagswasser, Quell-, Schichten- oder Drainwasser in den Schmutzwasserkanal zu leiten. Vor Verfüllung des Entwässerungssystems ist eine Abnahme durch die Stadt Hersbruck zu beantragen.
 - 11.3 Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist in geeigneten Rückhaltungen zu sammeln, z.B. Zisternen.
(BauGB § 9 Abs. 20) (ROG § 1 Abs.2). Der Überlauf ist in die dafür vorgesehene Entwässerungseinrichtung zu leiten.
 - 11.4 Es wird empfohlen Keller aufgrund von Schichten- und Oberflächenwasser wasserundurchlässig auszubilden, bzw. konstruktive Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden zu ergreifen. Permanente Grundwasserabsenkung ist unzulässig.
- 12 **Öffentliche Freiflächen**
 - 12.1 Grünflächen
 - 12.2 Kinderspielfläche
- 13 **Pflanzgebote**
 - 13.1 Auf jedem Grundstück sind mind. 2 mittel- bis hochstämmige Laubbäume (vgl. Pflanzvorschlag) zu pflanzen. Festgesetzte Bäume können dabei angerechnet werden.
 - 13.2 Pflanzgebot für Laubbäume
 - 13.3 Pflanzvorschlag Bäume:

Quercus robur	Stieleiche	Sorbus domestica	Speierling
Aesculus	Kastanie	Prunus mahaleb	Steinweisel
Tilia l.S.	Linden	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer l.S.	Feldahorn	Juglans regia	Walnuß
Carpinus betulus	Hainbuche	Kulturbirne als Mittel- und Hochstamm	
 - 13.4 Pflanzvorschlag Sträucher:

Amelanchier	Felsenbirne	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes	Johannesbeere	Rubus fruticosus	Brombeere
Cornus l.S.	Kamelkirsche	Viburnum l.S.	Schneeball
Lonicera l.S.	Heckenkirsche	Syringa	Flieder
Solix aurita	Öhrenweide	Rosen l.S.	
- 14 **Teilungsgenehmigung**
 - 14.1 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - 14.2 Die Teilung eines Grundstückes bedarf im Geltungsbereich diese Bebauungsplanes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Stadt Hersbruck (§ 19 BauGB i.V. m. § 4a zu StVBau v. 03.01.1998).
- 15 **Hinweise**
 - 15.1 Vorgartenflächen oder Grünflächen mit geringer Tiefe sollten nicht eingezäunt werden.
 - 15.2 best. Grundstücksgrenzen
 - 15.3 geplante Grundstücksgrenzen
 - 15.4 bestehender Abwasserkanal mit Schächten
 - 15.5 Höhenschichtlinien
 - 15.6 fußläufige Verbindung
 - 15.7 z.B. Nummerierung Parzellen
 - 15.8 Retentionsfläche
 - 15.8 Maßeinheit

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat Hersbruck hat in seiner Sitzung am **24. JULI 2001** die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45/1 durch einen Tekturplan Nr. 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **17. AUG. 2001** in der Hersbrucker Zeitung bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom **14. AUG. 2001** bis **28. SEP. 2001** stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im gleichen Zeitraum beteiligt.

Der Stadtrat Hersbruck hat mit Beschluss vom **18. DEZ. 2001** den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese fand in der Zeit vom **24. JAN. 2002** bis **25. FEB. 2002** statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom **17. JAN. 2002** benachrichtigt.

Der Stadtrat von Hersbruck hat am **25. JUNI 2002** den Bebauungsplan in der Fassung vom **25. JUNI 2002** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

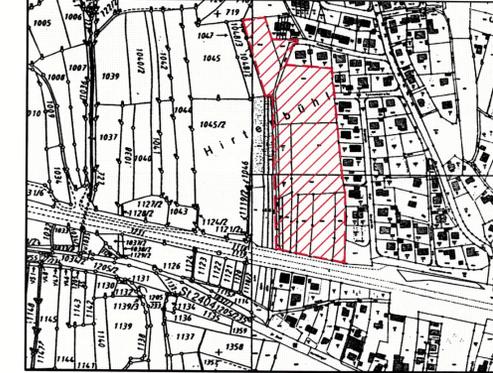
Hersbruck, **08. AUG. 2002**

Mit Bescheid vom **27.10.02** AZ **23.610** hat das LRA Nürnberger Land den Tekturplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 45/1 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB genehmigt.

Lauf a.d.P., **2.10.02**

Die Genehmigung wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Hersbrucker Zeitung am **08. OKT. 2002** ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

ÜBERSICHTSLAGEPLAN Maßstab 1:1000



Tekturplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 45/1
"HIRTENBÜHL-OST"
STADT HERSBRUCK
 91217 Hersbruck

Plan M 1:1000

BAYERISCHE LANDESIEDLUNG GMBH NÜRNBERG
 Breite Gasse 77 90402 Nürnberg Tel: 0911/2320928
 Walter Buchel
 Architekt und Landschaftsplaner
 gez. Anja Braun, Ing. Büro Siegle
 Stand 25.06.2002

BLS