

**Satzung  
der Stadt Hersbruck  
Zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Blumenstraße“ durch den  
Tekturplan Nr. 2**

**vom \_\_\_\_\_**

Die Stadt Hersbruck erlässt aufgrund

§§ 2, 9 10, 13a 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), sowie der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22),

Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723), 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-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674)

folgenden Tekturplan Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 1 als Satzung der Stadt Hersbruck. Der Tekturplan Nr. 2 besteht aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen, dem beigefügten Lageplan mit dem Umgriff des Geltungsbereiches sowie der Begründung.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Tekturplans Nr. 2 umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Blumenstraße“; die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

**§ 2 Textliche Festsetzungen**

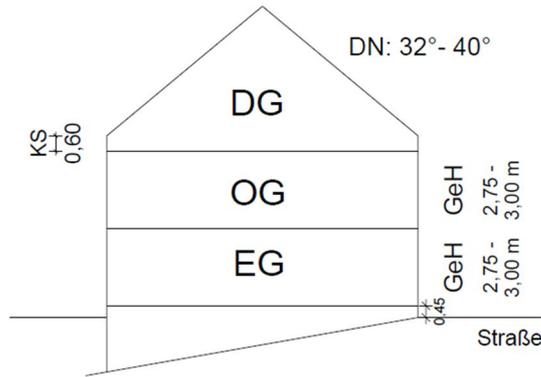
Die planerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 haben weiterhin Gültigkeit, soweit sie nicht textlich wie folgt geändert bzw. neu festgesetzt werden:

Zu II Ziff. 1 und 2 des Bebauungsplanes Nr. 1: Maß der baulichen Nutzung

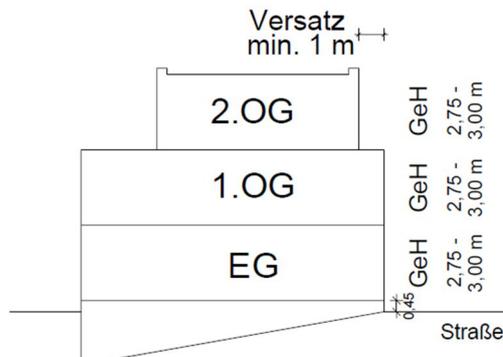
- a) Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Werte des § 17 BauNVO in Wohngebieten, somit eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.
- b) Soweit im Planeintrag in den jeweiligen Grundstücken bislang II Vollgeschosse als Höchstgrenze oder als zwingende Geschosszahl festgesetzt sind, wird dieses Maß hiermit auf III Vollgeschosse als zulässige Höchstgrenze festgesetzt. Für die Ausgestaltung der bis zu III Vollgeschosse sind folgende Hausformen zulässig:

**Hausform 1:** Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss; symmetrisches Satteldach mit Dachneigung 32°-40°; zulässige Geschosshöhen 2,75 m – 3,00 m.

Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von 60 cm zugelassen. Das Maß gilt an der Außenwand ab dem Schnittpunkt Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Unterkante Sparren mit der fertigen Außenwandfläche.



**Hausform 2:** Erdgeschoss, Obergeschoss sowie zweites Obergeschoss mit extensiv begrüntem Flachdach ( $< 5^\circ$  Dachneigung) mit der Maßgabe, dass dieses dritte Vollgeschoss (=zweites Obergeschoss) max. 65 % der Geschossfläche des darunter liegenden Obergeschosses betragen darf und an mindestens zwei Seiten des Gebäudes mindestens 1 m von der darunterliegenden Geschossaußenkante zurückversetzt wird; zulässige Geschosshöhen 2,75 m – 3,00 m.



Zu II Ziff. 4 des Bebauungsplanes Nr. 1: Dachaus-/aufbauten

Als Dachaufbauten sind bei Hauptgebäuden ab einer Dachneigung von  $32^\circ$  in untergeordnetem Maße zulässig:

- Dachgauben (= Dachaufbau allseitig von Dachflächen umgeben),
- Dachrker (= 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 Dachrker darf pro Dachseite maximal 40 % der Traulänge 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.

**§ 3 Inkrafttreten**

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

Hersbruck, den .....  
STADT HERSBRUCK

(Siegel)

Robert Ilg  
Erster Bürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE**

TEKTURPLAN NR. 2 DER STADT HERSBRUCK ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 1 FÜR DAS GEBIET „BLUMENSTRASSE“

1. Der Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz des Stadtrates Hersbruck hat in der öffentlichen Sitzung vom \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Tekturplans Nr. 2 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Tekturplans 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 zu dem Entwurf beteiligt.

3. Der Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz des Stadtrates Hersbruck hat in der öffentlichen Sitzung vom \_\_\_\_\_ den Tekturplan Nr.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 Tekturplan Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 1 „Blumenstraße“ 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 Textteil in der Fassung vom..... mit 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

