

Satzung für den Bebauungsplan Nr. 45/2 „Hirtenbühl-Nord“ der Stadt Hersbruck

Die Stadt Hersbruck erlässt aufgrund

§§ 2, 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl. S. 375) Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 230), 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 15.05.2018 (GVBl. S. 260) den Bebauungsplan Nr. 45/2 „Hirtenbühl-Nord“ als Satzung der Stadt Hersbruck.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt mit den darin enthaltenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie dem integrierten Grünordnungsplan.

§ 1 Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Bauutzungsverordnung – BauNVO festgesetzt. Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig. Die Betriebe nach § 4 Abs. 3 sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 sowie der Geschosflächenzahl (GFZ) 0,6 festgesetzt, soweit sich nicht aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß ergibt.

2.2. Die zulässige Geschoszahl wird mit II in der Form „Erdgeschoss als Vollgeschoss + Dachgeschoss als Vollgeschoss“ als Höchstmaß festgesetzt.

2.3. Bei den Hauptgebäuden sind Kniestöcke bis zu einer Höhe von 0,50 m (gemessen ab OK Rohdecke außen bis Schnittpunkt UK Sparren mit der fertigen Außenwandfläche) zulässig. Auf Nebengebäuden sind Kniestöcke nicht zugelassen.

2.4. Die Höhenlage des Gebäudes wird wie folgt festgesetzt: Die Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf im Mittel maximal 0,15 m über dem Schnittpunkt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände liegen. Das Maß gilt an der bergseitigen Längsfassade des Gebäudes.

Eine Überschreitung dieses Maßes um bis zu 0,50 m ist zulässig, sofern dies für eine Ableitung des Abwassers aus dem Erdgeschoss im Freispiegelgefälle erforderlich sein sollte.

Im Bauantrag ist der Nachweis der Gebäude- und Geländehöhe auf NN zu führen. Vor Baubeginn ist die Einhaltung der Höhenlage gem. Art. 68 Abs. 6 BayBO gegenüber der Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Nürnberger Land) und der Stadt Hersbruck nachzuweisen.

3. Bauweise

3.1. Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO.

3.2. In den Wohnbaugrundstücken sind – je nach planerischer Festsetzung – Einzelhäuser mit einer Wohneinheit sowie Doppelhäuser mit zwei Wohneinheiten zulässig; an Stelle eines festgesetzten Doppelhauses ist auch ein Einzelhaus mit einer Wohneinheit zulässig. Bei Einzelhäusern ist zusätzlich eine Einliegerwohnung bis zu einer Wohnfläche von 60 qm zulässig.

3.3. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO.

4. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Terrassen

4.1. Garagen, überdachte Stellplätze sowie Anlagen zur Erzeugung von Energie (z.B. Wärmepumpen) sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4.2. Der Abstand der Vorderseiten von Garagen und überdachten Stellplätzen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss im Mittel mindestens 5 m betragen.

4.3. Private Verkehrsflächen (Wohnwege, Garagenzufahrten, nicht überdachte Stellplätze und Hauszugänge) sind mit wasserdrilligen Oberflächen bzw. Pflaster mit offenen Fugen auszuführen; sie sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

4.4. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Hersbruck zum Zeitpunkt des eingereichten Bauantrages.

4.5 Terrassen am Hauptgebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Gestaltung der Baukörper

5.1. Für die Außenwände ist nur geputztes Mauerwerk oder Holz zulässig.

5.2. Im allgemeinen Wohngebiet sind als Dachform zulässig:

- Für Hauptgebäude: nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° – 52°.
- Für Garagen/ Stellplatzüberdachungen: Satteldächer mit einer Dachneigung von 42°-52° oder Flachdächer (bis max. 4 ° Dachneigung) mit extensiver Begrünung.

5.3. Für die Dacheindeckung der Satteldächer von Hauptgebäuden und Garagen/ Stellplatzüberdachungen ist nur Ziegel oder Betondachstein in nicht glänzenden Rottönen zulässig; dies gilt auch für Dachaufbauten mit Schlepfdach bzw. Satteldach. Im Übrigen sind unbeschichtete Metalleindeckungen insbesondere als kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen weder bei Haupt- noch bei Nebenanlagen zulässig.

5.4. Bei Hauptgebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen auf gemeinsamer Grundstücksgrenze hat sich der Zweitbauende im Profil, in Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung dem Erstbauenden anzupassen.

5.5 Als Dachaufbauten sind in untergeordnetem Maße 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 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 (auch zum Zwerchhaus) mind. 1,20 m.

5.6 Bei Nebengebäuden und Garagen sind Dachaufbauten/ Dacheinschnitte unzulässig.

6. Einfriedungen, Aufschüttungen, Stützmauern

- 6.1. Einfriedungen sind zulässig
 - angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen: bis zu einer Höhe von 1,20 m (inklusive Zaunsockel bzw. Stützmauer bis zu einer Höhe von 0,20 m) und nur als Zäune mit senkrechten Holzlatzen oder senkrechten Metallstäben
 - zwischen Doppelhäusern: Sichtschutzzäune/ Terrassentrennwände mit einer Höhe bis zu 2 m und einer Tiefe (ab Gebäude) bis zu 4 m
 - im Übrigen: bis zu einer Höhe von 1,60 m (inkl. Zaunsockel bzw. Stützmauer, siehe Pkt. 6.2)

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.

6.2. Aufschüttungen (mit oder ohne Stützmauer) zur Geländevivellierung/-terrassierung sind nur wie folgt zulässig:

- bis zu einer Höhe von 0,70 m ab dem natürlichen Gelände (bei Terrassen am Hauptgebäude mit einer Tiefe von weniger als 3,0 m ist ein höheres Maß zulässig),
- soweit sie nicht an öffentliche Verkehrsflächen oder an öffentliche Grünflächen angrenzen; als angrenzend im Sinne dieser Bestimmung gilt der Bereich von 0 m bis 3 m ab der Grundstücksgrenze der öffentlichen Flächen. In diesem Bereich sind Aufschüttungen nur im Rahmen eines Einfriedungs-Sockels bis 0,20 m Höhe (ab dem natürlichen Gelände) zulässig.

7. Ver- und Entsorgung

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

8. Immissionsschutz

Zur Überprüfung des Immissionsschutzes bezüglich des Schienenverkehrs auf der Bahnstrecke Nürnberg-Schirmding sowie des Straßenverkehrs im Bereich der B 14 / Staatsstraße 2204 liegt ein Gutachten von Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach a. d. Pegnitz beim Stadtbauamt Hersbruck vor. Im Allgemeinen Wohngebiet sind demnach an den Gebäuden Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 für den Außenlärmpegel von 45 dB(A) nachts zu erwarten. Lärmzugewandte Gebäudefassaden, an denen eine Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) nachts gegeben ist, sind im Planblatt entsprechend gekennzeichnet. Bei diesen Gebäuden sind nachts genutzte, schutzbedürftige Aufenthaltsräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) an den lärmabgewandten Fassaden zu situieren. Sofern eine Anordnung dieser Räume an den lärmzugewandten Fassaden nicht vermieden werden kann, sind passive Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 am Gebäude

erforderlich (z.B. Schallschutzfenster, Schalldämmlüfter). Die Überprüfung der jeweils erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen bzw. der Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm ist im Einzelfall durch den Bauherrn im Rahmen des Bauantrages zu erbringen. Im Falle eines Genehmigungsverfahrens muss der entsprechende Nachweis vor Baubeginn vorliegen.

9. Grünordnung

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

- 9.2. 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) | |

- 9.3. Pflanzvorschlag Sträucher
- | | |
|--|--|
| Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) | Wolliger Schneeball (Viburnum lantana) |
| Wasserschneeball (Viburnum opulus)* | Berberitze (Berberis vulgaris) |
| Schlehe (Prunus spinosa) | Faulbaum (Frangula alnus) |
| Hundrose (Rosa canina) | Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) |
| Traubenholunder (Sambucus racemosa) | Weiden (Salix Caprea / cinerea/ viminalis) |
| Hartfrießel (Cornus sanguinea) | Liguster (Ligustrum vulgare) |
| Kreuzdorn (Rhamnus catharticus) | Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) |
| GINSTER (Cytisus scoparius) | Haselnuss (Corylus avellana) |
| Weißdorn (Crataegus monogyna oder Crataegus laevigata) | |

- 9.4. Pflanzvorschlag Großbäume:
- | | |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| Winterlinde (Tilia cordata) | Sommerlinde (Tilia platyphyllos) |
| Spitzahorn (Acer platanoides) | Bergahorn (Acer pseudoplatanus) |
| Bergulme (Ulmus glabra) | Feldulme (Ulmus carpiniifolia)Esche |
| (Fraxinus excelsior)* | Erle (Alnus glutinosa)* |
| Silbenweide (Salix alba)* | * nur am Gewässer |

9.5. Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten und ausschließlich mit standortheimischen Gehölzen der Pflanzvorschläge 9.2., 9.3 und 9.4 zu bepflanzen.

9.6 Die Baufeldberäumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder unmittelbar nach Mahd des Grünlands zulässig oder wenn nachgewiesen ist, dass keine aktuelle Vogelbrut auf der Fläche stattfindet.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

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

Allgemeines Wohngebiet

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

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
0,6 Geschosflächenzahl (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse II

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

Baugrenze
 nur Einzelhäuser zulässig
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Öffentliche Verkehrsflächen
 = Öffentlicher Fußweg

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

öffentliche Grünfläche

6. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Bach, Graben

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Garagen bzw. überdachten Stellplätzen mit Nebenräumen und deren Zufahrten
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
- Firstrichtung

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Nutzungsfestsetzungen
Grund-Behauungsplan	Geschoss-Rechenverfahren	SD = Satteldach
Neuaußen	Dankform	

Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- Höhen über NN
- mögliche Parzellierung (mit Parzellengröße ca. m²)

§ 2 Inkrafttreten

Der Beb.pl. Nr. 452 „Hirtenbühl-Nord“ tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch in der Hersbrucker Zeitung in Kraft.

Hersbruck, den
Stadt Hersbruck

Robert Ilg
Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk (§ 3 Satz 1 BeKV)
Der Beb.pl. Nr. 45/2 wurde vom Bau-, Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss des Stadtrates in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen. Diese liegt mit dem Planblatt in der Fassung vom 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

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

Ausgrabungen von Bodendenkmälern
Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern) sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Nürnberg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

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

Niederschlagswasser
Das Baugebiet wird im qualifizierten Trennsystem entwässert. Das nicht oder gering verschmutzte Niederschlagswasser der Dach- und Straßenflächen wird getrennt abgeleitet.

Es ist nicht zulässig, Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal zu leiten. Quell-, Schichten- oder Drainwasser dürfen weder in den Schmutzwasserkanal noch in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen soll in geeigneten Rückhaltungen gesammelt werden, z.B. Zisternen. Der Überlauf ist in die dafür vorgesehene Entwässerungseinrichtung zu leiten. Auf die Regelungen zur Mindestgröße der Regenwassererhaltungsanlagen in der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Hersbruck wird verwiesen. 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. Permanente Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

BEBAUUNGSPLAN NR. 45/2 FÜR DAS GEBIET „HIRTENBÜHL-NORD“

1. Der Bauausschuss des Stadtrates hat in der öffentlichen Sitzung vom die Aufstellung des Beb.pl. NR. 45/2 „Hirtenbühl-Nord“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Beb.pl. Nr. 45/2 in der Fassung vom wurde durch den Bauausschuss des Stadtrates in der öffentlichen Sitzung vom gebilligt und mit der Begründung gem. § 13 b, § 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 b, § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3, § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf beteiligt.

3. Der Bauausschuss des Stadtrates hat in seiner öffentlichen Sitzung vom den Beb.pl. Nr. 45/2 in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

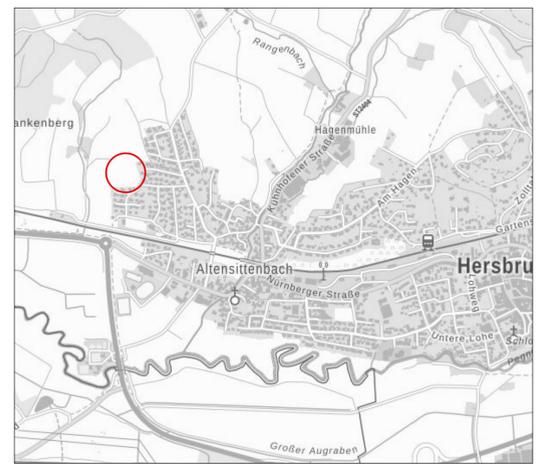
Ausgefertigt:
Hersbruck, den
(Siegel)

Robert Ilg
Erster Bürgermeister

4. Mit ortsüblicher Bekanntmachung in der Hersbrucker Zeitung am ist der Beb.pl. Nr. 45/2 „Hirtenbühl-Nord“ in Kraft getreten.

Hersbruck, den
(Siegel)

Robert Ilg
Erster Bürgermeister



Entwurf

Stadt Hersbruck

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 45/2 "Hirtenbühl - Nord"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / lb
datum: 03.12.2018 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/99357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de