

Satzung
zur Änderung (TEKTUR NR. 5) des BEBAUUNGSPLANS Nr. A 5 „Biberhaus“ DER STADT HERSBRUCK für den Bereich „Laubenweg Nr. 10“

Die Stadt Hersbruck erlässt aufgrund §§ 2, 9,10, 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl I S. 1728) , Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381), sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350)

die fünfte Änderung (Tekturplan Nr. 5) des Bebauungsplans Nr. A 5 „Biberhaus“ als Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Tekturplanes Nr. 5 umfasst das Grundstück Fl.Nr. 1414 der Gemarkung Altensittenbach, Laubenweg Nr. 10; die Grenzen des Geltungsbereichs sind dem Planblatt zu entnehmen.

§ 2 Textliche Festsetzungen

Gegenüber den bisherigen Bebauungsplan-Festsetzungen werden durch den Tekturplan Nr. 5 folgende Änderungen vorgenommen:

1. **Überbaubare Grundstücksflächen:**
- Festsetzung von Baugrenzen für 2 Mehrfamilienhäuser sowie 1 Einfamilienhaus gemäß Planeintrag; das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ: 0,4; GFZ: 0,8) gilt insoweit, als sich nicht aus den überbaubaren Flächen und der Vollgeschosshöhe ein geringeres Maß an baulicher Nutzung ergibt
 - Festsetzung einer Tiefgarage sowie Änderung der Flächen für Zufahrt und oberirdische Stellplätze gemäß Planeintrag
 - Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Hersbruck zum Zeitpunkt des eingereichten Bauantrages.
 - Private Verkehrsflächen (Wohnwege, Garagenzufahrten, nicht überdachte Stellplätze und Hauszugänge) sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen bzw. Pflaster mit offenen Fugen auszuführen; sie sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
- Das Maß beträgt unverändert max. II Vollgeschosse in der Form „Erdgeschoss + Obergeschoss“.

- Änderung der zulässigen Gebäudehöhe:
-Parzelle 1/2 mit max. 6,45m (Wandhöhe) bzw. max. 10,50 m Firsthöhe ab natürlichem Gelände
-Parzelle 3 mit max. 5,75 m (Wandhöhe) bzw. max. 7,95 m Firsthöhe ab natürlichem Gelände

Die Geschosshöhe im EG und OG beträgt jeweils mind. 2,75 m. Ein Kniestock (im DG) ist mit max. 0,60 m zulässig, soweit sich dadurch kein weiteres Vollgeschoss ergibt. Der Kniestock wird gemessen außen von OK Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenwandfläche.

3. **Bauweise**
- Es gilt die offene Bauweise; die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO bzw. der kommunalen Abstandsflächensatzung sind in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

4. Gestaltung der Baukörper

- 4.1. Für die Außenwände ist nur geputztes Mauerwerk oder Holz zulässig.
- 4.2. Als Dachform zulässig:
- Für Hauptgebäude (Parzelle 1/2): nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 32° - 35°; Dacheindeckung: Ziegel oder Betondachstein in nicht glänzenden Rottönen
 - Für Hauptgebäude (Parzelle 3): Satteldach oder Walmdachmit einer Dachneigung von 32°; Dacheindeckung: Ziegel oder Betondachstein in nicht glänzenden Rottönen
 - Für Garagen/ Stellplatzüberdachungen: Satteldächer oder Pultdächer oder Flachdächer mit extensiver Begrünung.
 - Im Übrigen sind unbeschichtete Metalleindeckungen insbesondere als kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen weder bei Haupt- noch bei Nebenanlagen zulässig.
- 4.3 Als Dachaufbauten sind in untergeordnetem Maße (soweit dadurch kein weiteres Vollgeschoss entsteht) zulässig:
- Dachgauben (= Dachaufbau allseitig von Dachflächen umgeben) mit Schlepp-, Sattel- oder Flachdach,
 - Dachkerker (= Dachaufbau aus der Gebäudefassade aufsteigend/ Traufe unterbrochen/ ohne Wandvorsprung) mit Schlepp-, Sattel- oder Flachdach,
 - Loggia (=Dacheinschnitt), sofern diese in der Form einer Dachgaube ausgebildet wird,
 - Zwerchhaus (= wie Dachkerker, jedoch mittig in der Wandebene der Traufseite, ohne Wandvorsprung, beschränkt in der Breite auf max. 1/3 der Trauflänge) mit Schlepp- oder Satteldach.

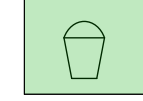
Die Summe der Dachgauben/Dachkerker darf - neben einem Zwerchhaus - pro Dachseite maximal 1/3 der Trauflänge des Gebäudes einnehmen.

Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang und zum First muss mind. 1,50 m betragen, der Abstand untereinander mind. 1,20 m.

Bei Nebengebäuden und Garagen sind Dachaufbauten/ Dacheinschnitte unzulässig.

Legende Tekturplan

Festsetzungen:

WA	Allgemeines Wohngebiet	- - -	Geltungsbereich
II	Zahl der Vollgeschosse maximal	P	Privater Parkplatz
GRZ	Grundflächenzahl: 0,4	-x-x-x-	Bestand/Abbruch
GFZ	Geschossflächenzahl: 0,8	—	Baugrenze
DN	Dachneigung: 32°-35°	—	Bestehende Grenzen
SD	Satteldach	▲-----▲	Schnittlinie Regelschnitt
WD	Walmdach	-----	Begrenzung Tiefgarage
1414	Flurstücksnummer	←	Rampe Tiefgarage
— --	Vorschlag zur Grundstücksteilung	↔	festgesetzte Firstrichtung
	Spielplatz	M	Müllhaus
	Sträucher	S	Sammelplatz Mülltonnen
	Großbäume		Umkehrplatz PKW
	Kleinbäume	▼▲	Zu- und Ausfahrt
	Grünflächen		

5. **Einfriedungen**
- Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m (inkl. Zaunsockel) nicht übersteigen.

Nicht zulässig sind:
Geschlossene Einfriedungen (z.B. Gabionen, Mauern, blickdichte Zaunausführungen u.ä.) angrenzend an öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen.
Als angrenzend im Sinne dieser Festsetzung gilt der Bereich von 0 m bis 3 m ab der Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen.

6. **Grünordnung**
- Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Gebäude-, Terrassen- oder Zuwegungsflächen benötigt werden, unbefestigt zu halten und gärtnerisch mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu gestalten (vgl. Pflanzvorschlag).

6.1. Pflanzvorschlag Kleinbäume: Feldahorn (Acer campestre) Vogelkirsche (Prunus avium) Bruchweide (Salix fragilis) Mehlbeere (Sorbus aria) Eberesche (Vogelbeere) (Sorbus aucuparia)	Hainbuche (Carpinus betulus) Traubenkirsche (Prunus padus) Elsbeere (Sorbus torminalis) Obstbäume bzw. Wildobst
6.2. Pflanzvorschlag Sträucher Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) Wasserschneeball (Viburnum opulus) Schlehe (Prunus spinosa) Hundsrose (Rosa canina) Traubenholunder (Sambucus racemosa) Hartriegel (Cornus sanguinea) Kreuzdorn (Rhamnus catharticus) Himbeere (Rubus idaeus) Ginster (Cytisus scoparius) Weißdorn (Crataegus monogyna oder Crataegus laevigata)	Wolliger Schneeball (Viburnum lantana) Berberitze (Berberis vulgaris) Faulbaum (Frangula alnus) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Weiden (Salix Caprea / cinerea/ viminalis) Liguster (Ligustrum vulgare) Brombeere (Rubus fruticosus) Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Haselnuss (Corylus avellana) Weißdorn (Crataegus monogyna oder Crataegus laevigata)

6.2. Pflanzvorschlag Großbäume: Winterlinde (Tilia cordata) Spitzahorn (Acer platanoides) Kastanie (Aesculus hippocast.) Feldulme (Ulmus carpinifolia) Traubeneiche (Quercus petraea) Erle (Alnus glutinosa) Buche (Fagus sylvatica)	Sommerlinde (Tilia platyphyllos) Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Bergulme (Ulmus glabra) Stieleiche (Quercus robur) Esche (Fraxinus exelsior) Silberweide (Salix alba)
---	---

§ 3 Inkrafttreten

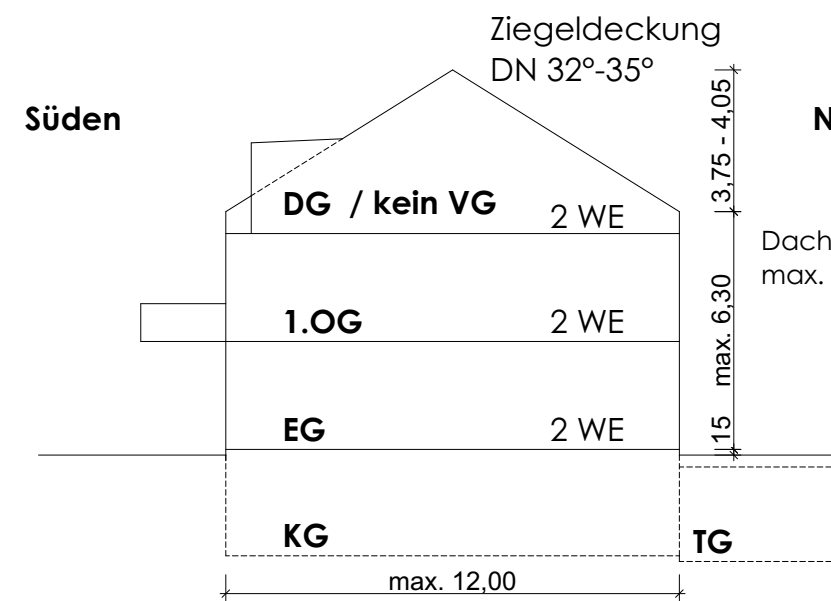
Der Tekturplan Nr. 5 tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch in der Hersbrucker Zeitung in Kraft.

Mit Inkrafttreten des Tekturplanes treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die diesem Tekturplan Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. 18/1 widersprechen außer Kraft.

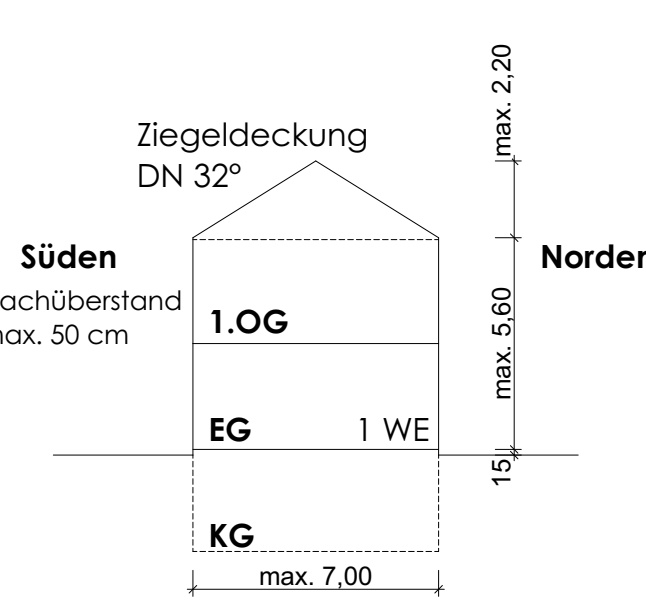
Hersbruck, den
Stadt Hersbruck

Robert Ilg
Erster Bürgermeister

Regelquerschnitt M 1:200 für Parzelle 1/2



Regelquerschnitt M 1:200 für Parzelle 3



Tekturplan M 1:500



Nachrichtlicher Hinweis:
Das Tekturplangebiet befindet sich im Heilquellenschutzgebiet für den Thermalbrunnen Hersbruck.

Bekanntmachungsvermerk (§ 3 Satz 1 BeKV)
Die Satzung wurde vom Bau-, Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss des Stadtrates in seiner Sitzung am beschlossen. Sie liegt mit dem Planblatt in der Fassung vom einschließlich des Textteils und der Begründung im Stadtbauamt Hersbruck, Rathaus, Zi.Nr. 304 und im Bürgerbüro ab zur Einsicht aus.
Hierauf wurde durch Mitteilung in dem für amtliche Bekanntmachungen bestimmten Teil der "Hersbrucker Zeitung" am hingewiesen.

Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Hersbruck, den
Stadt Hersbruck

Robert Ilg
Erster Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

TEKTURPLAN NR. 5 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. A 5 „Biberhaus“ DER STADT HERSBRUCK für den Bereich „Laubenweg Nr. 10“

- Der Bauausschuss des Stadtrates hat in der öffentlichen Sitzung vom die Aufstellung des Tekturplanes Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. A 5 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Tekturplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gem. § 13 a Abs. 2 i.V.m., § 13 Abs. 2 Nr. 2, § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3, § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf beteiligt.
- Der Bauausschuss des Stadtrates hat in seiner öffentlichen Sitzung vom den Tekturplan Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. A 5 in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Hersbruck, den

(Siegel)

Robert Ilg
Erster Bürgermeister

- Mit ortsüblicher Bekanntmachung in der Hersbrucker Zeitung am ist der Tekturplan Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. A 5 in Kraft getreten.

Hersbruck, den

(Siegel)

Robert Ilg
Erster Bürgermeister



Luftaufnahme

Tekturplan Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. A 5 "Biberhaus" der Stadt Hersbruck für den Bereich "Laubenweg Nr. 10"

PROJEKT

Tekturplan Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. A 5 "Biberhaus" der Stadt Hersbruck für den Bereich "Laubenweg Nr. 10"

GRUNDSTÜCK: GEMARKUNG: STADT: Laubenweg 10 91217 Hersbruck, Flur-Nr. 1414 Altensittenbach Hersbruck

BAUHERR

Connect PE. GmbH

Seestraße 54
78354 Sippingen
0151 15956500
-
connect-ob@gmx.de

REGENSBURG,

PLANUNG

ARCHITEKTUR
WERKSTATT
ARCHitekten
INGENIEURE
STADTAMHOF 11
93059 REGENSBURG

FO: (0941) 59 52 1 -0
FA: (0941) 59 52 1 -11
EM: info@architekturwerkstatt.org

REGENSBURG,

PLANINHALT

Entwurf
M 1:500, 1:200