



Satzung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 18/1 durch den Tekturplan Nr. 5 im Bereich „Zolltafel 27“ in Hersbruck

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 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 1232-1-B) zuletzt geändert durch Gesetze vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605 und S. 619), Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98), sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573)

folgenden Tekturplan Nr. 5 im Bereich „Zolltafel 27“ zum Bebauungsplan Nr. 18/1 „Hohensteinstraße“ als Satzung der Stadt Hersbruck. Der Tekturplan besteht aus diesem Planblatt mit den darin enthaltenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Tekturplans Nr. 5 umfasst eine ca. 1960 m² große Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 694/4, Gemarkung Hersbruck; die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind dem Planblatt zu entnehmen.

§ 2 Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Im Tekturplanbereich wird die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind im Tekturplanbereich nicht zulässig, die Betriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 (Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

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

- 2.1. Grundflächenzahl (GRZ)** gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO: 0,4 mit Anrechnung bzw. Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, soweit sich nicht aus den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ein geringeres Maß ergibt.
- 2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)** gemäß § 20 BauNVO: max. 0,8 so weit nicht die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) in Verbindung mit der festgesetzten Vollgeschosszahl ein geringeres Maß ergeben.

2.3. Zahl der Vollgeschosse: max. III in der Form Untergeschoss, Erdgeschoss, Ober-/Dachgeschoss; die zulässige Ausgestaltung der Vollgeschosse/ des Baukörpers ist im Planteil durch einen Hausformen-Systemschnitt festgesetzt.

2.4. Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die zulässige Höhe der Gebäude bzw. der Geschosse ergibt sich aus dem Hausform-Systemschnitt des Planteils. Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf dabei max. bei 403,00 m üNN liegen, die Firsthöhe darf max. bei 410,30 m üNN liegen.

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

3.1. Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Es gilt die offene Bauweise. Im Tekturplangebiet ist nur ein Einzelhaus (E) zulässig.

3.2. Garagen/ Carports/ überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Anlagen zur Erzeugung von Energie (z.B. Wärmepumpen) sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bzw. innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

3.3. Abstandsflächen
Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen gelten im Tekturplanbereich die Bestimmungen der Abstandsflächenatzung der Stadt Hersbruck in der Fassung 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) sowie Art. 6 Abs. 1-4 und Abs. 6-7 BayBO.

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

4.1. Stellplätze
Im Tekturplanbereich sind die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Hersbruck in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung jeweils geltenden Fassung zu beachten mit der Maßgabe, dass eine Ablöse der Stellplätze im Bereich des Tekturplans nicht möglich ist.

4.2. Gestaltung privater 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.

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

4.3. Fassadengestaltung
Für die Außenwände von Hauptgebäuden ist nur geputztes Mauerwerk oder Holz zulässig. Nebengebäude sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.

4.4. Dachform, Dachfarbe- und Material
Zulässig bei Hauptgebäuden: symmetrisches Satteldach (SD), Dachneigung 20°-30°. Als Eindeckungsmaterial der Satteldächer ist nur Ziegel oder

entsprechender kleinformatiger (Beton-)Dachstein, jeweils in nicht-glänzenden Rot- oder Anthrazit-Tönen, zulässig.

Alu-, Zink- oder Kupferbleche als Dachdeckung sind in geringem Umfang nur bei Dachgauben/ Dacherkern mit Dachneigungen < 15 ° zulässig; unbeschichtete Metalleindeckungen sind weder bei Haupt- noch bei Nebenanlagen zulässig.

Zulässig bei Nebengebäuden (Garagen, überdachte Stellplätze, Gartenhäuschen u.ä.) sowie in untergeordnetem Umfang bei Hauptgebäuden:
- Flachdach mit extensiver Begrünung oder
- symmetrisches Satteldach (SD) oder Pultdach (PD), Dachneigung, Dachmaterial und Dachfarbe analog dem Hauptgebäude.

4.5. Kniestock
Bei Hauptgebäuden: siehe Festsetzungen zu Geschosshöhen
Bei Nebengebäuden ist ein Kniestock nicht zulässig.

4.6. Dachaufbauten
Als Dachaufbauten sind beim Hauptgebäude in untergeordnetem Maße zulässig:

- Dachgauben (= Dachaufbau allseitig von Dachflächen umgeben),
- Dachrker (= Dachaufbau aus der Gebäudefassade aufsteigend/ Traufe unterbrochen/ ohne Wandvorsprung),
- Loggia (=Dacheinschnitt) nur insofern, als diese in der Form einer Dachgaube ausgebildet wird

Alle Dachaufbauten sind jeweils mit Schlepp-, Sattel- oder Flachdach zulässig.

Die Summe der Dachgauben, Dachrker und Loggien darf pro Dachseite maximal 40 % der Traufflänge des Gebäudes einnehmen. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortsgang und zum First muss mind. 1,50 m betragen, der Abstand untereinander mind. 0,90 m.

Dachaufbauten sind nur in 1 Dachgeschossebene zulässig (nicht übereinander).

Bei Nebenanlagen sowie bei Garagen sind Dachaufbauten/ Dacheinschnitte unzulässig.

4.7. Einfriedungen
a) Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. Sie sind nach dem Gefälle des vorhandenen Geländes zu errichten.

b) Angrenzend an den öffentlichen Straßenraum sowie angrenzend an die westliche öffentliche Grünanlage (Fl.Nr. 700, Gemarkung Hersbruck) sind blickdicht geschlossene Einfriedungen (z.B. Gabionen, Mauern, sonstige blickdichte Zaunausführungen) nicht zulässig. Als angrenzend in diesem Sinne gilt der Bereich von 0 m bis 3 m ab der Grundstücksgrenze der vorgenannten Flächen. Ausgenommen von den vorgenannten Regelungen sind Einfriedungen aus natürlichen Pflanzen (z.B. als geschnittene oder freiwachsende Hecken).

c) Tore und Türen dürfen nicht zum Gehweg bzw. zur Straße hin aufschlagen.

4.8. Aufschüttungen und Abgrabungen
Aufschüttungen (mit oder ohne Stützmauer) zur Geländeneivellierung/-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 die westliche Grünanlage (Fl.Nr. 700, Gemarkung Hersbruck) angrenzen. 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 Einfriedungs-Sockels bis 0,20 m Höhe (ab dem natürlichen Gelände) zulässig.

Stützmauern zur Hangabsicherung bei Abgrabungen sind nur im westlichen Bereich der Grundstückszufahrt bzw. des Zugangs bis zu einer Höhe von 1,50 m (gemessen ab dem fertigen Gelände der Zuwegung) zulässig.

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

5.1. Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Innerhalb des Tekturplangebietes werden Flächen festgesetzt, die wie folgt zu entwickeln sind:

Entwicklungsziel: Naturnaher Gehölzbestand
Maßnahmen: Entfernung baulicher Anlagen, Entfernung standortfremder Gehölze, flächige Pflanzung standortheimischer Sträucher gemäß Artenliste (siehe Punkt 5.4) im Abstand von 1 m x 1 m. Pflanzqualität 100-150 cm. Pflege: gelegentlicher Rückschnitt einzelner Gehölze (kein Formschnitt)

5.2. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:
Zur Beleuchtung von Außenanlagen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfampfen ohne UV-Anteil im Lichtspektrum oder LED-Lampen) mit warmweißem Licht (2.500 – 3.500 K) zulässig.

5.3. Schottergärten
Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig. Unter Schottergärten wird das Künstliche Anlegen einer großflächig mit Steinen/Schotter/Kies/Glassplitt o.ä. bedeckten Grundstücks- bzw. Gartenfläche verstanden, in der das Stein-/Schotter-/Kies-/Glassplittmaterial das hauptsächlich 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 Baugrundstück. Ausgenommen hiervon sind Sockeldrainagezonen bis zu einer Breite von 0,30 m ab Gebäudekante des Hauptgebäudes.

5.4. Grünordnung
Außerhalb der festgesetzten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen für die nicht überbauten Grundstücksflächen ebenfalls standortheimische Gehölze verwendet werden. Dachbegrünungen sollen flächig als geschlossene Vegetationsdecke ausgebildet werden.

Artenliste standortheimischer Gehölze:

- a) **Mittelgroße und kleine Bäume**
Acer campestre Feldahorn
Betula pendula Birke

- Prunus avium Vogelkirsche
- Salix caprea Salweide
- Sorbus aucuparia Vogelbeere

- b) **Sträucher**
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus laevigata Weißdorn
Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Rhamnus frangula Faulbaum
Ribes alpinum Berg-Johannisbeere
Rosa canina Hundrose
Salix caprea Salweide
Sambucus nigra Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

§ 3 Inkrafttreten

Der Tekturplan Nr. 5 tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in der Hersbrucker Zeitung in Kraft. Regelungen des Bebl.pl. Nr. 18/1, die dem Tekturplan Nr. 5 widersprechen, treten damit im Tekturplanbereich außer Kraft.

Hersbruck, den _____
Stadt Hersbruck

Robert Ilg
Erster Bürgermeister

Nachrichtliche Hinweise:

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

Grundwasser:

Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit sind grundsätzlich wasserrechtlich genehmigungspflichtig. Der Bauherr hat vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Nürnberger Land zu beantragen. 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.

Heilquellenschutzgebiet:

Der Tekturplanbereich befindet sich im Heilquellenschutzgebiet zum Thermalbrunnen Hersbruck. Die Bestimmungen der entsprechenden Verordnung sind zu beachten.

Pflanzungen – Mindestabstand

Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,50 m Abstand von der Grundstücksgrenze, Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grundstücksgrenze

Rutschgebiets:

Das Grundstück Fl.Nr. 694/4, Gemarkung Hersbruck, befindet sich gemäß Darstellung des Flächennutzungsplanes Hersbruck zum Teil in der Rutschgebietszone 1 und überwiegend in der Rutschgebietszone 3. Diese Grundstücke liegen laut Gutachten von 1953 im Allgemeinen am Steilhang und weisen vereinzelte Rutschungserscheinungen (Zone 1) bis starke Rutschungsgefährdungen (Zone 3) auf, so dass bei der Bebauung leichte (Zone 1) bis umfangreiche (Zone 3) Sicherungsmaßnahmen nötig sind.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz des Stadtrates hat in der öffentlichen Sitzung vom 06.05.2025 die Aufstellung des Tekturplans Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. 18/1 beschlossen. Der Tekturplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Tekturplans Nr. 5 in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gem. § 13 a Abs. 2, § 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, § 13 Abs. 2 Nr. 3, § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf beteiligt.

3. Der Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz des Stadtrates hat in seiner öffentlichen Sitzung vom _____ den Tekturplan Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. 18/1 in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Hersbruck, den _____

(Siegel)
Robert Ilg
Erster Bürgermeister

4. Mit ortsüblicher Bekanntmachung in der Hersbrucker Zeitung am _____ ist der Tekturplan Nr. 5 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 als Planblatt mit Textteil in der Fassung vom _____ mit der Begründung im Stadtbauamt Hersbruck, Rathaus, Zi.Nr. 305 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



Übersichtskarte M 1:5.000

Tektur Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. 18/1 "Hohensteinstraße"
Stadt Hersbruck - Landkreis Nürnberger Land für das Gebiet "Zolltafel 27"

Planungsstand: Entwurf	Bearbeiter: NB	Datum: 10.07.2025	Maßstab: 1 : 1.000
---------------------------	-------------------	----------------------	-----------------------

WENIG GEWERBE- U. WOHNBAU GMBH
ESPANSTRASSE 26
91238 OFFENHAUSEN

TEL: 09158 / 12 00
FAX: 09158 / 16 36

A. Festsetzungen durch Planzeichen

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

WA Allgemeines Wohngebiet

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

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

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

- E** Baugrenze
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- Firststrichung

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

- Öffentliche Verkehrsfläche
- ▶** Zufahrt

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

- Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Flächen für Zufahrt, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Hinweise

- Geltungsbereich Bebauungsplan 18/1 und 18/3
- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- Bebauungsvorschlag
- angrenzender Baumbestand
- × × ×** Rutschgebietszone

Nutzungsschablone

- WA III**
- 0,4 0,8
- E**
- SD 20°-30°**

Zulässige Hausform:

