

STADT HERSBRUCK

BBP NR. 47 "ALTORT KÜHNHOFEN"

Dieser Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus dem Planblatt und den weiteren textlichen Festsetzungen.

WEITERE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM ENTWURF

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (BauNVO § 5)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als Dorfgebiet (MD) i.S.d. § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, mit der Einschränkung, daß Vergnügungsstätten nach § 5 (3) BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (BauNVO §§ 16-20)

1.2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs.1 BauNVO (Grundflächenzahl (GRZ): 0,6, Geschosflächenzahl (GFZ): 1,2), soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die Geschoszahl, die überbaubare Fläche, der Nachweispflicht für Stellplätze sowie der Größe der Grundstücke im Einzelfall ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt

1.2.2 Die höchstzulässige Anzahl und Art der Vollgeschosse sind in den jeweiligen Nutzungsschablonen im Planblatt und in der Zeichenerklärung als Festsetzung vermerkt.

1.2.3 Bei Abriß bestehender Gebäude und deren anschließendem Neubau ist das Volumen und die Höhe des Gebäudes am abzureißenden Gebäude zu orientieren. Bei geplantem Abriß kann ein Abbruchplan nur genehmigt werden, wenn gleichzeitig ein Bauantrag für den Neubau eingereicht wird.

1.3 Bauweise (BauNVO § 22) und Abstandsflächen (BayBO Art. 6,7)

1.3.1 Grundsätzlich gilt für das gesamte Baugebiet die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Einschränkung, daß ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind, und mit folgenden Abweichungen:

- Garagen nach Pkt. 1.6 der weiteren textlichen Festsetzungen sind im Rahmen des Art. 7 Abs. 5 BayBO an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, insoweit wird die Grenzbebauung festgesetzt.
- Die bestehende Grenzbebauung bzw. deren Ersatz durch Neubauten ist weiterhin zulässig.

1.3.2 Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BayBO abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt.

Vollständiger Ersatz bestehender Gebäude ist aus den besonderen städtebaulichen Gründen auch bei Unterschreitung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (BauNVO § 23)

Hauptgebäude dürfen entlang des öffentlichen Straßenraumes nicht von der straßenseitigen Baulinie im Sinne des § 23 Abs. 2 BauNVO zurückgesetzt werden. Die hintere und die seitlichen Baugrenzen dürfen auf keinen Fall überschritten werden.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 2)

Die im Plan eingetragenen Hauptfirstrichtungen der Hauptgebäude sind zwingend einzuhalten

1.6 Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4)

1.6.1 Pro neugeschaffener Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Bei Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes sind in Anlehnung an die auf Grundlage des Art. 55 der BayBO (i.d.F. der Bek. vom 20.07.1982) erlassenen "Richtzahlen für den Stellplatzbedarf" (IMBek. v. 12.2.1978, Anl. z. Abschn. 3, MABl S. 181) pro 10 m² Nettogasträumfläche 1 Stellplatz und pro Gästezimmer jeweils 0,5 Stellplätze nachzuweisen.

Die Stellplatzabläsegebühr der Stadt Hersbruck wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt.

1.6.2 Die Errichtung von Garagen außerhalb der festgesetzten Flächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB ist unzulässig mit der Ausnahme, daß bei Umnutzung von landwirtschaftlichen Anwesen eines der bisherigen Nebengebäude als Garage umgenutzt werden kann.

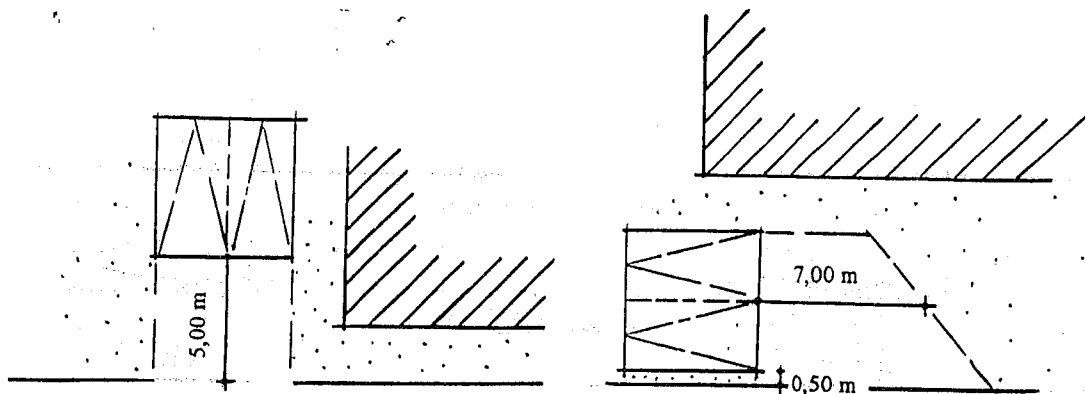
1.6.3 Stellplätze auf dem Grundstück sind, wenn nicht anders dargestellt, nur bis zur gartenseitigen Baugrenze zulässig.

1.6.4 Vor neu zu errichtenden Garagen ist ein zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht einzufriedender Stauraum von mindestens 5 m auf dem Privatgrundstück einzuhalten. Für Zufahrten und Stellplätze sind ausschließlich folgende Befestigungsarten zugelassen:

- rechteckiges Pflaster mit Rasenfuge
- wassergebundene Decke.

In Anlehnung an den Charakter des Bestandes sollten Zufahrten und Stellplätze nicht durch Bordsteine, Einzeiler o.ä. eingefast werden.

Zu den zu öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Grundstücksgrenzen ist zusätzlich ein Mindestabstand von 0,50 m als Pflanzstreifen festgesetzt.



- 1.6.5 Bezüglich der Erweiterung des Gastättenbetriebes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1790 hat der Bauherr für die Zu- und Abfahrten von Tiefgarage und den oberirdischen Stellplätzen ein schallschutztechnisches Gutachten einer anerkannten Fachbehörde mit dem Bauantrag vorzulegen. Das gleiche gilt auch für die Zu- und Abfahrten bei den übrigen Tiefgaragen im Bereich des Bebauungsplanes (vgl. Pkt. 1.10.3).
- 1.6.6 Nicht überbaute Teile von Tiefgaragen müssen vollständig unter der natürlichen Geländeoberkante liegen und sind mit einer mindestens 40 cm starken durchwurzelbaren Bodenschicht zu überdecken.
Eine Überdachung der Rampen von Tiefgaragen ist zulässig.
- 1.6.7 Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist untersagt. Offene Carports in Massivholzbauweise sind ersatzweise zulässig.
- 1.6.8 Dächer von Einzel- oder Doppelgaragen sind auszubilden:
- als Satteldach, Dachneigung mindestens 45° oder
 - in der gleichen Dachform wie das Hauptgebäude.

Bei Einbeziehung unter das Hauptdach muß mindestens die Dachfläche der Straßenseite die gleiche Neigung wie die des Hauptdaches erhalten.

Nebeneinanderliegende Garagen benachbarter Grundstücke sind in Baustil und Höhe gleich zu gestalten (gleiche Traufenausbildung, gleiche Dachneigung, gleiche Tiefe). Werden neue Garagen an bestehende angebaut, richten sich Höhe und Dachform nach der bestehenden Garage.

Bei ansteigendem Gelände können die nebeneinanderliegenden Garagen auch entsprechend dem Gelände gestaffelt werden.

1.7 **Anschluß der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11)**

Anschluß an die Staatsstraße St 2404: In den im Planblatt dargestellten Sichtfeldern an den Ortsstraßen zur Staatsstraße St 2404 und in den Einmündungsbereichen der Grundstückszufahrten in die Staatsstraße (5,00m/70,00m bzw. 3,00m/70,00m), jeweils gemessen in der Achse der untergeordneten Zufahrt und am Fahrbahnrand der Staatsstraße) sind Anpflanzungen, Aufschüttungen, Anhäufungen und sonstige Gegenstände, die höher sind als 0,80m über OK Fahrbahn unzulässig; hochstämmige Bäume dürfen gepflanzt werden.

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmter Teile der Staatsstraßenortsdurchfahrt werden keine unmittelbaren Zufahrten zur Staatsstraße zugelassen.

- 1.8 Fußbodenhöhe, Anschluß an natürliches Gelände (BauGB § 9 Abs.2)**
- 1.8.1** Die hangseitige Fußbodenoberkante Erdgeschoß bzw. Untergeschoß darf maximal 15 cm über der Oberkante des natürlichen Geländes liegen.
- 1.8.2** Die Errichtung von versetzten Geschossen (splitlevel) ist zulässig.
- 1.8.3** Stützmauern sind, falls erforderlich, nur im Inneren der Grundstücke zulässig. Die inneren Geländeänderungen sind an das außenliegende, vorhandene Gelände anzugleichen.
Stützmauern zur freien Landschaft zur Sicherung von Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.
- 1.9 Bauliche Nebenanlagen, Gartenhäuschen (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4, BauNVO § 14 Abs.1)**
- 1.9.1** Gartenhäuschen und Fahrradunterstellräume dürfen als einzelstehende, als mit dem Nachbarn zusammengebaute oder als an das Wohnhaus angebaute bauliche Anlagen errichtet werden.
- 1.9.2** Die Nebengebäude dürfen eine Grundfläche von maximal 2,50 x 3,00 m nicht überschreiten.
Die Traufhöhe wird einheitlich mit 2,00 m festgesetzt, Dachvorsprünge bis höchstens 20 cm sind zulässig.
- Nebenanlagen, soweit für landwirtschaftliche Nutzung erforderlich, sind auch mit größeren Grundflächen und Gebäudehöhen zulässig. Sie sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens im Einzelfall mit dem Stadtbauamt abzustimmen.
- 1.9.3** Mit dem Nachbarn zusammengebaute Nebengebäude sind in Baustil, Höhe und Dachneigung gleich zu gestalten.
- 1.9.4** Nebengebäude, die an das Wohnhaus angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen.
- 1.10 Emissionen/Immissionen (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 24)**
- 1.10.1** Für das Dorfgebiet gelten gemäß DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 folgende schalltechnische Orientierungswerte:
- 60 dB (A) tags
 - 45 dB (A) nachts

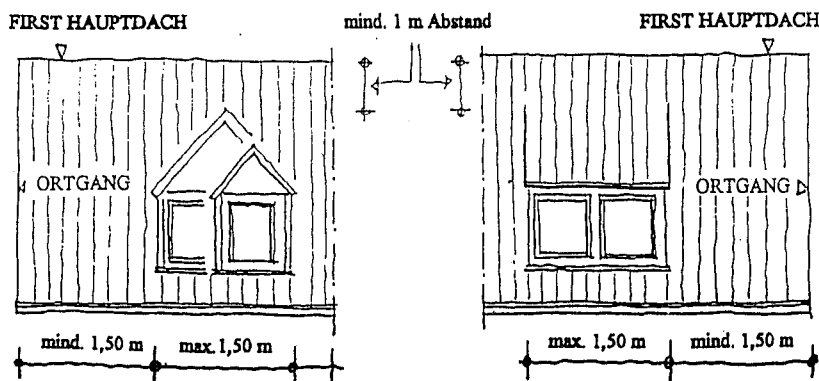
- 1.10.2** Im Falle einer Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. 1687 (Gebäude 15 und 16), sowie für das Gebäude Nr. 6 auf Grundstück Fl.-Nr. 1680 wird gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 9 eine Wohnnutzung ausgeschlossen und eine nicht wesentlich störende Gewerbenutzung gemäß § 5 (1) BauNVO festgesetzt.
- 1.10.3** Für Zu- und Abfahrten von Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätzen (ab einer Größe von 4 Stück) ist mit dem Bauantrag ein schallschutztechnisches Gutachten einer anerkannten Fachbehörde vorzulegen.
- 1.11 Abwasserbeseitigung**
- 1.11.1** Die Abwässer des Baugebietes sind bis zum geplanten Anschluß an die Zentrale Kläranlage der Stadt Hersbruck über Hauskläranlagen und das an das Baugebiet angrenzende bestehende Erdbecken zu entsorgen.
- 1.11.2** Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen von Neubauten ist nach Möglichkeit auf dem Privatgrund in geeigneter Form zu versickern, dem Sittenbach zuzuführen oder sollte in Zisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (BauGB § 9 Abs. 4 i.V.m. BayBO Art. 98)

2.1 Dächer

- 2.1.1 Bei Neuplanungen sind Satteldächer vorgeschrieben. Die Dachneigung ist im Planblatt festgesetzt.
- 2.1.2 Bei Neubauten ist ein Kniestock von maximal 40 cm gestattet. Freiauskragende sichtbare und verschalte Pfetten und Sparren am Ortgang dürfen max. 20 cm und an der Traufe 50 cm betragen.
- 2.1.3 Dachaufbauten sind nur in Form von Schlep-, und Satteldachgauben ab einer Dachneigung von 42 Grad zulässig. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 1/3 der Trauflänge (einer Dachseite) aufweisen. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 1,50 m betragen. Die Aufbauten als Einzelgaube dürfen eine maximale Einzelbreite von 1,50 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens 1,00 m betragen.

Die Firstoberkante der Satteldachgauben bzw. die Oberkante der Dachfläche von Schlep- und Satteldachgauben müssen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.



- 2.1.4 Schlep- und Satteldachgauben sind mit dem gleichen Material einzudecken, wie das Hauptdach.

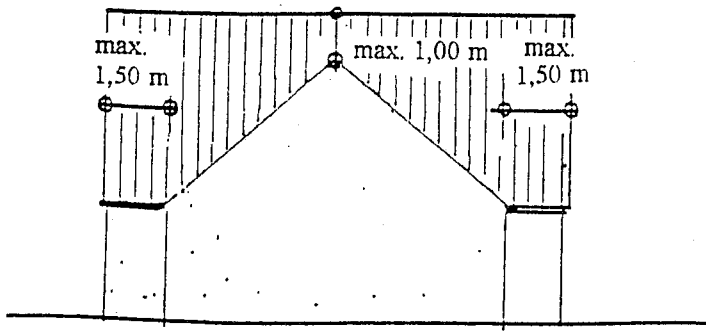
- 2.1.5 Dacheinschnitte sind unzulässig.

- 2.1.6 Liegende Belichtungsfenster sind mit einer Gesamtfläche von maximal 0,75 m² pro Seite zulässig. Solarzellen sind bis zu einer maximalen Fläche von 1/3 der Dachfläche zulässig. Der Mindestabstand von Dachflächenfenstern und Solarzellen zum Ortgang beträgt 1,50 m.

- 2.1.7 Auf jedem Gebäude darf nur eine gemeinsame Außenantenne für Radio und TV bzw. Satelliten-Empfangsanlage installiert werden. Diese Gemeinschaftsantennen müssen unterhalb der Firstlinie angeordnet werden. Der Anschluß muß für alle Haushalte des jeweiligen Hauses technisch möglich und privatrechtlich erlaubt sein.

2.2 Anbauten

- 2.2.1 Anbauten müssen sich nach dem bestehenden Gebäude richten. Dächer von Anbauten sind in Form, Neigung Traufhöhe und -ausbildung, sowie Material dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen.
- 2.2.2 Wintergärten sind auch außerhalb der Baugrenze bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 m² zulässig.
- 2.2.3 Zwerchhäuser bis zu einer Breite von 1/3 der gesamten Hausbreite sind zugelassen. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 1,50 m betragen, vom First mindestens 1,00 m.
Satteldächer von Zwerchhäusern müssen sich der Dachneigung des Hauptdaches angleichen.



2.3 Fenster und Türen

Fenster und Türen sind nur als stehende Rechteckformate, deren Höhe deutlich größer ist als die Breite, zulässig. Fenster unterschiedlicher Größe müssen ein einheitliches Verhältnis von Höhe zu Breite aufweisen. Bei größeren Fensterformaten ab einer Breite von 1,20 m ist eine Gliederung erforderlich.

2.4 Fassaden

2.4.1 Zur Farbgebung sind helle, warme Erdtöne sowie gebrochenes Weiß, jedoch keine reinweißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden.

2.4.2 Fassadenverkleidungen mit Asbestzementplatten sind nicht zugelassen. Kunststoffprodukte, Klinkersichtmauerwerk und Aluminiumfassaden sind unzulässig.

2.4.3 Folgende Putze sind zu verwenden:

- glatter Reibputz,
- Spritzputz und
- Kunststoffputze.

Stark strukturierte Putze sind unzulässig.

2.4.4 Holzverbretterungen sind unzulässig.

2.4.5 Balkonbrüstungen sind zulässig als:

- vertikale Holzlattung,
- gemauerte Brüstung, verputzt und
- aus Stahl.

2.5 Einfriedungen

Eine Abgrenzung, gleich welcher Art, von privaten Grundstücken zum öffentlichen Straßenraum ist nicht zulässig.

Umgrenzt werden dürfen nur folgende Nutzungseinheiten:

- Nutzgarten
- Kleinviehhaltung

An Abgrenzungstypen sind ausschließlich zugelassen:

- Maschendraht
- Holzzaun mit vertikaler Lattung

Schnitthecken sind nicht statthaft.

Die Zaunhöhe darf - gemessen von der Straßenoberfläche - 1,2 m nicht überschreiten. Zaunsockel sind unzulässig.

2.6 Werbeanlagen

- 2.6.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Sie dürfen nur am oder in Verbindung mit Gebäuden angebracht werden und eine Gesamtfläche von 2,0 m² nicht überschreiten. Maximale Oberkante Anbringungshöhe ist die Brüstungshöhe des 1.OG des Gebäudes.
- 2.6.2 Werbeanlagen mit Fernwirkung und Leuchtreklamen sind unzulässig. Eine eventuelle Beleuchtung ist blendfrei auszuführen.
- 2.6.3 Werbeanlagen dürfen nicht angebracht werden
- an Einfriedungen,
 - an Türen, Toren und Fensterläden.
- 2.6.4 Die Lagerung von Verpackungen, Bierkästen oder anderen Getränkekästen ist sichtbar auf dem Grundstück nicht gestattet.

Schwabach, 18.10.93-ha,mq
letzte Änderung 11.12.95-ha-mq

3. GRÜNORDNUNG

3.1 Erhaltungsgebote (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 b)

- 3.1.1** Der Gehölzsaum des Sittenbaches ist dauerhaft zu sichern und zu unterhalten.
- 3.1.2** Die im Planteil dargestellten Laubgehölze sind entsprechend ihrer natürlichen Lebensdauer dauerhaft zu erhalten.
Verluste sind durch die Pflanzung von jeweils einem Baum aus dem Spektrum der beiliegenden Pflanzenliste zu ersetzen.
Die Ersatzpflanzung erfolgt nach Möglichkeit auf dem Standort des gefälltten Baumes, in jedem Fall aber innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und unabhängig vom Gehölzsaum des Sittenbaches und anderen zusammenhängenden Gehölzgruppen.
- 3.1.3** Obstwiesenbestände im Ortsrandbereich sind, wie im Planteil dargestellt, in einer Tiefe von mindestens 20 m in ihrer Bestandsdichte und Struktur unter Fortsetzung von Pflege und Nutzungseingriffen zu erhalten.

3.2 Pflanzgebote (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

- 3.2.1** An den im Planteil gekennzeichneten Stellen sind auf Privatgrund Laubbäume erster Ordnung aus dem Artenspektrum der beiliegenden Pflanzenliste zu pflanzen.
- 3.2.2** Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu am Tage des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestehenden elektrischen Versorgungsleitungen, Fernmeldeanlagen u.ä. zu beachten. Bei Unterschreitung im Einzelfall sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen. Bei Neuverlegung o.g. Leitungen ist der Mindestabstand zu geplanten oder vorhandenen Baumstandorten von seiten des Leitungsträgers einzuhalten oder bei Unterschreitung im Einzelfall entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

Am westlichen Ufer des Sittenbaches ist in dem Abschnitt zwischen Brücke und Bebauungsplangrenze gemäß Plandarstellung der bestehende Erlensaum zu erweitern.

3.4 Freiflächengestaltungsplan

Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

3.5 Empfehlungen

Die stark versiegelten Flächen, die der Straßenrandbebauung vorgelagert sind, sollen neu organisiert und gemäß Plandarstellung in Teilbereichen entsiegelt sowie mit Laubbäumen erster Ordnung aus dem Artenspektrum der beiliegenden Pflanzenliste bepflanzt werden.

PFLANZENLISTE

zu verwendende Pflanzen:

Bäume (S = auch für den Straßenraum):

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn (S)
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus exelsior	- Esche (S)
Prunus avium	- Vogelkirsche (S)
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche (S)
Quercus robur	- Stieleiche (S)
Sorbus aria	- Mehlbeere (S)
Sorbus aucuparia	- Eberesche (S)
Tilia cordata	- Winterlinde (S)

Obstbäume

Apfel, z.B. Berlepsch, Landsberger Renette
Birne, z.B. Gute Graue, Gute Luise
Zwetschge, Fränkische Hauszwetschge

Sträucher, auch für freiwachsende Hecken

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Cytisus scoparius	- Besenginster
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen ***
Ligustrum vulgare	- Liguster ***
Lonicera xylosteum	- Gem. Heckenkirsche ***

Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gem. Schneeball***

*** Diese Pflanzen sind giftig und daher zur Einfriedung von Kinderspielbereichen nicht geeignet.

Nürnberg, 18.10.93-elb
geändert: 09.11.93-elb
21.04.93-elb