

B-Plan Nr. 58 Lützelau/Turnhalleninsel



SCHEMASCHNITT A-A' Höhenabwicklung

LEGENDE

Zeichenerklärung für Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1. Art der baulichen Nutzung

- Sondergebiet "Klinikgebiet"

335,83 m Bezugspunkt für die Wandhöhen ist die Höhenlage in Bezug auf NN.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß
- 1,8 Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß
- III Zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH max. maximale Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO

Nutzungsschablone:

- ¹SO Art der baulichen Nutzung
- ²0,6 | 1,8 Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß
- ³III Geschossflächenzahl
- ⁴GH max. 12,0m Bauweise
- ⁵Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- ⁶Maximale Wandhöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsflächen
- öffentliche Parkfläche

5. Grünflächen

- Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Naturdenkmal, Ginkgo-Baum

6. Abwasserleitungen (Trennsystem)

- Schmutzwasserhauptsammler (unterirdisch)

7. Hochwasserschutz

- Hochwasserrückhaltung

Zeichenerklärung für Hinweise

- Bestehendes Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Geplante Maße (m)
- Flurnummer
- Wasserfläche der Pegnitz

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG BEBAUUNGSPLAN Nr. 58 LÜTZELAU/TURNHALLENINSEL DER STADT HERSBRUCK MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Die Stadt Hersbruck erlässt aufgrund von

- §§ 2,9,10, 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011,
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Bayerischen Wassergesetzes vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 400),
- Art. 23

folgende Bebauungsplan-Satzung für den Bebauungsplan Nr. 58 Lützelau/ Turnhalleninsel.

Bebauungsplan-Satzung § 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet Lützelau wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan befindet sich auf der Gemarkung Hersbruck und lässt sich wie folgt abgrenzen:

- Nördliche Abgrenzung: Fl.Nr. 1762, Fl.Nr. 1761, Fl.Nr. 1760/3, Fl.Nr. 1763/7
- Südliche Abgrenzung: Fl.Nr. 1758, Fl. Nr. 40/17 Teilfläche, Fl. Nr. 1644/2 Teilfläche
- Westliche Abgrenzung: Fl.Nr. 1763/7, Fl.Nr. 1763/6 Teilfläche, Fl.Nr. 1763/8 Teilfläche, Fl.Nr. 1758 Teilfläche, Fl.Nr. 40/17
- Östliche Abgrenzung: Fl.Nr. 1758

Die exakte Grenze des Bebauungsplans ist im Zweifel dem Planteil zu entnehmen.

Der Planteil ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Klinikgebiet" festgesetzt.

Im Sondergebiet sind folgende Nutzungsarten allgemein zulässig:

- Kliniken für ambulante oder stationäre Behandlungen,
- Praxen für Ärzte, Heilpraktiker und sonstige freie Berufe im medizinischen Bereich,
- Einrichtungen für Krankengymnastik,
- Medizinische und pharmazeutische Forschungseinrichtungen,
- Einrichtungen für Ergotherapie, Logopädie und Ernährungsberatung,
- Einrichtungen für die medizinische Fort- und Weiterbildung (Seminarräume, Vortragssäle),
- Sonstige Einrichtungen für gesundheitliche und medizinische Zwecke,
- Rehabilitationseinrichtungen,
- Wohngebäude für Personal (Wohnheim für Pflegerinnen und Pfleger) und einzelne Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Klinikpersonal (Ärzte, Pfleger und Schwestern etc.),
- Büros für Klinikverwaltung

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohngebäude für betreutes Wohnen (Alten- und Pflegeheime und einzelne Seniorenwohnungen mit Betreuungsdienstleistung)
- Die ausnahmsweise Nutzung wird als Folgenutzung unter der aufschiebenden Bedingung festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen in einem Bestandsgebäude ganz oder teilweise aufgegeben worden sind.

2. Bauweise

Im Sondergebiet "Klinikgebiet" wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauGB festgesetzt mit der Maßgabe, dass die Länge der Gebäude maximal 95,0 m betragen darf.

3. Abstandsflächen

Im Sondergebiet "Klinikgebiet" gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO, sofern nicht durch eine Baulinie etwas anderes festgesetzt ist.

4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Im Sondergebiet "Klinikgebiet" sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Bau NVO, Garagen und ebenerdige Stellplätze außerhalb der festgesetzten Baugrenze unzulässig. Dies gilt nicht für ebenerdige Stellplätze und ihre Zufahrten im Sondergebiet "Klinik" außerhalb der im Norden festgesetzten Baugrenze.

Ebenerdige Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfugen) herzustellen.

5. Bauliche Gestaltung

Bei der Ausformung der Dächer können Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung < 6 Grad sowie Pultdächer vorgesehen werden. für Pultdächer ist eine naturrote Dacheindeckung (Dachsteine) zu verwenden. Untergeordnete Dachaufbauten der technischen Gebäudeausrüstung sind zulässig.

Anlagen, die zur regenerativen Energiegewinnung dienen (Solaranlagen), sind nur auf Dächern zulässig.

6. Einfriedung

Zaunanlagen bis 1,60 m Höhe sind als nicht geschlossene Einfriedung zulässig. Hecken (heimische Sträucher) sind ebenfalls als Einfriedung zulässig, wobei Nadelgehölz- und Thujahecken unzulässig sind. Bereiche, die mit einem Geh- und Fahrrecht dinglich belastet sind, dürfen nicht eingefriedet werden.

7. Ver- und Entsorgungsanlagen

Leitungsverlegung:
Alle Leitungen müssen unterirdisch entweder im Straßen- oder im Gehwegbereich verlegt werden, nicht jedoch im Bereich der Grünstreifen.

Abwasserableitung:
Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser der Dach- und Wegeflächen ist über ein qualifiziertes Trennsystem gedrosselt an die Pegnitz abzuleiten. Die Einleitung

wassergefährdender Stoffe ist nicht erlaubt. Zur Reinhaltung des Niederschlagswassers sind kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen nur mit entsprechender Beschichtung zulässig.

Löschwasserversorgung:

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung sind im Sondergebiet "Klinikgebiet" Hydranten nach DIN 3222 mit entsprechender normgerechter Kennzeichnung vorzusehen.

Der im Plan gekennzeichnete Schmutzwasserhauptsammler der Stadt Hersbruck, auf der Flur-Nr. 1764 ist als Dienstbarkeit grundbuchrechtlich gesichert.

8. Grünordnung

Baumbestand:

Der vorhandene Ginkgo-Baum auf dem Flurstück Nr. 1764 ist ein geschütztes Naturdenkmal. Er muss geschützt und erhalten werden. Der Schutzbereich muss im Kronenbereich +1,5m umfassen.

Ebenerdige Stellplatzanlagen:

Bei ebenerdigen Stellplatzanlagen im Sondergebiet "Klinikgebiet" ist pro 4 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.

Die durch Planzeichen festgesetzte nördliche Abgrenzung des Sondergebietes zu den privaten Grünflächen ist verbindlich mit Bäumen entsprechend der in der Begründung aufgeführten Pflanzliste sowie mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Laubbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen und mit mindestens 15 qm großen Baumscheiben zu versehen.

Für die einzelnen Abschnitte sind Freiflächengestaltungspläne zu erstellen.

Naturschutz:

Im Zuge der Freiflächengestaltung müssen die ufernahen Bereiche der Pegnitz mit ihren Nebenarmen naturnah erhalten bzw. gestaltet werden.

Baumfällungen sind nur im Oktober außerhalb der Brutzeit der Vögel und außerhalb der Wochenstübenzeit und der Winterruhe der Fledermäuse zulässig.

9. Umweltschutz

Luftreinhaltung:

Im Sondergebiet "Klinikgebiet" sind Feuerungsanlagen mit dem fossilen Brennstoff Kohle nicht erlaubt.

10. Maßnahmen zum Schutz von Natur- und Landschaft

Oberflächengestaltung der Freianlagen:

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden.

11. Maßnahmen zum Hochwasserschutz sowie zum Schutz des Bodens

11.1 Zur Hochwasserrückhaltung wird eine Retentionsfläche von ca. 900 m² auf einem Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 1764, Gemarkung Hersbruck, festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahme zur Hochwasserrückhaltung hat gemäß hydraulischer Berechnung des IB Wagner vom 15.09.2011 durch Abgrabung von 0,5 m auf einer Fläche von ca. 900 m² auf dem Grundstück Fl.Nr. 1764 sowie durch Abgrabung von 0,5 m auf einer Fläche von ca. 1100 m² auf dem Grundstück Fl.Nr. 1796 Gemarkung Hersbruck zu erfolgen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind funktions- und zeitgleich mit der Errichtung der im Plangebiet festgesetzten baulichen Anlagen durchzuführen.

11.2 Bei den Bauvorhaben sind sämtliche Gebäudeteile hochwasserangepasst zu errichten. Von einem hochwasserangepassten Bauen kann ausgegangen werden, wenn die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen herausgegebene Hochwasserschutzfibel in der jeweils aktuellen Fassung beachtet wird. Bei der Ausführungsplanung der Gebäude sind die bekannten Hochwasserhöhen sowie ein angemessener Freibord zu berücksichtigen. Durch den Bauherrn ist eigenverantwortlich zu prüfen, welche Maßnahmen - zusätzlich zur Anhebung des Geländes bzw. zu den genannten Ausgleichsmaßnahmen - erforderlich sind, um entsprechende Hochwassersicherheit zu erreichen. Insofern wird auf die Einhaltung der Auflagen der wasserrechtlichen Genehmigung des Landratsamtes Nürnberger Land vom 30.11.2011 (Az. 21.2 B-6451-2011/4 Zi) zum Beb.pl. hingewiesen.

11.3 Zum Schutz des Bodens in seiner Funktion für den Grundwasserhaushalt ist im Plangebiet die Errichtung von Kellergeschossen unzulässig.

§ 3

Nachrichtliche Übernahme

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Bodendenkmäler sind unverzüglich der unteren Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

§ 4

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch in der Hersbrucker Zeitung in Kraft.

Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

Hersbruck, den 15. Dez. 2011
Stadt Hersbruck

gez. (Siegelabdruck)
Robert Ilg
Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk (§ 3 Satz 1 BekV)

Die Satzung wurde vom Bauausschuss des Stadtrates in seiner Sitzung am 06.12.2011 beschlossen. Sie liegt mit dem Planblatt in der Fassung vom 30.11.2011 einschließlich des Textteils und der Begründung im Stadtbauamt Hersbruck, Rathaus im Vorzimmer des Stadtbaumeisters und im Bürgerbüro ab 19. Dez. 2011 zur Einsicht aus. Hierauf wurde durch Mitteilung in dem für amtliche Bekanntmachungen bestimmten Teil der „Hersbrucker Zeitung“ am 16. Dez. 2011 hingewiesen. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Hersbruck, den 16. Dez. 2011

STADT HERSBRUCK

gez. (Siegelabdruck)
Robert Ilg
Erster Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

BEBAUUNGSPLAN Nr. 58 LÜTZELAU/TURNHALLENINSEL DER STADT HERSBRUCK MIT INTERIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB:

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss des Stadtrates Hersbruck hat in der Sitzung vom 03.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Lützelau/Turnhalleninsel“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 14.03.2011 in der Hersbrucker Zeitung bekannt gemacht.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss des Stadtrates hat in der Sitzung vom 31.05.2011 den Bebauungsplan in der Fassung vom 25.05.2011 mit der Begründung in der Fassung vom 30.05.2011 gebilligt und gleichzeitig die öffentliche Auslegung nach § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2, § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan i.d.F. vom 25.05.2011 mit der Begründung i.d.F. vom 30.05.2011 wurde in der Zeit vom 10.06.2011 bis 11.07.2011 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt..

4. Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 a Abs. 3, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss des Stadtrates Hersbruck hat in seiner Sitzung am 15.09.2011 die Änderung des Planentwurfs beschlossen. Der geänderte Planentwurf in der Fassung vom 07.09.2011 mit der Begründung vom 07.09.2011 wurde in der Zeit vom 27.09.2011 bis 28.10.2011 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

5. Beschluss über Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB:

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss des Stadtrates hat in seiner Sitzung vom 06.12.2011 den Bebauungsplan Nr. 58 „Lützelau / Turnhalleninsel“ in der Fassung vom 30.11.2011 mit der Begründung in der Fassung vom 30.11.2011 als Satzung beschlossen.

Hersbruck, den 15. Dez. 2011

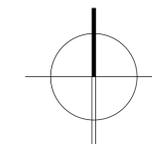
gez. (Siegelabdruck)
Robert Ilg, Erster Bürgermeister

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB:

Mit ortsüblicher Bekanntmachung in der Hersbrucker Zeitung am 16. Dez. 2011 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Hersbruck, den 16. Dez. 2011

gez. (Siegelabdruck)
Robert Ilg, Erster Bürgermeister



PROJEKT-NR.	PROJEKT	BAUHAU- SCHNITT	LOS	LEIST- PHASE	NUMMER	INDEX
10-55	PSOR	-	-	4	01	

Bebauungsplan Nr. 58 Lützelau/Turnhalleninsel

BAUHERR			
LANDSCHAFTSARCHITEKT	ADLER & OLESCH, LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GMBH MARIENSTRASSE 8, 90402 NÜRNBERG TEL.: 0911/230897-0 FAX: 0911/230897-39 E-MAIL: kontakt@adlerolesch.de		
ARCHITEKT/FACHPLANER	A D L E R O L E S C H		
PLANBEZEICHNUNG	Bebauungsplan Lützelau mit integrierten Grünordnungsplan		MASSSTAB 1 : 1000
PLANUNGSSTUFE	DATEINAME.FORMAT 111130_BPlan_Erwurf.dwg	PLANNR. 10-55_4.01	DATUM 30.11.2011
	BEARB. AD	GEZ. BAL	
		GES. AD	