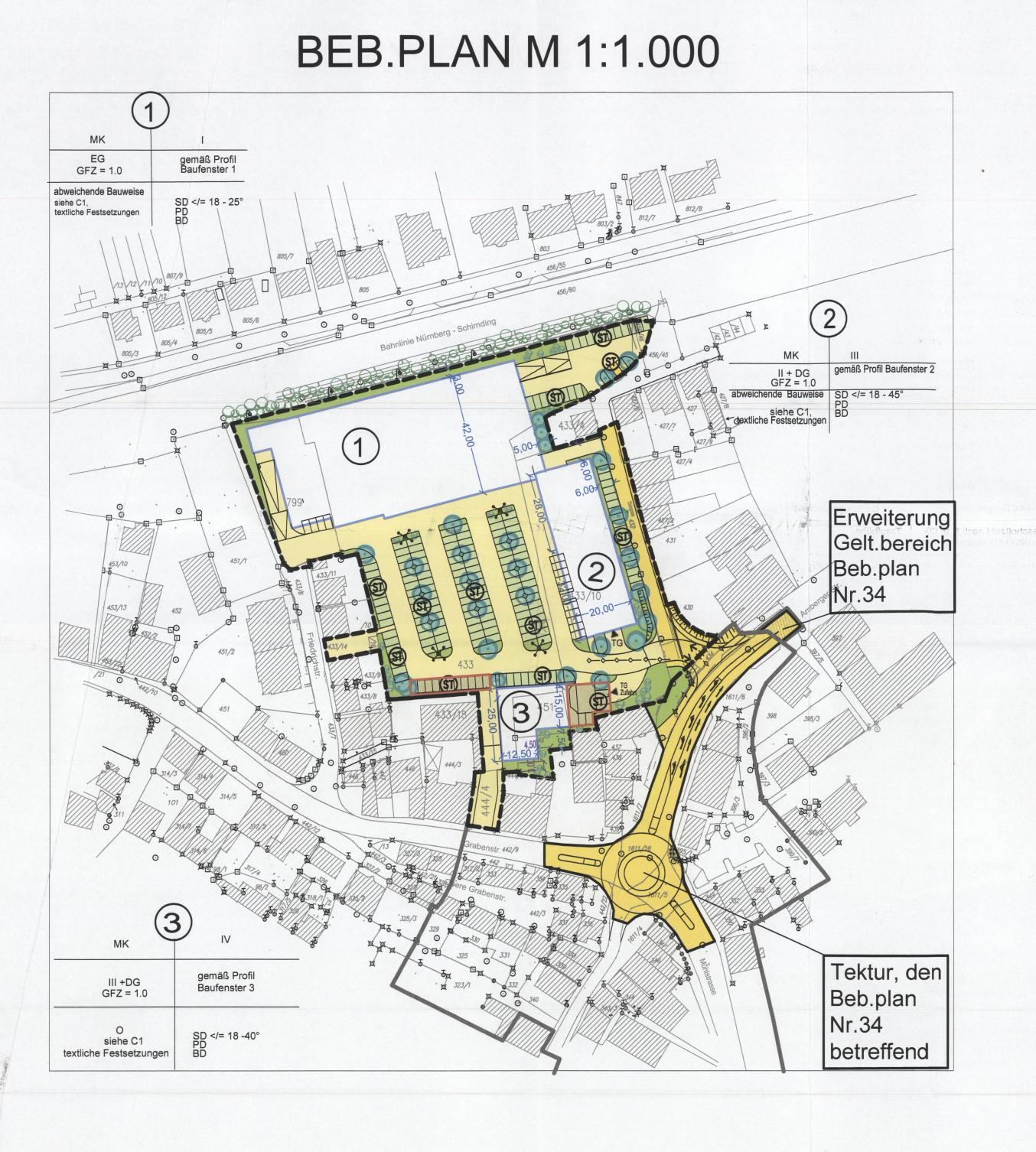
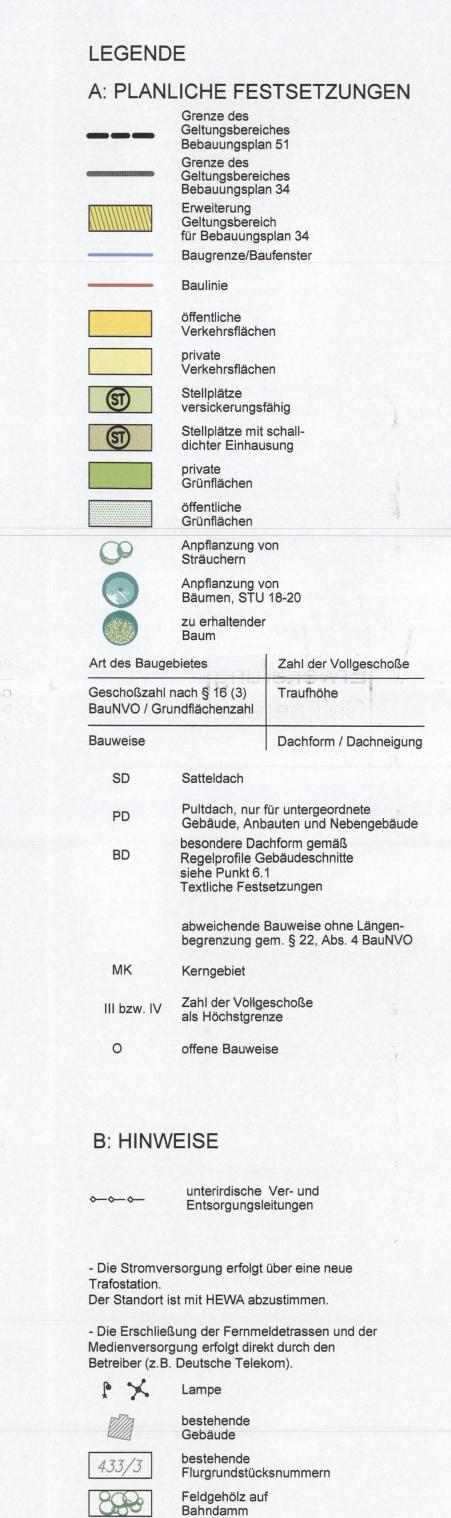
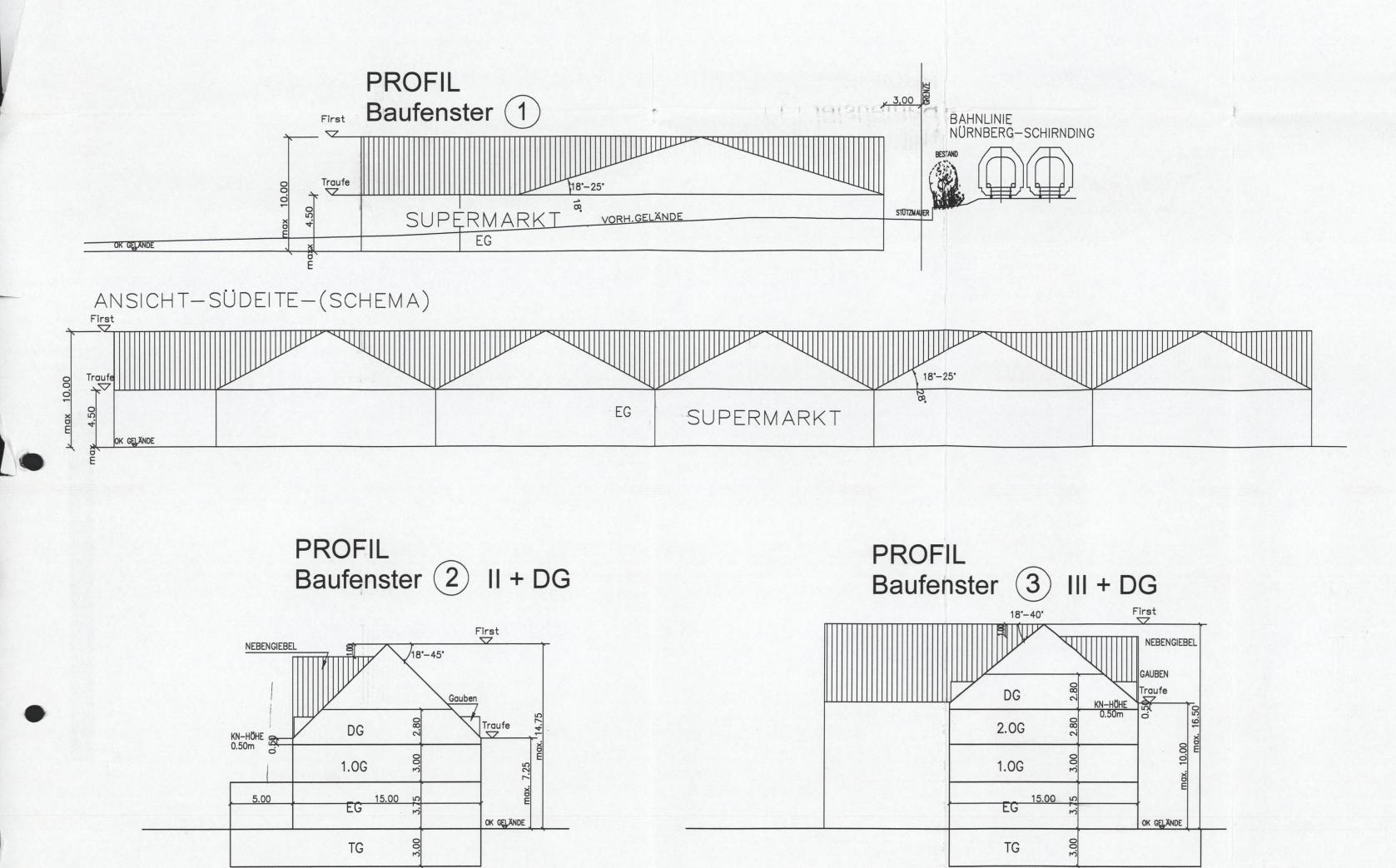
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 51 "SCHEINDEL-AREAL" • STADT HERSBRUCK • LANDKREIS NÜRNBERGER LAND TEKTURPLAN NR. 1 ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 34 "VERKEHRSKNOTENPUNKT SCHARFES ECK"





REGELPROFILE M 1:250



C: TEXTLICHE FESTETZUNGEN Die folgenden textlichen Festsetzungen beziehen sich auf den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 51. Die Integration des Beb.planes Nr. 34 "Scharfes Eck" bezieht sich auf die Integration der baulichen Festlegungen des Verkehrsknotens (Kreisverkehr) sowie auf geringfuegige Aenderungen Die im Beb. Plan Nr. 34 (in Kraft getreten 15.11.1985) getroffenen textlichen Festsetzungen bleiben hiervon unberuehrt und gelten unveraendert weiter. 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG Kerngebiet (MK) i.S. v. § 7 BauNVO zulaessig sind zusaetzlich ab dem 1. OG: Im Baufenster 1 Einzelhandelsbetriebe Im Baufenster 2 Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 1, Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 3, 4 und 6 BauNVO BauNVO (sonstige Wohnungen) Im Baufenster 3 Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 1, 2 Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 3, 4 und 6 BauNVO BauNVO (sonstige Wohnungen) Fuer Baufenster 1-3: Verkaufsflaeche 2.930 m2 Nutzflaechen für Kleinlaeden, Apotheken und Dienstleistungen gelten nicht als Verkaufsflaeche Grundsaetzlich ausgeschlossen sind Vergnuegungsstaetten und Tankstellen jeglicher Art! 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG Als hoechstzulaessiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Vorgaben des § 17 Abs. 1 der BauNVO unter Einhaltung der zulaessigen Abstandsflaechen gemaeß Bayer. Bauordnung. Die Grundflaechenzahl (GFZ) betraegt 1,0. Die Zahl der hoechstzulaessigen Vollgeschosse wird in den jeweiligen Baufenstern wie folgt

Baufenster 2 III Vollgeschosse
Baufenster 3 IV Vollgeschosse

Weitere Einschraenkungen ergeben sich aus den den jeweiligen Baufenstern zugeordneten Profilen. Hierin werden die maximalen Bebauungstiefen in den jeweiligen Vollgeschossen, die Wandhoehen, die Firsthoehen sowie die zulaessigen Dachformen mit der dazugehoerigen Dachneigung zusaetzlich festgelegt.

3.0 BAUWEISE UND UEBERBAUBARE GRUNDSTUECKSFLAECHEN

Gemaeß § 22, Abs. 4 BauNVO wird im Plangebiet fuer die Baufenster 1 und 2 die "abweichende Bauweise" festgesetzt. Diese wird durch großformatige Einzelbaukoerper von mehr als 50 m Laenge definiert.

Fuer Baufenster 3 gilt nach § 22, Abs. 2 BauNVO die "offene Bauweise".

Die Abstandsflaechen nach Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten, wobei die Tiefe der Abstandsflaeche im Kerngebiet 0,5 H jedoch mind. 3,0 m betraegt.

Die ueberbaubaren Grundstuecksflaechen werden durch Baugrenzen gemaeß

4.0 NEBENANLAGEN

Baufenster 1

Nebengebaeude und Nebenanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich den Hauptgebaeuden unterordnen. Muell- und Wertstoffcontainer sind in Gebaeuden unterzubringen. Die Gestaltung der Dachform erfolgt wie bei Hauptgebaeuden.

5.0 GARAGENORDNUNG

5.1 Grundsaetzlich sind die Stellplaetze bei Wohnnutzung nach Satzung vom 13.05.1998 der Stadt Hersbruck nachzuweisen. Hier gilt:

Wohnungen bis zu 50 m² 1,0 Stellplatz
Wohnungen bis zu 80 m² 1,5 Stellplaetze
Wohnungen ueber 80 m² 2,0 Stellplaetze

§ 23 Abs. 1 und 3 der BauNVO bestimmt.

Bei anderer Nutzung ist die erforderliche Stellplatzzahl nach den Richtzahlen der Bekanntmachung des BStMI vom 12.02.1978 festzulegen.

5.2 Tiefgaragen sind grundsaetzlich zulaessig.
Die Garagenverordnung "Bau und Betrieb von Garagen" ist einzuhalten.

6.1 BAUGESTALTUNG

Im gesamten Geltungsbereich sind fuer Betriebsgebaeude
Satteldaecher mit Dachneigung je nach Hoehe des Gebaeudes von 18 bis max.
45° zulaessig (siehe Baufenster).
Die Eindeckung erfolgt mit roten Dachziegeln, um den Charakter
einer einheitlichen Dachlandschaft zu wahren.
Die Kniestockhoehe bei Satteldaechern betraegt 0,50 m (KN). Aus
architektonischen Gesichtspunkten sind besondere Dachformen
wie z.B. Tonnen, Lichtband od. Lichtkuppeln als Sonderteil/Bauteil innerhalb
eines Gebaeudes zugelassen, wobei

Zusaetzliche Dachaufbauten wie Erker, Dachgauben, Zwerggiebel und Dacheinschnitte sind allgemein zulaessig.

Gauben duerfen pro Dachseite zusammen hoechstens 1/3 der Firstlaenge einnehmen. Bei Gebaeuden mit Beherbergungsfunktion gilt 2/3 der Firstlaenge.

Der Scheitel- bzw. Firstpunkt muss mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.

Der Scheitel- bzw. Firstpunkt von Nebengiebeln muss ebenfalls mind. 1,00 m unter der Hauptfirstlinie liegen.

6.2 Fuer dreigeschossige Satteldachgebaeude (II + DG) liegt die max. Traufhoehe bei 7,25 m, die max. Firsthoehe bei 14,75 m. Werden eingeschossige Gebaeude mit Satteldach errichtet, darf die Traufhoehe max. 4,50 m betragen, die Firsthoehe hoechstens 10,00 m. Viergeschossige Gebaeude (III + DG) sind mit einer max. Traufhoehe von 10,00 m zugelassen. Die Firsthoehe darf jedoch nicht 16,50 m ueberschreiten.

die Hauptdachform des Gebaeudes als Satteldach ueberwiegen muß.

6.3 Fuer die Fassadengestaltung ist mindestens alle 50,00 m eine bauliche Zaesur (Ruecksprung, Einschnitt, Lichtband o.ae.) einzuplanen.

6.4 Behelfsmaeßig wirkende Nebenanlagen wie Holzschuppen, prov. Ueberdachungen o.ae. sind im Gesamtbereich nicht zulaessig.

7.0 ANSTRICHE UND FASSADENVERKLEIDUNGEN

Fuer Putzfassaden und Außenanstrich duerfen nur gedeckte, mineralische Farben verwendet werden. In Teilbereichen koennen, aus gestalterischen Gruenden, Metall-, Stahl- sowie Glaskonstruktionen errichtet werden.

8.0 EINFRIEDUNGEN UND SICHTSCHUTZMAUERN

Einfriedungen koennen, einschließlich Sockel, als max. 1,80 m hohe Metall-, Holzzaeune und Sichtschutzmauern ausgefuehrt werden. Zulaessig sind Holzzaeune mit Senkrechtlattung mit Zwischenraeumen sowie Metallzaeune mit senkrecht stehenden Metallstaeben. Innerhalb von Sichtwinkelflaechen ist eine maximale Hoehe von 0,80 m zugelassen.

9.0 ERSCHLIESSUNG UND VERKEHRSFLAECHEN (nach § 9, Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Alle Ver- und Entsorgungensleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Das anfallende Dach- und Oberflaechenwasser wird ueber Versickerungssysteme mit Rueckhaltung und Ueberlauf an das oertliche Entwaesserungssystem (Mischsystem) geleitet.

Eine Regenwasserrueckfuehrung durch Zisternen ist zulaessig. Die Details sind im jeweiligen Bauantrag festzulegen.

9.2 Straßen und Wege sind nach tatsaechlicher Erfordernis auf der Grundlage der EAE 85 (Empfehlung fuer die Anlage von Erschließungsstraßen) zu bemessen.

9.3 Die Verwendung von Asphaltbelaegen ist auf Erschließungsund Fahrstraßen beschraenkt. Fuer alle uebrigen Verkehrsflaechen sind wasserdurchlaessige Belaege (Rasen- oder Sickerpflaster) zu verwenden. Ausnahmen sind grundwassergefaehrdende Nutzungen (z.B. Autowerkstaetten, LKW-Stellplaetze u.a.).

9.4 Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugruenen. Fuer 10 Stellplaetze ist ein Baum STU 18-20 zu pflanzen. Die Mindestgroeße des durchwurzelbaren Bodens betraegt 15 m².

9.5 Innerhalb von Sichtflaechen duerfen auf den Baugrundstuecken keinerlei Hochbauten errichtet bzw. Anpflanzungen aller Art vorgenommen werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind hochstaemmige Baeume mit einem Kronenansatz ab 2,00 m sowie Zaeune, Stapel, Haufen oder sonstige Gegenstaende bis zu einer Hoehe von 0,80 m bezogen auf OK Fahrbahn.

10 IMMISSIONSSCHUTZ

Die Grundlage der schallimmissionsschutztechnischen Anforderungen bilden der Bericht des IB Sorge Nr. 8312.3 vom 08. Juli 2005 sowie die Stellungnahme 8312.4 vom 9. September 2005.

10.1 An den der Bahnlinie zugewandten Nord-, West- und Ostfassaden des im Baufenster 2 geplanten Gebaeudes sind zum Schutz vor Verkehrsgeraeuschimmissionen laermorientierte Gebaeudeplanungen und ggf. passive Laermschutzmaßnahmen (gem. Abschnitt 8 des o.g. Berichtes) erforderlich

10.2 Zum Schutz vor Gewerbelaermimmissionen an den West-, Ost- und Suedfassaden des geplanten Gebaeudes im Baufenster 2 sowie an den Nord-, West- und Ostfassaden des geplanten Gebaeudes im Baufenster 3 ist durch passive Laermschutzmaßnahmen am Gebaeude dafuer Sorge zu tragen, dass in den schutzbeduerftigen Raeumen (Wohn-, Schlaf- und Arbeitsraeume sowie Arztpraxen) die gem. VDI Richtlinie 2719 anzustrebenden Innenpegel tags und nachts eingehalten werden.

10.3 In Bereichen mit Ueberschreitung der Orientierungswerte sind fuer Raeume, in denen auf Grund ihrer Nutzung eine Stoßlueftung nicht moeglich ist (Schlafraeume nachts), geeignete Lueftungseinrichtungen (z.B. Schalldaemmluefter) in der Fassade bzw. im Fenster erforderlich.

10.4 Der Nachweis des passiven Schallschutzes ist im Zuge des Bauantrags gemaeß VDI Richtlinie 2719 zu erbringen. Im Falle der Genehmigungsfreistellung muss das erforderliche schalltechnische Gutachten an der Baustelle oder beim Bauherrn von Baubeginn an vorliegen.

10.5 Die Oeffnungszeiten, Kunden- und Lieferverkehrszeiten sind gemaeß den Ausgangsdaten It. Schallschutzgutachten IB Sorge vom 08.07.05 zulaessig.

10.6 Die geplanten Stellplaetze entlang der Grundstuecke, Flur-Nr. 433/18 und 437 sind einzuhausen. Die Laengswand entlang der Grundstuecksgrenze und beide Seitenwaende sowie das Dach der Einhausungen muessen schalldicht mit einem bewerteten Schalldaemmmaß von mind. 25 dB ausgefuehrt werden.

Die Wandhoehe der Einhausung muss mindestens 2,50 m betragen. Aus staedtebaulichen Gruenden darf eine Hoehe von im Mittel 3,00 m nicht ueberschritten werden.

GRUENORDNUNG

11.0 ALLGEMEIN

Ziel der Gruenordnung ist die Einbindung des Baugebietes in den Landschaftsraum der noerdlichen Pegnitztalterrasse zwischen Bahnlinie und Bundesstraße durch Erhaltung und Entwicklung von Gelaende- und Vegetationsstrukturen in den Randbereichen und die Schaffung von gliedernden Gruenstrukturen im Straßenraum sowie auf oeffentlichen und privaten Flaechen.

Gleichzeitig werden der Eingriff in Natur und Landschaft nach §1a BauGB und Art. 6a BayNatSchG behandelt und Festsetzungen zu notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen getroffen.

Die oekologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Beiplan mit Erlaeuterungsbericht) ist Bestandteil des Bebauungs- und Gruenordnungsplanes.

12.0 GRUENFLAECHEN

12.1 Das typische Landschaftsbild mit seiner oekologischen Vielfalt ist zu bewahren und zu foerdern. Die Pflanzungen sind an die potentielle natuerliche Vegetation gebunden. Fuer die optische Einbindung und standortgerechte Durchgruenung des Gelaendes sowie zur oekologischen Vernetzung sind Gehoelzpflanzungen gemaeß Pflanzliste 13.0 anzulegen.
Es ist eine Pflanzung von Einzelbaeumen entlang der Stellplaetze sowie eine Bepflanzung der Grundstuecksgrenzen zur optischen Einbindung, Gliederung und oekologischen Vernetzung vorzunehmen.

12.2 Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflaechen der Baugrundstuecke und der oeffentlichen Verkehrsflaechen ist entsprechend den Festsetzungen des Gruenordnungsplanes vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen. Fuer die Pflanz- und Begruenungsmaßnahmen sind heimische Pflanzenarten zu verwenden.

Die Verwendung fremdlaendischer Gehoelze wie Thujen, Scheinzypressen und buntlaubiger Straeucher ist nicht zulaessig.

13.0 PFLANZLISTE GEEIGNETE BAEUME U. STRAEUCHER

13.1 Entsprechend dem vorherrschenden Klima und den vorhandenen Bodenverhaeltnissen sind folgende Baeume mit einem Stammumfang von mind. 18,0 cm zu pflanzen:

Großbaeume:
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Platanus x acerifolia
Quercus robur
Tilia cordata

13.2 Folgende kleinkronige Baeume und Straeucher sind geeignet (Auswahl):

Kleinkronige Baeume:
Acer campestre
Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Prunus avium
Sorbus aucuparia
Sorbus aria

Straeucher:
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa spec.
Rubus fruticosus
Viburnum lantana

14.0 EINZUHALTENDE ABSTAENDE BEI PFLANZMASSNAHMEN

Der Mindestabstand bei Baumpflanzungen zu den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG sowie zu den Versorgungsleitungen des Fraenkischen Ueberlandwerkes betraegt 2,50 m. Bei Unterschreitung dieses Mindestabstandes sind Schutzmaßnahmen fuer die Anlagen der Versorgungstraeger notwendig.

15.0 FREIFLAECHENGESTALTUNG

Zu den einzelnen Bauantraegen ist ein Freiflaechengestaltungsplan gem. Art. 6b BayNatSchG mit Darstellung und Nachweis der vorgesehenen Begruenung vorzulegen.

16.0 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die geplante Bebauung mit Erschließung bedeuten einen Eingriff in den Naturhaushalt sowie eine Veraenderung des Landschaftsbildes. Gemaeß BayNatSchG § 6 ist somit der Eingriff durch Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen.

Ueber die Bewertung nach dem Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" wurde der Eingriff sowie der Planungswert der gruenordnerischen Maßnahmen ermittelt.

Der geplante Eingriff wird als relativ gering beurteilt. Die ermittelte zu kompensierende Flaeche liegt bei ca. 1.000 m².

Mit Hilfe der Festsetzungen werden in der Planung folgende Kompensationsfaktoren erreicht:
- Gruenflaechen mit Baeumen, Kompensationsfaktor 0,5
- wasserdurchlaessige Belaege, Kompensationsfaktor 0,1.

In der vorliegenden Planung wird eine
Gesamtkompensationsflaeche von ca. 1.000 m² erreicht, so dass keine externen Ausgleichsflaechen erforderlich werden.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist somit rechnerisch ausgeglichen. Der Nachweis hierzu wird im Umweltbericht mit oekologischer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (siehe Anlage zur Begründung) erbracht.

VERFAHRENSVERMERKE

Zum Bebauungsplan Nr. 51 der Stadt Hersbruck fuer das Scheindel-Areal zwischen "Friedrichstraße und Steingasse" mit Aenderung des Beb.Pl. Nr. 34 Verkehrsknotenpunkt "Scharfes Eck" durch einen Tekturplan Nr. 1

Der Bauausschuss des Stadtrates Hersbruck hat in der Sitzung am 01.03.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 mit Aenderung des Bebauungsplanes Nr. 34 und eines integrierten Gruenordnungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.04.2005 ortsueblich in der Hersbrucker Zeitung

Mit gleichem Beschluss wurde die Verwaltung beauftragt, die Oeffentlichkeit gemaeß § 3 Abs. 1 BauGB zu unterrichten. Hierzu wurde der Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 12.04.2005 in der Zeit vom 18.04.2005 bis 18.05.2005 im Rathaus der Stadt Hersbruck ausgelegt. Es bestand Gelegenheit zur Aeußerung und zur Eroerterung.

Die von der Planung beruehrten Behoerden und sonstigen Traeger oeffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.04.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 Abs. 1 BauGB). Hierin wurden Sie auch zur Aeußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltpruefung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Planblatt und den textlichen Festsetzungen sowie die Begruendung mit dem Umweltbericht wurden vom Bauausschuss am 19.07.2005 gebilligt.

Gleichzeitig wurde beschlossen, vorstehende Unterlagen sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemaeß § 3 Abs. 2 BauGB oeffentlich auszulegen. Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 19.07.2005 fand in der Zeit vom 05.08.2005 bis 05.09.2005 statt. Dies wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen waehrend der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden koennen, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung ueber den Bebauungsplan unberuecksichtigt bleiben koennen, am 28.07.2005 ortsueblich in der Hersbrucker Zeitung bekannt gemacht.

Am 20.09.2005 hat der Bauausschuss des Stadtrates Hersbruck Kenntnis von den Stellungnahmen und Anregungen der Traeger oeffentlicher Belange bzw. Privatpersonen genommen. Weiterhin wurde aufgrund noch vorzunehmender Änderungen bzw. Ergaenzungen eine erneute oeffentliche Auslegung gemaeß § 4 a Abs. 1 BauGB beschlossen. Gleichzeitig wurden unter dem Vorbehalt, dass waehrend der erneuten oeffentlichen Auslegung keine weiteren Anregungen eingehen, der Bebauungsplan Nr. 51 sowie der Tekturplan Nr. 1 zum Beb.Pl. Nr. 34 gemaeß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Nachdem während der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung gemaeß dem Bauausschussbeschluss vom 20.09.2005 in der Zeit vom 11.10.2005 bis 28.10.2005 (Verkürzung der Auslegungsfrist gemaeß § 4 Abs. 3 a BauGB) keine weiteren Anregungen eingegangen sind, wurde der Satzungsbeschluss vom 20.09.2005 wirksam.



Der Bebauungsplan, die Begruendung mit dem Umweltbericht sowie eine zusammenfassende Erklaerung ueber die Art und Weise wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Oeffentlichkeits- und Behoerdenbeteiligung beruecksichtigt wurden, und aus welchen Gruenden der Plan nach Abwaegung mit den geprueften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmoeglichkeiten gewaehlt wurde, liegen im Rathaus und im Buergerbuero der Stadt Hersbruck waehrend der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht bereit.





LANDSCHAFTSARCHITEKT + VERMESSUNG

Dipl.Ing.TU Johannes Henschel, LandschaftsArchitekt BDLA

Ganerbenstr. 1, 91220 Schnaittach, Tel. 09153 /92710, Fax /45 89, LD-Henschel@t-online.de

Streitsberg 8, 08523 Plauen, Tel. 03741/529418, Fax /521446, www.ld-henschel.de

Ganerbenstr. 1, 91220 Schnaittach, Tel. 09153 /92710, Fax /45 89, LD-Henschel@t-online.de Streitsberg 8, 08523 Plauen, Tel. 03741/529418, Fax /521446, www.ld-henschel.de LANDSCHAFT + DESIGN