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 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) 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 § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und der Verordnung über die baulische 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet

SO – Sondergebiet
Zweckbestimmung
Pflegewohnheim/Tagespflegeeinrichtung

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,35 – Grundflächenzahl (GRZ)

0,7 – Geschoßflächenzahl (GFZ)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

E – nur Einzelhäuser zulässig

ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

V – nur Hausgruppen zulässig

Firstrichtung

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

St – Öffentliche Verkehrsflächen (St = Stellplatz)

V – Öffentliche Verkehrsflächen, verkehrsberuhigt

F – Öffentliche Fußwege

F – Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Stellplätze (St)

Private Verkehrsflächen

P – Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - private Stellplätze

P – Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - privater Fußweg

Zufahrt

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden, hinsichtlich Struktur und Dichte einzuhalten)

Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke

Zweckbestimmung:
Spielplatz

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungsanlagen - Elektrizität

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Graben zur Ableitung von Oberflächenwasser

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (St: Stellplätze)

Hinweise

57 – vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

GRZ 0,7 / GFZ 1,4 – mögliche Parzellierung Parzellengröße ca. m²)

+526 – Höhen in m ü. NN

begrünte Böschung (geplant)

Bebauungsvorschlag

angrenzender Baumbestand - Bestand bleibt in Struktur und Dichte erhalten

Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse zur Regelbesteuerung | GRZ | GFZ

Nutzungsschablone

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Planblatt mit den darin enthaltenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dem nebenstehenden Planblatt zu entnehmen.

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet sowie ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung – BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig sind.
Die Betriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Im Teilbereich WA 1.1 und 1.2 ist zulässig: Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) für Wohnungen im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus.
Im Teilbereich WA 2.1. sind zulässig: Einzel- und Doppelhäuser
Im Teilbereich WA 2.2 sind zulässig: nur Einzelhäuser
Im Teilbereich WA 3 sind zulässig: Hausgruppen (Reihenhäuser)

1.2. Sondergebiet (§4 BauNVO)
Im Teilbereich SO 1 ist zulässig: Pflegewohnheim/ Tagespflegeeinrichtung mit Büro- und Verwaltungsräumen.

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse
Die zulässige Geschossigkeit beträgt:
- im SO1 maximal II Vollgeschosse.
- im WA 1.1 maximal III Vollgeschosse
- im WA 1.2. maximal II Vollgeschosse
- im WA 3 maximal III Vollgeschosse mit der Maßgabe, dass das dritte Vollgeschoss (= zweites Obergeschoss) max. 65 % der Geschossfläche des darunter liegenden Obergeschosses betragen darf und an der Längsseite des Gebäudes mind. 1 m von der darunterliegenden Geschossaußenkante zurückversetzt wird
- im WA 2.1 und 2.2 maximal II Vollgeschosse (als EG + DG oder EG+1.OG + Dach kein Vollgeschoss)

Die zulässige Art der Ausführung der Vollgeschosse ist im Planteil durch Hausformen-Systemschnitte festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17, 19 BauNVO)
- im Teilbereich WA 1.1: 0,4
- im Teilbereich WA 1.2: 0,4
- im Teilbereich WA 2.1: 0,4
- im Teilbereich WA 2.2.: 0,35
- im Teilbereich WA 3: 0,4
- im Teilbereich SO 1: 0,4

soweit sich nicht aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß ergibt.

2.3 Geschoßflächenzahl GFZ (§§ 16, 17, 20 BauNVO)
- im Teilbereich WA 1.1 0,8
- im Teilbereich WA 1.2 0,8
- im Teilbereich WA 2.1. 0,8
- im Teilbereich WA 2.2.: 0,7
- im Teilbereich WA 3 1,0
- im Teilbereich SO 1: 1,0

soweit sich nicht aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß ergibt.

2.4. Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf max. 0,30 m über dem höchsten Punkt des Straßenniveaus liegen, von der aus die Zufahrt erfolgt. Im WA 1.1 und WA 1.2 darf die Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im EG im Mittel maximal 0,30 m über dem Schnittpunkt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände liegen; das Maß gilt an der bergseitigen Längsfassade des Gebäudes.

Bei Baukörpern mit II Vollgeschossen und einer Dachneigung von 30-35° (siehe Regelbeispiel B) darf die Geschosshöhe insgesamt nur maximal 6 Meter betragen. Bei Baukörpern im WA 1.1 (Regelbeispiel D) mit III Vollgeschossen darf die Geschosshöhe insgesamt max. 9 m betragen. Die Bemessung richtet sich nach den Bestimmungen zu Art. 2 Abs. 7 BayBO.

Im Bauantrag ist der Nachweis der Gebäude- und Geländehöhe auf NN zu führen.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO, Art. 6 BayBO)

3.1. Bauweise (§ 22 Abs. 2,4 BauNVO)
In den Wohngebieten gilt die offene Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO.

Im Sondergebiet gilt die abweichende Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO, bei der die in der offenen Bauweise geltende Gebäudelänge von über 50 Metern überschritten wird.

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO); **Abstandsflächen** (Abstandsflächensatzung der Stadt Hersbruck i.V.m. Art. 6 BayBO)
Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächentiefe die Regelungen der Abstandsflächensatzung der Stadt Hersbruck vom 23.03.2021 (= 0,7 H, mindestens 3 m; vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden das Maß von 0,7 H einhält); im Übrigen gilt Art. 6 BayBO. Die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden. Abweichend von der Abstandsflächensatzung wird für den Teilbereich WA 1.1 und 1.2 ein Abstandsflächenmaß von 0,4 H festgesetzt.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1. Öffentliche Grünflächen sind naturnah zu gestalten: Entwicklung artenreiche Wiesenflächen, dabei sind mind. 80% der Flächen frühestens ab Juni und max. 2 x jährlich zu mähen, die Bepflanzung ist nur mit heimischen Gehölzen zulässig.

4.2. Die Baufeldberäumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder direkt nach der Ernte der Feldfrüchte bzw. Mahd des Grünlands zulässig.

4.3. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:
Für Beleuchtungsanlagen im Außenbereich (z.B. Straßenbeleuchtung, Gebäude- und Gartenbeleuchtung) sind nur insektenschutzfreundliche Leuchtmittel mit warmweißem Licht (2.500 bis 3.500 K) zulässig."

4.4. 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. Pflanzvorschläge).

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Bebauungsplan Nr. 36/4 DER STADT HERSBRUCK Für das Gebiet „Raiffeisenstraße-Süd"

1. Der Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz des Stadtrates hat in der öffentlichen Sitzung vom .....die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36/4 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .....hat in der Zeit vom .....bis .....stattgefunden. Im gleichen Zeitraum hat die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs .1 BauGB stattgefunden.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .....wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....bis .....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 .....den Bebauungsplan in der Fassung vom .....als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Hersbruck, den .....

(Siegel)

Robert Ilg
Erster Bürgermeister

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

Hersbruck, den .....

(Siegel)

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 ..... beschlossen. Sie liegt mit dem Planblatt in der Fassung vom ..... einschließlich des Textteils und der Begründung im Stadtbauamt Hersbruck, Rathaus, Zi.Nr. 304 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

4.5. Die Anlage von **Schottergärten** ist nicht zulässig.
Unter Schottergärten wird das künstliche Anlegen einer großflächig mit Steinen/Schotter/Kies/Glassplitt o.ä. bedeckten Gartenfläche verstanden, in der das Stein-/Schotter-/Kies/Glassplittmaterial das hauptsächliche Gestaltungsmittel darstellt und Pflanzen nicht oder nur in geringem Umfang vorhanden sind. Als großflächig im Sinne dieser Festsetzung gelten Flächen einzeln oder in Summe von mehr als 2 m² pro Grundstück. Ausgenommen hiervon sind Sockeldrainagezonen bis zu einer Breite von 0,30 m ab Gebäudekante.

4.6. Für die im Plangebiet festgesetzten **Pflanzgebote** für Bäume auf öffentlichen und privaten Flächen kann der konkrete Standort im Rahmen der Detail-Freiflächenplanung noch geringfügig angepasst werden, die Gesamtstruktur der festgesetzten Grünordnung sowie die Anzahl der festgesetzten Bäume ist jedoch verbindlich (Pflanzvorschläge siehe nachfolgend).
Im Übrigen gilt als **Pflanzempfehlung** für Bäume innerhalb der Bauflächen: Ein Laubbaum pro 500m² Grundstücksfläche

4.7. Pflanzvorschlag Kleinbäume

Feldahorn (Acer campestre)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Traubenkirsche (Prunus padus)
Bruchweide (Salix fragilis)	Elsbeere (Sorbus torminalis)
Mehlbeere (Sorbus aria)	Obstbäume bzw. Wildobst
Eberesche (Vogelbeere) (Sorbus aucuparia)	

4.8. Pflanzvorschlag Sträucher

Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)	Berberitze (Berberis vulgaris)
Schlehe (Prunus spinosa)	Faulbaum (Frangula alnus)
Hundsrose (Rosa canina)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Traubenholunder (Sambucus racemosa)	Weiden (Salix Caprea / cinerea/ viminalis)
Hartriegel (Cornus sanguinea)	Liguster (Ligustrum vulgare)
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)	Brombeere (Rubus fruticosus)
Himbeere (Rubus idaeus)	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Ginster (Cytisus scoparius)	Haselnuss (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna oder Crataegus laevigata)	

4.9. Pflanzvorschlag Großbäume

Winterlinde (Tilia cordata)	Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Kastanie (Aesculus hippocast.)	Bergulme (Ulmus glabra)
Feldulme (Ulmus carpinifolia)	Buche (Fagus sylvatica)

5. Festsetzung von Ausgleichsflächen (§1a Abs. 3 BauGB) und Artenschutzmaßnahmen

5.1 Ausgleichsmaßnahmen
Dem Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen wird aus dem Ökokonto der Stadt eine Teilfläche von 6.232 m² der Flurnummer Fl.Nr. 1995 Gmk. Hersbruck sowie der Fl.Nr. 1077 und 1078 Gemarkung Happurg als externe Ausgleichsflächen zugeordnet. Als Ausgleichsmaßnahme wurde die Schaffung eines Lebensraumkomplexes feuchter bis trockener Ausprägung durchgeführt.

5.2 Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)
Als Ersatz für verlorengehende Bruthöhlen sind geeigneten Gehölzbeständen aufzuhängen:
CEF1 für Fledermausarten:
- CEF1a: Flachnistkästen: 9 wartungsarme spaltenförmige Flach-Nistkästen
- CEF1b: Rundnistkästen27 wartungsarme Rundnistkästen

CEF2: für Vogelarten, insbesondere Gartenrotschwanz und Feldsperling
- CEF2: Rundnistkästen: 9 wartungsarme Rundnistkästen für Vogelarten mit spezifischen Einfluglöchern für Gartenrotschwanz (längsoval 30 * 45 mm) und Feldsperling (kreisrund, 32 – 34 mm)

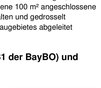
Als **CEF-Maßnahme für die Feldlerche** wird auf einer Teilfläche von ca. 2.400 qm der Fl.Nr. 241/2 Gmkg. Ellenbach ein Blüh- und Brachstreifen geschaffen.

6. Zisternen
Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in geeigneten unterirdischen Rückhaltungen, z.B. Zisternen, zu sammeln; das Speichervolumen ist mit 4 cbm je angefangene 100 m² angeschlossene Dachfläche einzuplanen, davon sind mind. 1 cbm als Stauraum vorzuhalten und gedrosselt abzuleiten. Der Überlauf kann über das qualifizierte Trennsystem des Baugebietes abgeleitet werden.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Gestaltung der Baukörper

1.1. Fassadengestaltung
Für die Außenwände ist nur geputztes Mauerwerk oder Holz zulässig.
Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie grelle Farben oder zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.
Untergeordnete Bauteile sind auch aus Metall zulässig.



1.2. Dachgestaltung
Bei den Hauptgebäuden sind Kniestöcke nur bei der Hausform „II Vollgeschosse als Erdgeschoss + Dachgeschoss" bis zu einer Höhe von 0,60 m (gemessen ab OK Rohdecke außen bis Schnittpunkt UK Sparren mit der fertigen Außenwandfläche) zulässig. Im Sondergebiet ist eine davon abweichende Dachgestaltung zulässig, siehe Hausformen-Systemschnitt E.

1.3. Dachformen und Dachneigung
WA 2.1, 2.2: Satteldach (SD) symmetrisch 30°-35° bzw. 38°-45° je nach zulässiger Hausform
WA 3: Flachdach mit extensiver Begrünung;
WA 1 + SO 1: gruppenweise andere Dachformen zulässig
Dachformen für Garagen/ Stellplatzüberdachungen (Carports):
Flachdach mit extensiver Begrünung oder Dachform, -material und -farbe analog dem Hauptgebäude

1.4. Dachfarben
Die Dacheindeckung hat in nicht-glänzenden Rottönen zu erfolgen.

1.5. Dachmaterial
Ziegel, Betondachsteine, extensive Begrünung (bei flachgeneigtem Dach < 15°);
Zink- oder Kupferbleche in geringem Umfang nur bei Dachgauben/Dacherkern mit Dachneigungen < 15 ° zulässig; unbeschichtete Metalleindeckungen sind weder bei Haupt- noch bei Nebenanlagen zulässig.

1.6. Dachaufbauten
Als Dachaufbauten sind bei Hauptgebäuden ab einer Dachneigung von 30 ° in untergeordnetem Maße zulässig:
- Dachgauben (= Dachaufbau allseitig von Dachflächen umgeben),
- Dacherker (= Dachaufbau aus der Gebäudefassade aufsteigend/ Traufe unterbrochen/ ohne Wandvorsprung),
- Loggia (=Dacheinschnitt), sofern diese in der Form einer Dachgaube ausgebildet wird,
- jeweils mit Schlepp-, Sattel- oder Flachdach.

Die Summe der Dachgauben und Dacherker darf pro Dachseite maximal 40 % 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. Bei der Hausform „II Vollgeschosse mit EG + 1. OG" sind Dachaufbauten nur insofern zulässig, als dadurch kein drittes Vollgeschoss entsteht.

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

2.1. Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und/oder innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

2.2. Anlagen zur Erzeugung von Energie (z.B. Wärmepumpen) sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

2.3. Der Abstand der Vorderseite von Garagen und überdachten Stellplätzen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 5 m betragen (= Stauraum und Reserve-Stellplätze für Besucher).

2.4. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und überdachten Stellplätzen darf durch Einfriedungen größenmäßig nicht beschränkt werden.

2.5. Bei Garagen und überdachten Stellplätzen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze hat sich der Zweitbauende im Profil, in Dachform und Dachneigung dem Erstbauenden anzupassen. Maßgeblich ist die zuerst genehmigte Garage. Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.

2.6. 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.

2.7. Bei Verwendung von Kies/Schotter, Rasengittersteinen oder Pflaster mit mehr als 10 mm wasserdurchlässiger Fugenbreite für Zufahrten oder nicht überdachte Stellplätze ist bei der GRZ-Berechnung ein Ansatz mit 50 % der Flächen zulässig.

2.8. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Hersbruck.

2.9. Abweichend von der Stellplatzsatzung wird für den Teilbereich WA 1.1 und WA 1.2 folgender Stellplatzschlüssel festgesetzt:
für Wohnungen kleiner 76 m² Wohnfläche: 1,0 Stellplatz für Kraftfahrzeuge
für Wohnungen größer gleich 76 m² Wohnfläche: 2,0 Stellplätze für Kraftfahrzeuge

3. Grundstückseinfriedungen, Stützmauern und Geländegestaltung

3.1 Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen sowie zur freien Landschaft hin sind nur in transparenter/ lichtdurchlässiger Ausführung (z.B. als senkrechte Metallstäbe oder Holzlatten mit Abständen) zulässig. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

Einfriedungen angrenzend an öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen sind bis zu einer Höhe von 1,30 m (inklusive Zaunsockel bzw. Stützmauer bis zu einer Höhe von 0,20 m) zulässig

Einfriedungen zwischen Doppelhäusern sind als Sichtschutzzäune/ Terrassentrennwände mit einer Höhe bis zu 2 m und einer Tiefe (ab Gebäude) bis zu 4 m zulässig

Nicht zulässig sind: Geschlossene Einfriedungen (z.B. Gabionen, Mauern, blickdichte Zaunausführungen u.ä.) angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen sowie angrenzend an öffentliche Grünflächen bzw. zur offenen Landschaft.
Als angrenzend im Sinne dieser Festsetzung gilt der Bereich von 0 m bis 3 m ab der Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen. Ausgenommen von den o.g. Regelungen sind Einfriedungen aus natürlichen Pflanzen (z.B. als geschnittene oder freiwachsende Hecke).

3.2. Aufschüttungen
Aufschüttungen (mit oder ohne Stützmauer) zur Geländenivellierung/-terrassierung sind nur wie folgt zulässig: bis zu einer Höhe von 0,70 m ab dem natürlichen Gelände.
Nicht zulässig sind Aufschüttungen, soweit sie an öffentliche Verkehrsflächen oder an öffentliche mögliche Emissionen (Geruch, Maschinenlärm) aufgrund der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird hingewiesen.
Als angrenzend im Sinne dieser Festsetzung gilt der Bereich von 0 m bis 3 m ab der Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen. In diesem Bereich sind Aufschüttungen nur im Rahmen eines Erfindungs-Sockels bis 0,20 m Höhe (ab dem natürlichen Gelände) zulässig.

3.3. Ver- und Entsorgung
Ver- und Entsorgungsleitungen (einschließlich Telekommunikationsleitungen) sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen im Erdgraben zu verlegen.

D. Hinweise

Die nachfolgenden Hinweise Gründen nicht im Bebauungsplan, sondern in anderen (Rechts-) Vorschriften:

1. Kaltwärmenetz
Die Wärmeversorgung des Baugebietes „Raiffeisenstraße Süd" erfolgt über ein Kaltwärmenetz; darunter versteht man die Nutzung oberflächennaher Geothermie. Die Wärmequelle (Bohrung oder Horizontalkollektor) wird mit Einspeisetemperaturen unter 20°C betrieben. Die Temperaturanhebung erfolgt dezentral durch Wärmepumpen bei jedem Nutzer.

2. Niederschlagswasser
Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Das Baugebiet wird im qualifizierten Trennsystem entwässert. Das nicht verschmutzte Niederschlagswasser soll soweit möglich auf dem Grundstück versickert werden. Es ist nicht zulässig, Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal zu leiten.

3. Grundwasser/ Hangwasser
Auf möglichen Hangwasserzufluss wird hingewiesen. Es wird empfohlen, zum Schutz gegen Grund-, Schichten- und Oberflächenwasser wasserundurchlässige Wannen und gesicherte Lichtschächte auszubilden bzw. konstruktive Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden zu ergreifen. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit sind grundsätzlich wasserrechtlich genehmigungspflichtig. Der Bauherr hat vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Nürnberger Land zu beantragen. Permanente Grundwasserabsenkungen sind unzulässig. Quell-, Schichten- oder Drainwasser dürfen weder in den Schmutzwasserkanal noch in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

4. Heilquellenschutzgebiet
Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Heilquellenschutzgebiet für den Thermalbrunnen Hersbruck; die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung, insbesondere die wasserrechtliche Genehmigungspflicht für das Versickern von gesammeltem (Dachflächen) Niederschlagswasser, sind zu beachten.

5. Pflanzungen - Mindestabstand
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grundstücksgrenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grundstücksgrenze

6. Pflanzungen - Bäume im Bestand
An der westlichen Grenze des Plangebietes befinden sich mehrere Bäume und Sträucher im Bestand, sie sind im Plan nachrichtlich eingetragen; diese Bäume sollen als grünordnerische Maßnahme im Übergang zum angrenzenden Friedhofsgelände weiterhin in der Struktur und Dichte erhalten bleiben. Ein Anspruch auf Beseitigung der Bäume wird daher hiermit für die benachbarten Baugrundstücke ausdrücklich ausgeschlossen.

7. Immissionen/ Emissionen
Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folg. Immissionsrichtwerte für Lärm an fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A). Auf mögliche Emissionen (Geruch, Maschinenlärm) aufgrund der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird hingewiesen.

8. Bodenschutz
Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen.

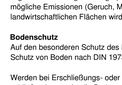
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Nürnberger Land unverzüglich zu informieren

9. Bodenfunde
Alle mit der Durchführung eines Bauprojektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

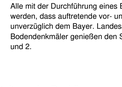
Gestaltung der Baukörper
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Ziff. 1 BayBO und § 20 BauNVO)

Regelbeispiele
Einzel-/Doppelhäuser WA 2.1 - 2.2

Regelbeispiel A - II Vollgeschosse:
EG + DG: SD 38°- 45°; Geschosshöhe 2,75 - 3,25m
Kniestock 0,60m

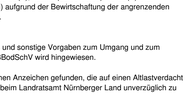


Regelbeispiel B - II Vollgeschosse:
EG + 1. OG; SD, 30°- 35°; Geschosshöhe 2,75 - 3,25m
maximale Geschosshöhe gem. Ein, kein Kniestock, DG kein VG



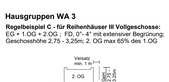
Mehrfamilienhaus - WA 1.1 - WA 1.2

Regelbeispiel D:
EG + 1.OG + 2. OG; FD max. 7°; maximale Geschosshöhe ges. 9,00m
Firsthöhe: max. 11,00 m



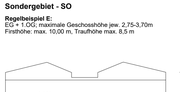
Hausgruppen WA 3

Regelbeispiel C - für Reihenhäuser III Vollgeschosse:
EG + 1.OG + 2.OG ; FD, 0°- 4° mit extensiver Begrünung;
Geschosshöhe 2,75 - 3,25m; 2. OG max.65% des 1.OG



Sondergebiet - SO

Regelbeispiel E:
EG + 1.OG; maximale Geschosshöhe jew .2,75-3,70m
Firsthöhe: max. 10,00 m, Traufhöhe max. 8,5 m



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Entwurf

N

Stadt Hersbruck

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 36/4 "Raiffeisenstraße Süd"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb | mm
datum: 21.07.2022 ergänzt:

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