

**Beb. Plan Nr. 12/2
mit Änderung Nr. 12/1**

WA	I/II
0,4	12
o	△
SD	35-40°

I. PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

a) für Festsetzungen

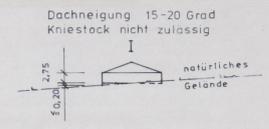
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Private Grünfläche
- Private Grünfläche Zweckbestimmung: Dauerkleingärten
- Baugrenze
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- Satteldach
- Firstrichtung
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Private Verkehrsfläche mit Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Maße in Metern
- Fläche für Garage und deren Zufahrt
- PKW - Stellplätze (18 Stück)
- Fahrrad - Stellplätze
- Kinderspielplatz
- Pflanzstreifen als Sichtschutz und Abgrenzung (niedrige Gehölze und Stauden)
- neu zu pflanzende Bäume
- Allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl
- Geschöffflächenzahl
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Mülltonnen - Standplatz

b) für Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Parzellengrenze
- Flurstücksnummern
- vorhandene Nebengebäude
- vorhandener, erhaltungswürdiger Baumbestand
- vorhandener Strauchbestand (entlang der Bahnlinie)
- bestehender Kanal
- Höhenlinien
- Grenze des Beb. Planes Nr. 12/2 mit Änderung Nr. 12/1

Gebäudeschema:

a) für Gemeinschaftshaus



b) für Wohnhaus



II. Festsetzungen

- 1.) **Art der baulichen Nutzung**
Das Bauland ist in der im Plan festgelegten Begrenzung als private Grünfläche, Zweckbestimmung: "Dauerkleingärten" (Teilfläche aus Fl.Nr. 1612), als private Grünfläche - ohne Zweckbestimmung (Fl.Nr. 1563[1] sowie als WA "Allgemeines Wohngebiet" (Fl.Nr. 1563) ausgewiesen.
a) **Dauerkleingärten**
Innerhalb der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung: "Dauerkleingärten", sind nur bauliche Anlagen die der Nutzung der Dauerkleingärten dienen, zulässig (z.B. Gartenlauben, Gemeinschaftshaus). Die Gebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
Zulässig sind Gartenlauben mit einer Größe einschl. Freisitz von nicht mehr als 24 m² Grundfläche. Die überbaute Fläche der Gartenlaube darf 15 m² nicht überschreiten. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit und Ausstattung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein (Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Planung und Gestaltung von Kleingartenanlagen vom 11. Februar 1983). Weiter ist die Errichtung eines Gemeinschaftshauses auf der im Planblatt dafür festgesetzten Parzelle mit max. 1 Vollgeschöß zulässig. Eine Unterkellerung von Lauben bzw. Gemeinschaftshaus ist nicht erlaubt.
b) **WA "Allgemeines Wohngebiet"**
Das Grundstück Fl.Nr. 1563 ist in der im Plan festgelegten Begrenzung als WA "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Für dieses Grundstück ist nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO ein Wohngebäude (Einzelhaus) zugelassen. Die in § 4 BauNVO weiter genannten Einrichtungen sind unzulässig.
Es gilt die offene Bauweise.
- 2.) **Maß der baulichen Nutzung**
Für das Maß der baulichen Nutzung im Bereich des WA "Allgemeines Wohngebiet" gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den überbaubaren Flächen geringere Werte ergeben.
- 3.) **Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen**
a) **Dauerkleingärten**
Stellplätze für Pkw's sowie Stellplätze für Fahrräder sind nur auf den im Plan dafür vorgesehenen Flächen zu errichten. Für 2 Parzellen ist je ein Pkw-Stellplatz auszuweisen. Die Zufahrten werden mit wassergebundener Decke und die Stellplätze mit Schotterrassen ausgebildet.
Die Erstellung von Garagen bzw. Überdachung von Stellplätzen ist unzulässig.
b) **WA "Allgemeines Wohngebiet"**
Die Garage ist an der im Plan festgesetzten Stelle zu errichten. Das Aufstellen einer Wellblechgarage ist unzulässig. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in Verbindung mit Garagen und nur innerhalb der dafür im Plan vorgesehenen Flächen zulässig.
Die Garage ist in gleicher Dachform, Dachneigung und Eindeckung wie das Wohnhaus auszubilden.
- 4.) **Einfriedigungen**
a) **Dauerkleingärten**
Die Einfriedigung der Gesamtanlage darf nur mit kunststoffummanteltem Maschendrahtzaun mit einer max. Höhe von 1,20 m erfolgen. Die Einfriedigung soll von Wegen ca. 1,0 m zurückgesetzt werden und ist durch heimische standortgerechte Gehölze abzuführen.
Die Einzäunung der einzelnen Parzellen untereinander sowie zu den Wegen, darf eine maximale Höhe von 0,60 m nicht überschreiten. Die Abpflanzung ist analog zu v.g. Absatz auszuführen.
Eine Sockelausbildung unter den Zäunen ist nicht zulässig.
b) **WA "Allgemeines Wohngebiet"**
Einfriedigungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten. Sie sind nach dem Gefälle der Straße zu errichten. Massive Pfeiler und Säulen sollen nur an den Grundstücksecken sowie an Türen und Toren erstellt werden.
Als Zaunmaterial entlang der öffentlichen Verkehrsfläche soll Holz mit senkrechten Latten verwendet werden.
An den übrigen Grundstücksgrenzen soll kunststoffummantelter Maschendrahtzaun angebracht werden.
- 5.) **Dachformen und Gestaltung**
a) **Dauerkleingärten**
Es sind nur flächengeneigte Satteldächer zulässig. Die Eindeckung der Lauben und des Gemeinschaftshauses hat mit roten Dachdeckungsmaterial zu erfolgen (z.B. Dachschindel). Die maximale First-Traufhöhe der Gartenlauben darf 3,20 m/2,20 m über Fußbodenebene nicht überschreiten. Das Gemeinschaftshaus ist mit einer Dachneigung von 15° bis 20° zulässig.
Im Bereich der Kleingartenanlage wird eine maximale Fußbodenhöhe gegenüber dem Gelände von 0,20 m festgesetzt.
Die Fassadenverkleidung der Lauben ist mit Holz auszuführen.
b) **WA "Allgemeines Wohngebiet"**
Dachkerker und Dachgauben sind auf einer Gesamtlänge von 1/3 der Traufhöhe zugelassen. Für die Eindeckung darf nur ziegelrotes Material verwendet werden.
- 6.) **Verkehrs- und Wegeführung**
Die Westpreußenstraße ist bis zum geplanten Wendehammer hin asphaltiert ausgebaut.
Die in der Kleingartenanlage geplanten Geh- und Fahrradwege sind mit einer wassergebundenen Decke auszuführen. Die Stellplätze werden mit Schotterrassen ausgebildet.
- 7.) **Gemeinschaftsflächen**
Auf den im Planblatt festgelegten Flächen sind folgende Gemeinschaftsflächen einzurichten:
a) Lagerplatz für Kompost und Baumschnittabfälle mit einer Mindestgröße von 3 m² pro Einzelgarten.
b) Spielplatz für Kleinkinder von 3 - 6 Jahren mit einer Größe von mindestens 100 m².
c) Lehrgarten unterteilt in Nutz-, Zier-, Spiel- und Versuchsgarten mit einer Fläche von 200 m².

8.) Grünordnung

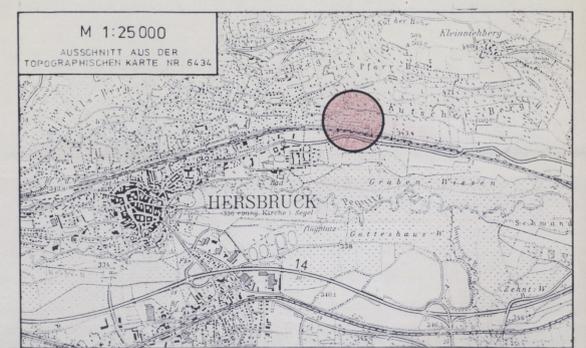
- a) Gemäß den Festsetzungen im Plan und nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a Baugesetzbuch ist folgendes zu berücksichtigen:
- entsprechend den Grünarstellungen im Bebauungsplan sind freiwachsende Hecken mit Gras- und Krautblümen
 - entlang der Bahn (Südseite mit einer Breite von 6 m,
 - entlang der Westgrenze (Feldweg) mit einer Breite von 5 m,
 - entlang der Nordseite mit einer Breite von 3 - 7 m,
 - entlang der Ostseite mit einer Breite von 5 - 7 m
- anzulegen und dauerhaft zu pflegen; dabei dürfen nur heimische Gehölze gemäß nachfolgender Liste verwendet werden:
- | | |
|----------------|-------------------------------|
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Obstbäume | |
| und Nußbaum | |
| Wildobst | Carpinus betulus |
| Hainbuche | Prunus avium |
| Vogelkirsche | Prunus padus (Aue - Auenrand) |
| Traubenkirsche | |
- Je Kleingarten ist ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen (ggf. Wildobst) - weitere Bäume dürfen in den Kleingärten nicht gepflanzt werden, um den gewünschten Charakter einer streuobstweiese nicht zu zerstören.
- Im Bereich der gemeinschaftsanlagen (Parkplatz, Spielplatz, Lagerplatz, Vereinsgebäude usw.) werden Großbäume angepflanzt; hier sind Linde, Ahorn oder Eiche zu verwenden.
- Die Kleingärten werden durch schmale Formhecken abgegrenzt - Breite ca. 1 m; verwendet werden dürfen nur Laubgehölze (Hainbuche, Liguster, Kornelkirsche, Feldahorn) - Heckenhöhe max. 1,20 m.
Die Verwendung von Nadelgehölzen ist in der Kleingartenanlage grundsätzlich verboten.
- b) Die Anpflanzung soll mit der Errichtung der baulichen Anlagen erfolgen.
- 9.) **Schallschutz**
Das Kleingartengebiet wird Verkehrslärmmissionen ausgesetzt. Das "Wohnen" ist deshalb in diesem Gebiet mit Ausnahme des nördlichen Teils des Grundstückes Fl.Nr. 1563 nicht zulässig.

III. Hinweise

- 1.) **Fernmeldeanlagen**
a) In das neu zu errichtende Wohngebäude sowie in das Gemeinschaftshaus sind Leerrohre für Fernsprechanchlüsse einzubauen.
b) Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden.
c) Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen durch die Deutsche Bundespost erforderlich.
- 2.) **Brandschutz**
a) Bei der Errichtung des Wohngebäudes sowie des Gemeinschaftshauses müssen die den Brandschutz betreffenden baurechtlichen Bestimmungen beachtet werden.
b) Im Brandfälle muß die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude sowie eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet sein.
c) Bei der Planung der Zugänge und Zufahrten sowie der Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr ist § 3 DVBayBO zu beachten.
- 3.) **Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung/ Oberflächenwasser**
a) Die Wasserversorgung für das Wohngebäude sowie für die Kleingartenanlage kann über die in der Westpreußenstraße verlegten Wasserleitungen erfolgen, die an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Hersbruck angeschlossen ist.
b) Die Entsorgung der Abwässer aus dem Wohngebäude und aus dem Gemeinschaftshaus kann über den städtischen Abwasserkanal im Wendehammer der Westpreußenstraße erfolgen.
c) Die Dachflächenwasser der Gartenlauben sind oberflächlich in den Untergrund zu versickern bzw. zur Gartenbewässerung in der bewarteten Regenrinne aufzufangen.
- 4.) **Denkmalpflege**
Bei der Durchführung der Baumaßnahmen können bisher unbekannte Funde (z.B. Hügelgräber, Schanzen, Wälle, Burgställe, Altstraßen und andere Denkmäler) auftreten, die unverzüglich dem Amt für Denkmalpflege, Abteilung für Früh- und Vorgeschichte, gemeldet werden müssen.

IV. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat Hersbruck hat am 24.05.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Hersbruck, den 26.03.1995
Stattmeier
Bürgermeister
 2. Die Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am Entwurf des Bebauungsplanes in Form einer öffentlichen Darlegung und Anhörung, die am 24.05.1994 veröffentlicht wurde und in der Zeit vom 24.05.1994 bis 30.06.1994 stattfand, beteiligt.
Hersbruck, den 16.03.1995
Stattmeier
Bürgermeister
 3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. In Hersbruck am 24.05.1994... (durch Veröffentlichung in der Hersbrucker Zeitung) bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Hersbruck, den 16.03.1995
Stattmeier
Bürgermeister
 4. Die Stadt Hersbruck hat mit Beschluß des Stadtrates vom 24.05.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzungsbeschluss.
Hersbruck, den 16.03.1995
Stattmeier
Bürgermeister
 5. Die Stadt Hersbruck hat mit Schreiben vom 30.02.1995 den Bebauungsplan dem Landratsamt Nürnberger Land angezeigt. Vom Landratsamt wurden keine Beanstandungen erhoben.
13. APR. 1995
Dinn
Abteilungsleiter
 6. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung am 26.04.1995 gemäß § 12 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung sowie Zeit und Ort der Auslegung sind am 26.04.1995 ortsüblich (durch Veröffentlichung in der Hersbrucker Zeitung) bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit seit 26.04.1995 nach § 1 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.
Hersbruck, den 26.04.1995
Stattmeier
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan besteht aus diesem Planblatt mit Textteil sowie der Satzung mit Begründung.



BEBAUUNGSPLAN NR. 50
der Stadt Hersbruck
Landkreis Nürnberger Land
für die Kleingartenanlage
"IM BUCH"

AUSFERTIGUNG NR.: 2	M 1:1000 / M 1:25000
AUSGEARBEITET AM : 11.05.1994 GEANDERT AM : 30.11.1994	PLANFERTIGER : STADTBAUAMT HERSBRUCK GRIMM