

**SATZUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 67 „BLICK AUF DIE STADTMAUER“
DER STADT HERSBRUCK**

Die Stadt Hersbruck erlässt aufgrund

§§ 2, 8, 9, 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 03. 11. 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674),

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 14. 08. 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 288),

Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352),

sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)

den Bebauungsplan Nr. 67 „Blick auf die Stadtmauer“ als Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 294/1 (Teilfl.), 304, 304/2, 304/3, 304/4, 304/5, 307 (Teilfl.), 307/6, 311, 79/17 der Gemarkung Hersbruck im Bereich Grabenstraße/ Eisenhüttlein; die Grenzen des Geltungsbereichs sind dem Planblatt zu entnehmen.

§ 2 Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bebaubarkeit richtet sich

- im Quartier A hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubarer Grundstücksfläche nach § 34 BauGB
- im Quartier B hinsichtlich Art der Nutzung nach der Festsetzung als „Gemeinbedarfsflächen für kulturelle und/oder soziale Zwecke“ und hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung und überbaubarer Grundstücksfläche nach dem vorhandenen Gebäudebestand, im Übrigen nach § 34 BauGB. Als Ausnahme kann eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss des Baumeisterturms (= Eisenhüttlein 15) zugelassen werden im Sinne des § 6 Abs. 2 BauNVO. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise.

2. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung:

2.1. Stellplätze

Auf den festgesetzten Flächen „private Stellplätze“ sind ausschließlich offene/ nicht überdachte Stellplätze zulässig. Geschlossene Garagen, Carports oder Nebengebäude sind weder auf diesen Flächen noch auf den dazugehörigen Verkehrsflächen (Zufahrt) zulässig.

2.2. Private Grünflächen

Eine Nutzung als Hausgarten ist zulässig.

Die privaten Grünflächen teilen sich höhenmäßig in zwei Ebenen:

Ebene 1 (= mittlere Höhe 341,40 m üNN):

Die Errichtung baulicher Anlagen ist in diesem Bereich nicht zulässig; dies gilt auch für Nebenanlagen und sonstige Anlagen wie Aufschüttungen, Abgrabungen, Errichtung von Lagerstätten oder -plätzen o.ä. Anlagen, die dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, nämlich die Freihaltung der Sichtverbindungen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und dem Ensemble aus Gänsturm, Stadtmauer und Baumeisterturm zuwiderlaufen.

Das Freihalten der Sichtverbindungen gilt auch für Anpflanzungen: Die vorhandenen Bäume sind mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt; soweit eine Ersatzpflanzung dieser Bäume erforderlich wird, ist diese zulässig und geboten. Im Übrigen sind Anpflanzungen nur insofern zulässig, als sie gegenüber dem Bestandsgelände eine Wuchshöhe von 0,70 m nicht überschreiten.

Ebene 2 (=mittlere Höhe 339,60 m ü NN)

Die Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist in diesem Bereich nur für untergeordnete Nebenanlagen, insgesamt bis zu einer bebauten Grundfläche von 20 m² und nur insofern zulässig, als die Anlagen eine Gesamthöhe von max. 2,50 m (= 342,10 m üNN) über dem Bestandsgelände erreichen und dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, nämlich die Freihaltung des Stadtgrabens sowie der Sichtverbindungen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und dem Ensemble aus Gänsturm, Stadtmauer und Baumeisterturm nicht zuwiderlaufen. Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist in Form, Farbe und Material auf den denkmalgeschützten Ensemblebereich abzustimmen. Das Freihalten der Sichtverbindungen gilt auch für Anpflanzungen: Diese sind nur insofern zulässig, als sie gegenüber dem Bestandsgelände eine Wuchshöhe von 2,50 m nicht überschreiten.

2.3. Öffentliche Grünflächen:

Diese sind als Vegetationsflächen anzulegen und mit Gräsern, Stauden oder Solitär-Gehölzen (Wuchshöhe: < 2,50m über Bestandsgelände) zu bepflanzen.

2.4. Verkehrsflächen:

Die Flächen außerhalb der Grün- und Stellplatzflächen sind den Verkehrswegen (Zufahrt bzw. Fußwege) vorbehalten.

2.5. Abbruch Gebäude:

Die Nutzung des bestehenden Gebäudes (ehemalige Werkstatt) für gewerbliche Zwecke im Sinne des § 6 Abs. 2 BauNVO kann ausnahmsweise und befristet auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes (= 20 Jahre, somit maximal bis 2044) zugelassen werden. Im übrigen ist das Gebäude zum Abbruch vorgesehen zur Freihaltung der historischen Stadtmauer von baulichen Anlagen. Nach Abbruch des Gebäudes ist die Folgenutzung als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

3. Bauweise

Im Quartier A gilt die geschlossene Bauweise, im Übrigen gelten im Bebauungsplangebiet die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO und der kommunalen Abstandsflächensatzung in der jeweils geltenden Fassung.

4. Einfriedungen

- a) Die Neuerrichtung von Einfriedungen in geschlossener Ausführung wie (Gabionen-)Mauern, vollflächig blickdichten Zaunausführungen, Metallwänden, Sichtschutzzäunen o.ä. ist im gesamten Bebauungsplangebiet unzulässig.
- b) Einfriedungen, die entlang von öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen oder von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, sind nur in transparenter/ lichtdurchlässiger Ausführung mit senkrecht stehenden Metallstäben oder senkrecht stehenden Lattenzäunen mit Zwischenabständen zulässig.
- c) Einfriedungen, die entlang von öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen oder von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m (inkl. Zaunsockel bzw. Stützmauer bis zu einer Höhe von 0,20 m) zulässig; ausgenommen hiervon ist der Ersatz vorhandener Einfriedungen in baugleicher Ausführung wie der (historische) Bestand. Tore und Türen dürfen nicht zum Gehweg bzw. zur Straße hin aufschlagen.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 67 tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch in der Hersbrucker Zeitung in Kraft.

Hersbruck, den 29. JULI 2024
Stadt Hersbruck

Robert Ilg
Erster Bürgermeister

Nachrichtlicher Hinweis:

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Heilquellenschutzgebiet für den Thermalbrunnen Hersbruck. Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des denkmalgeschützten Ensemble "Altstadt", Teilbereiche befinden sich auf einem Bodendenkmal. Die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen erfordert eine denkmalrechtliche Erlaubnis bzw. eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde.

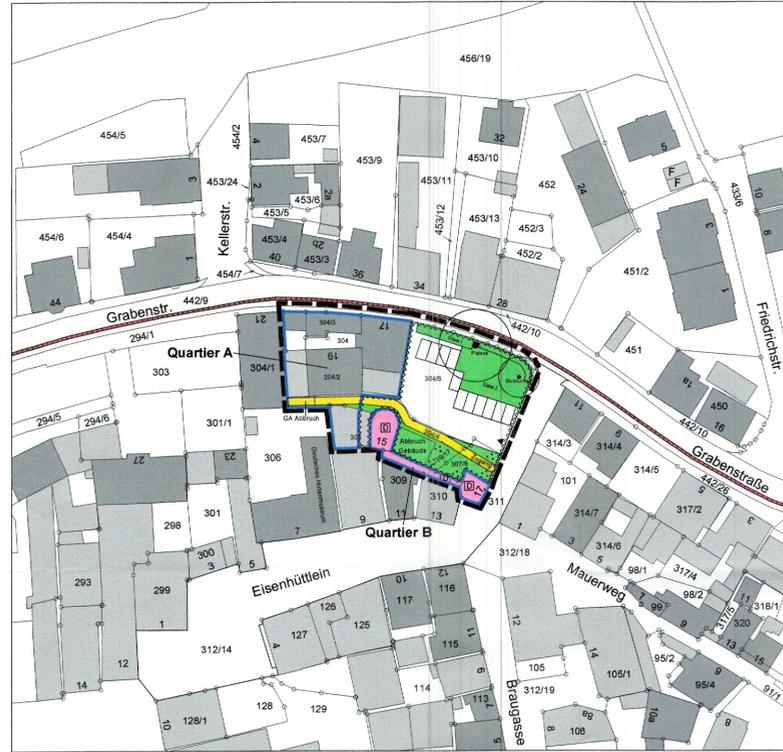
Bekanntmachungsvermerk (§ 3 Satz 1 BeKV)

Die Satzung wurde vom Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz Stadtrates in seiner Sitzung am 23. APR. 2024 beschlossen. Sie liegt mit dem Planblatt in der Fassung vom 1.1. JAN. 2024 einschließlich des Textteils und der Begründung im Stadtbauamt Hersbruck Rathaus, Zi.Nr. 304 ab 29. JULI 2024 zur Einsicht aus. Hierauf wurde durch Mitteilung in dem für amtliche Bekanntmachungen bestimmten Teil der "Hersbrucker Zeitung" am 29. JULI 2024 hingewiesen.

Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Hersbruck, den 29. JULI 2024
Stadt Hersbruck

Robert Ilg
Erster Bürgermeister



I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

a. Für Festsetzungen

- Grenze Ensemble Altstadt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 67
- Quartiergrenze
- Gemeinbedarfsfläche
- Grünfläche privat
- Grünfläche öffentlich
- Baum Bestand (Erhaltungsgebot)
- von Bebauung freizuhaltende Flächen
- öffentliche Verkehrsfläche (Zugang Fußweg)
- Flächen mit besonderem Nutzungszweck: private Stellplätze
- Zufahrt (Verkehrsflächen privat)

b. Für Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Gebäudebestand
- Fläche wird nach Gebäudeabbruch zu einer öffentlichen Grünfläche
- Fläche wird nach Garagenabbruch zu einem öffentlichen Fußweg
- Einzeldenkmäler: Stadtmauer, Gänsturm, Baumeisterturm

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz des Stadtrates hat in der öffentlichen Sitzung vom 04.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 67 in der Fassung vom 15.11.2022 wurde mit der Begründung gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 Nr. 2, § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2022 bis 13.01.2023 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 Nr. 3, § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf beteiligt.

3. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 67 in der Fassung vom 11.01.2024 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 08.02.2024 bis 13.03.2024 erneut öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem geänderten Entwurf beteiligt.

4. Der Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz des Stadtrates hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 23.04.2024 den Bebauungsplan Nr. 67 in der Fassung vom 11.01.2024 als Satzung beschlossen.

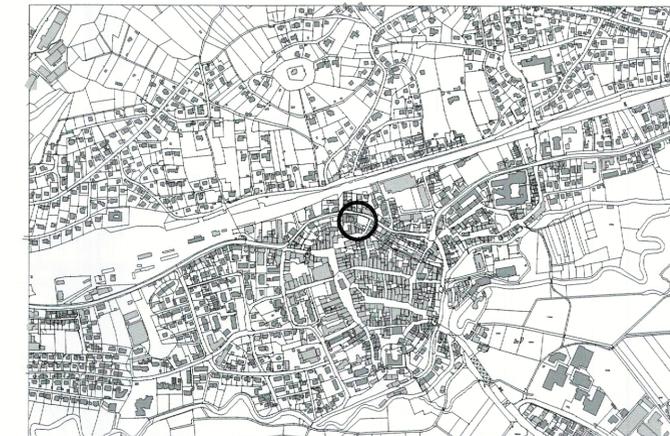
Ausgefertigt:
Hersbruck, den 23. JULI 2024

Robert Ilg
Erster Bürgermeister

4. Mit ortsüblicher Bekanntmachung in der Hersbrucker Zeitung am 29. JULI 2024 ist der Bebauungsplan Nr. 67 in Kraft getreten.

Hersbruck, den 29. JULI 2024

Robert Ilg
Erster Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 67

der Stadt Hersbruck - Landkreis Nürnberger Land

für das Gebiet:

"Blick auf die Stadtmauer"

Bauherr:

Stadt Hersbruck
Unterer Markt 1
91217 Hersbruck

Architekt / Fachplaner

Stadtbauamt Hersbruck
Stadtbauamtsleitung Fr. Maul

Maßstab:
1 : 1000
1 : 10000

Planungsstufe

Ausfertigung

Datum: 11. JAN. 2024
Name: R.H.

Änderung: