



Grundriss M 1: 500

Legende

- 1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, Baugrenzen
4. Sonstige Planzeichen
private Erschließungsfläche
zu pflanzende Bäume
Bäume zu erhalten
Gebölze zu erhalten
voraussichtlich geplante Gebäude
Bestehende Gebäude
Höhen in m ü. NN
vorhandene Grundstücksgrenze mit FLnr
Referenzpunkt aus Schallgutachten
Richtungssektoren für Emissionskontingente
Umgrenzung von Flächen, die von baulichen Anlagen...

Satzung Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 69 „Nähe Hagenmühle“

Die Stadt Hersbruck erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)...

§ 1 Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
1.1. Gewerbegebiet mit Einschränkungen gem. § 9 BauNVO
Zulässig ist der bestehende Gewerbebetrieb Kühnhofener Str. 40...
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO)
2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) 0,8
2.2. Maximal zulässige Vollgeschosse...

- 3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
3.1. Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
3.2. Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
3.3. offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
4.1. Die Reduzierung, die Fällung und Rodung der Gehölze...

- 4.2. Zur Beleuchtung der Außenanlagen (z. B. Gebäude-, Wege-, Gartenbeleuchtung) sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel...
4.3. Unverschmutztes Oberflächenwasser ist getrennt vom Schmutzwasser abzuführen.

- 4.4. Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs - Anlage einer Streuobstwiese
Ausgangszustand: Grünland, G11, 3 WP
Zielzustand: Streuobst mit intensivem bis extensivem Grünland...

- 4.5. Flächen mit Begründerbindung
Die Flächen mit Begründerbindung sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
1M Dauerhafter Erhalt der zwei Einzelbäume
2M Dauerhafter Erhalt der Gehölze entlang des Bachufers

- 5. Festsetzungen zur Gestaltung
5.1. Dachform, Dachneigung:
Für Betriebsgebäude: flach geneigtes Dach, Dachneigung max. 10 Grad...

Die Summe der Dachgauben, Dachern und Zwerchhäuser darf pro Dachseite max. 40 % der Traufhöhe einnehmen.

Garagen, Carports und Nebenanlagen
Flachdach begrünt oder analog Betreiberwohnhaus

5.2. Die Dacheindeckung ist in folgenden Farbtönen zulässig: rot, anthrazit, grau
5.3. Einfriedungen
Einfriedungen sind mit Maschendraht, Drahtgitterzäunen oder Holzzäunen zulässig.

5.4. Stützmauern im Inneren des Baugrundstücks zur Absicherung des Hangs sind bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig...

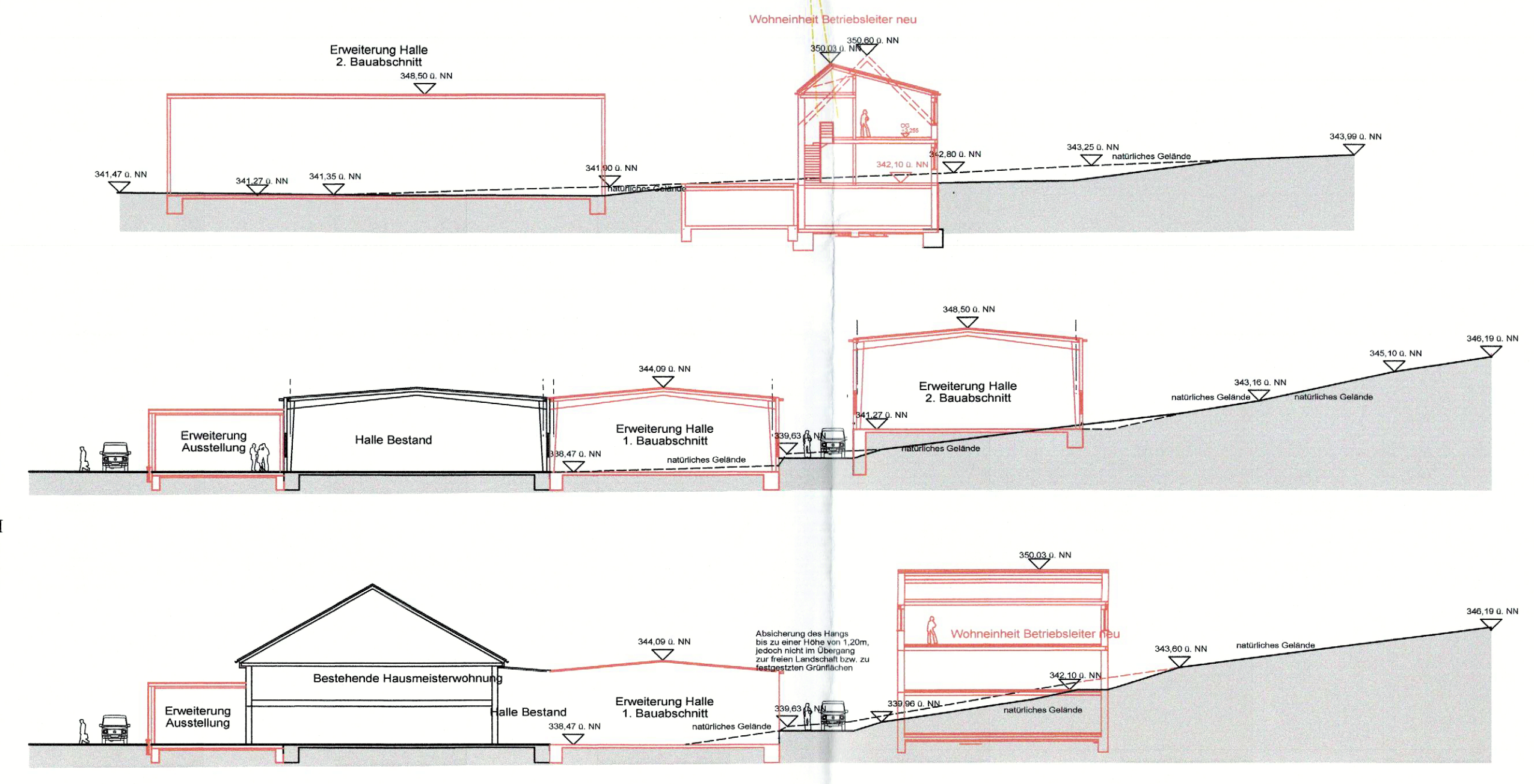
6. Wasserwirtschaft
6.1. Oberflächenabwasserung
Auf Grund des hohen Grundwasserstands ist auf dem gesamten Baugebiet keine Versickerung...

6.1.1. Einleitung Oberflächengewässer
Das anfallende Oberflächenwasser der neu errichteten Dach- und Hofflächen wird gesammelt und in eine Rückhaltung (Oberflächlich als Becken oder unterirdisch als Beton- oder Kunststoffbehälter) geleitet.

6.1.2. Reinigung
Verschmutztes, gesammeltes Oberflächenwasser aus neu errichteten Hofflächen wird, vor der Einleitung in den Rauschbach gereinigt.

6.2. Lage im Überschwemmungsgebiet
Ein Teil des Grundstücks befindet sich noch in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet für ein hundertjährliches Hochwasserereignis der Pegnitz.

6.3. Starkregenvorsorge
Auch abseits der Gewässer kann sich, insbesondere aufgrund der Hanglage eine Betroffenheit durch wildfließendes Wasser ergeben.



Schnitt B-B
Schnitt A-A
Schnitt C-C
M 1 : 300

7. Immissionsschutz

7.1 Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz
• Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche...

Table with 4 columns: Bezeichnung der Teilfläche, Fläche (qm), Emissionskontingent LEK [dB(A)/m²], Tag (06-22 Uhr), Nacht (22-06 Uhr)

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Table with 4 columns: Bezeichnung Richtungssektoren, Öffnungswinkel [Grad] Anfang, Ende, Zusatzkontingent LEK_zus. [dB(A)] Tag (06-22 Uhr), Nacht (22-06 Uhr)

• Der Bezugspunkt BPzus für die Richtungssektoren hat folgende UTM 32-Koordinaten: X = 674997,53 / Y = 5487390,48.

• Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k (LEK_i) durch LEK_i + LEK_zus.k zu ersetzen ist.

• Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

• Ein Vorhaben ist schallechnisch nur zulässig, wenn der nach TA_Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse im Zuge des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens für ein beantragtes Bauvorhaben berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Bauvorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_IK nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet.

• Insektenschutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109-1 (z.B. Schlaf-, Wohn-, Kinderzimmer) an der Nordostseite des geplanten Betreiberleitenwohnhauses sind zu realisieren, sind die Fenster TA-Lärm konform auszuführen (bsp. festverglaste Fenster, die nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen).

• Büroräume haben zur Nachtzeit den Schutzanspruch der Tagzeit. Hieraus ergeben sich keine Anforderungen.

• Eine mögliche Pergola bzw. ein Freisitz nach Süden gehört zum Außenbereich und ist nicht als schutzbedürftiger Raum zu bewerten.

Schlaf- und Ruheräume, welche Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) zur Nachtzeit ausgesetzt sind und nicht über eine schallabgewandte Fassadenseite mit Beurteilungspegeln von 45 dB(A) oder weniger be- und entlüftet werden können sind mit einer -entsprechend schalldämmten- fensterlärmschutzunabhängigen Lüftungsmöglichkeit auszustatten.

8. Allgemeine Vorschriften
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und ist mit dem Vorhabens- und Erschließungsplan des Vorhabensträgers identisch.

§ 2 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 69 „Nähe Hagenmühle“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in der Hersbrucker Zeitung in Kraft.

Hersbruck, den 14. FEB. 2024
Robert Ilg
Erster Bürgermeister

Nachrichtliche Hinweise:

Die nachfolgenden Hinweise gründen nicht im Bebauungsplan, sondern in anderen (Rechts-)Vorschriften.

1. Grundwasser / Hangwasser
Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit sind grundsätzlich wasserrechtlich genehmigungspflichtig.

2. Fachgerechter Umgang mit dem Boden
Bei Bodenarbeiten ist der natürliche Oberboden schichtgerecht auszubauen, zu lagern und vor Ort wieder einzubauen.

3. Bodendenkmalschutz
Wer Bodendenkmalschutz gem. Art. 8 Abs. 1 DSchG auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich dem „Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege“ oder der „Unteren Denkmalschutzbehörde“ anzuzeigen.

4. Bodengutachten
Das Baugebiet befindet sich laut Gutachten LGA Nürnberg von 1953 unterhalb der Rutschzone 1. Die Zone 1 ist wie folgt definiert.

Gemäß Bodengutachter Prof. Dr. Gründer, Pyrbaum, Juni 2023: wurden im Gelände keine Auffälligkeiten festgestellt.

5. Immissionsschutz:
• Im Einzelgenehmigungsverfahren und Freistellungsverfahren ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Nachweis über die Einhaltung der o. g. Immissionsschutzfestlegungen vorzulegen.

6. DIN Norm
Die im Bebauungsplan genannten DIN Normen werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Hersbruck, Unterer Markt 1, 91217 Hersbruck, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

7. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken bis 2 m Höhe ist von Nachbargrundstücken ein Abstand von mindestens 0,5 m bei einer Höhe über 2 m ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz des Stadtrates Hersbruck hat in der öffentlichen Sitzung vom 25.04.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 69 in der Fassung vom 07.07.2023 mit der Begründung in der Zeit vom 04.08.2023 bis 11.09.2023.

Ausgefertigt:
Hersbruck, den 08. FEB. 2024
(Siegel)
Robert Ilg
Erster Bürgermeister

4. Mit ortsüblicher Bekanntmachung in der Hersbrucker Zeitung am 14. FEB. 2024 ist der Bebauungsplan Nr. 69 „Nähe Hagenmühle“ in Kraft getreten.

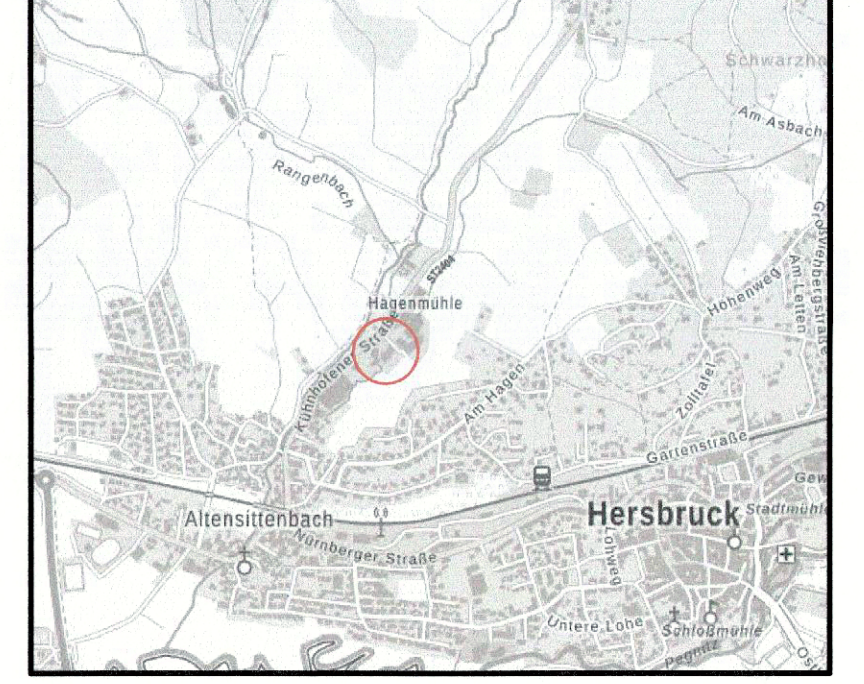
Hersbruck, den 14. FEB. 2024
(Siegel)
Robert Ilg
Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk (§ 3 Satz 1 BekVG)
Die Satzung wurde vom Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz des Stadtrates in seiner Sitzung am 23. JAN. 2024... beschlossen. Sie liegt als Textteil in der Fassung vom 08. JAN. 2024... mit der Begründung im Stadtbauamt Hersbruck, Rathaus, Zi Nr. 304 ab 14. FEB. 2024 zur Einsicht aus.

Hersbruck, den 14. FEB. 2024
Stadt Hersbruck
Robert Ilg
Erster Bürgermeister

STADT HERSBRUCK, VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 69 "NÄHE HAGENMÜHLE" DER STADT HERSBRUCK LANDKREIS NÜRNBERGER LAND

STADT HERSBRUCK UNTERER MARKT 1 91217 HERSBRUCK



STEFAN LANG ARCHITEKT GMBH i. G. PETER-HENLEIN-STR. 14 91217 HERSBRUCK

HERSBRUCK, 08.01.2024