

PRÄAMBEL
 Die Stadt Hersbruck erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**
 Sonstiges Sondergebiet
 Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 Öffentliche Verkehrsflächen
 Verkehrsbegleitgrün
 Zufahrt
- Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche
 Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
 Wasserfläche
- Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
 20kV-Freileitung (oberirdisch) mit Baubeschränkungsbereich

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)**
 - Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel
 - Im Sondergebiet sind folgende Sortimente und Verkaufsflächen (VKF) zulässig: Betrieb eines Nahversorgers: Die maximal zulässige Verkaufsfläche (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Nonfood) wird auf 3.800 m² festgesetzt. Zusätzlich ist eine Bäckerei/Gastro-Bereich (Backshop) von maximal 350 m² zulässig. Im Sondergebiet sind ferner zulässig Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zu den Einzelhandelsbetrieben.
 - Emissionskontingente (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent LEK in dB	
	Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
SO	61	46

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente LEK,zus:

Richtungssektor	Zusatzkontingent LEK,zus in dB	
	Tag	Nacht
A	8	10
B	5	20
C	2	2
D	2	2

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK,i durch LEK,i + LEK,zus,k zu ersetzen ist.*

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) 0,7
 Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 wird festgesetzt, dass Überschreitungen durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,91 zugelassen werden können.
- Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) als Höchstgrenze Die maximale Gebäudehöhe liegt bei 351,20 m NHN. Gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Notwendige haustechnische Anlagen dürfen, soweit nicht andere Regeln oder Vorschriften entgegenstehen, die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m überschreiten. Sie sind um mind. 3,0 m von der Außenwand abzurücken.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Ein Hervortreten einzelner untergeordneter Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß bis zu 3 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.
- Stellplätze und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen zulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
 - Pflanzgebote für Einzelbäume
 Entsprechend der Plandarstellung sind mittel- bis großkronige Laubbäume gem. Pflanzliste in der Begründung zu pflanzen. Verschiebungen sind möglich, sofern das gestalterische Grundkonzept bestehen bleibt. Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16/18. Aufgrund der teils beengten Pflanzstreifen sind falls erforderlich durchwurzelbare Vegetationstragschichten (VegTraMü) unter den Stellplätzen einzubauen (mind. 12 km/Baum bei einer Tiefe von 1,5 m).
 - Flächen mit Begrünungsbindung und zum Anpflanzen von Strauchgruppen
 Es sind Strauchgruppen unter Verwendung ausschließlich heimischer Gehölze lt. Pflanzliste in der Begründung zu pflanzen und zu erhalten. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind durch Einsaat einer standortgerechten autochthonen Regioaatgutmischung und extensive Pflege (einmalige Mahd pro Jahr im Herbst mit Abtransport des Mahdguts) als artenreiche Gras-Krautsäume zu entwickeln.
 - Unverschmutztes Oberflächenwasser sowie leicht verschmutztes (d.h. durch Sedimentation zu behandelndes) Niederschlagswasser ist auf dem Gelände zurückzuhalten und zu versickern bzw. gedrosselt in den Krebsbach (Wasserrechtsverfahren erforderlich) und stark verschmutztes Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal abzuleiten (Drosselmengenbeschränkung nach Vorgabe des Kanalnetzbetreibers).
 - Die Außenbeleuchtung ist nur in insektenfreundlicher Weise zulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen" sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.) erfüllen:

Anforderung gem. DIN 4109 (2018)	Für Büroräume und Ähnliches
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R _{w,ges} in dB	L _s - 35

Mindestens einzuhalten ist: R_{w,ges} = 30 dB für Büroräume und Ähnliches; Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_a zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert KAL zu korrigieren.

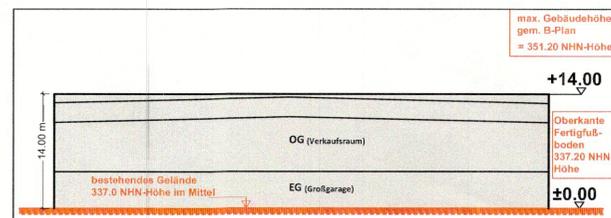
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone)
- Trafostation
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- vorhandene Gebäude
- zu entfernende Bebauung
- vorhandene Böschungen
- Bestandshöhen in m ü. NHN
- Richtungssektor gem. Festsetzung B.1.3
- Mischwasserkanal

Regelschnitt - Geplantes Gebäude



C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

- Höhenlage der Gebäude
 Die Oberkante des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens liegt bei max. 337,2 m NHN.
- Dachform: Flachdach, Pultdach, Satteldach.
- Dachneigung: zwischen 0° und 15°.
- Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,2 H
- Werbeanlagen
 Werbeanlagen, die auf Betreiber oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hindeuten, sind zulässig
 - an der Gebäudewand unterhalb der Höhe der Traufe mit max. 80m² Ansichtfläche pro Gebäudeseite.
 - außerhalb der Baugrenze des Gebäudes mit einer Höhe von max. 6 m (gemessen von Fertigfußbodenoberkante Fahrbahn bis Oberkante Werbeanlage) an der im Bebauungsplan eingetragenen Zufahrt.
 Werbeanlagen, die nicht in räumlicher Verbindung mit bzw. an der Stätte der Leistung errichtet werden, sind nicht zulässig.
 Lichtwerbung und Projektionswerbung ist nicht zulässig; die Beleuchtung der Werbeanlagen ist blendfrei als indirekte Beleuchtung auszuführen und auf warmweißes Licht zu beschränken

D. Hinweise

- Textausgaben der DIN 4109:2018-01 – Teil 1 und 2, der DIN 45691, Dezember 2006, sowie der DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau, mit Beiblatt 1, Juli 2023, liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.
 Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel L_a für schutzbedürftige Räume sind in der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 23.14153-b01a, vom 29.02.2024, dargestellt.
 Der schalltechnische Bericht enthält Vorgaben zu technischen Anlagenkomponenten, Fahrverkehr und Vorgaben für die Ausführung der Parkanlagen. Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen, dies gilt insbesondere im Rahmen einer Genehmigungsfreistellung.
- Gefahr von Extremhochwasser
 Aufgrund der topographischen Gegebenheiten sind ggf. Maßnahmen zum Schutz gegen zufließendes Extremhochwasser vorzusehen.
- Die Gestaltung der Gebäudefassade zur Happurger Straße hin ist mit der Stadt in einem städtebaulichen Vertrag abzustimmen.
- Der Bebauungsplanbereich befindet sich im Heilquellenschutzgebiet zum Thermalbrunnen Hersbruck. Die Bestimmungen der entsprechenden Verordnung sind zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Bebauungsplan Nr. 57 der Stadt Hersbruck für das Gebiet „Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb östlich der Happurger Straße“

1. Der Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz des Stadtrates hat in der öffentlichen Sitzung vom 28.09.2023 sowie mit reduziertem Umgriff in der Sitzung vom 05.03.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 als Planungsvorhaben der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.10.2023 und 11.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. In der Bekanntmachung vom 11.03.2024 wurde gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.03.2024 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03.2024 bis 25.04.2024 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

4. Der Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz des Stadtrates hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 18.06.2024 den Bebauungsplan in der Fassung vom 18.06.2024 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt: 27. JUNI 2024
 Hersbruck, den

Robert Ilg
 Erster Bürgermeister



5. Mit ortsüblicher Bekanntmachung in der Hersbrucker Zeitung am 02. JULI 2024 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Hersbruck, den 02. JULI 2024

Robert Ilg
 Erster Bürgermeister



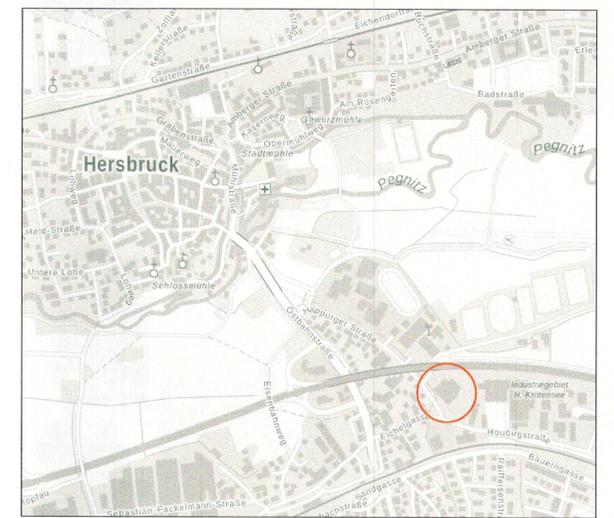
Bekanntmachungsvermerk (§ 3 Satz 1 BeKV)

Die Satzung wurde vom Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz des Stadtrates in seiner Sitzung am 18.06.2024 beschlossen. Sie liegt mit dem Planblatt in der Fassung vom 18.06.2024 einschließlich des Textteils und der Begründung im Stadtbaumat Hersbruck, Rathaus, Zi.Nr. 304 ab dem 02. JULI 2024 zur Einsicht aus.
 Hierauf wurde durch Mitteilung in dem für amtliche Bekanntmachungen bestimmten Teil der "Hersbrucker Zeitung" am 02. JULI 2024 hingewiesen.

Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Hersbruck, den 02. JULI 2024
 Stadt Hersbruck

Robert Ilg
 Erster Bürgermeister



Stadt Hersbruck
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
Nr. 57 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb östlich der Happurger Straße"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / ao

datum: 18.06.2024 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
 90491 Nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de

