A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

MI — Mischgebiet

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

0,5 — Grundflächenzahl (GRZ)

1,4 — Geschoßflächenzahl (GFZ)

III — Zahl der Vollgeschosse zwingend

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

Baulinie

Baugrenze

a — abweichende Bauweise

Flächen für Zufahrt, Garagen bzw. Carports und Nebenanlagen

a, b — Flächen nur für offene Stellplätze o. Nebenanlagen

Firstrichtung

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

öffentliche Verkehrsfläche

öffentliche Parkplätze

öffentlicher Gehweg

5. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Erhaltungsgebot für Laubbaum (Linde)

Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)

Sonstige Planzeichen

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

mit Leitungsrecht belastete Fläche

Hinweise

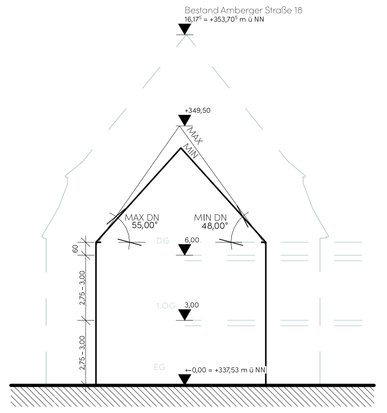
vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

geplante Grundstücksgrenzen

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Dachform	Bauweise

Nutzungsschablone

Zulässige Hausform



Fenster- bzw. Türöffnungen sind in Anlehnung an die ortstypische Bauweise nur im stehenden Format zulässig; bei Öffnungsbreiten über 1 m sind symmetrische zweiflügelige Fenster auszubilden.

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss in stehenden Formaten zulässig.
Als Fensterverglasung ist Klarglas zu verwenden. Abweichungen davon sind an der von der Straßenseite abgewandten Fassade zulässig (= Nordseite)

4.3. Dachform, Dachneigung,
Zulässig beim Hauptgebäude: symmetrisches Satteldach (SD), Dachneigung 48°-55°; ein Krüppelwalm an der Südlichen Giebelseite ist zulässig.

Zulässig bei Nebengebäuden (Garagen, überdachte Stellplätze, Gartenhäuschen u.ä.): Flachdach mit extensiver Begrünung oder Dachform, -material und –farbe analog dem Hauptgebäude.

4.4. Dachfarbe, Dachmaterial
Als Eindeckungsmaterial der Satteldächer ist nur naturroter Biberschwanzziegel oder entsprechender kleinformatiger Dachstein zulässig; glänzende und glasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

4.5. Kniestock
Beim Hauptgebäude ist ein Kniestock bis zu einer Höhe von 0,60 m (gemessen ab OK Rohdecke außen bis Schnittpunkt UK Sparren mit der fertigen Außenwandfläche) zulässig.
Bei Nebengebäuden ist ein Kniestock nicht zulässig.

4.6. Dachaufbauten
Als Dachaufbauten sind beim Hauptgebäude zulässig:
- Dachgauben (= Dachaufbau allseitig von Dachflächen umgeben) ,
- Dacherker (= Dachaufbau aus der Gebäudefassade aufsteigend/ Traufe unterbrochen/ ohne Wandvorsprung), z.B. in der Form eines mittigen Zwerchhauses,
- Loggia (=Dacheinschnitt) nur insofern, als diese in der Form einer Dachgaube ausgebildet wird,

Alle Dachaufbauten sind jeweils nur mit Schlepp- oder Satteldach (Dachmaterial und Dachfarbe entsprechend wie beim Hauptdach) zulässig.

Die Summe der Dachgauben, Dacherker und Loggien 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.

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

Bei Nebenanlagen sowie bei Garagen sind Dachaufbauten/ Dacheinschnitte unzulässig.

4.7. Einfriedungen
Die Errichtung von Einfriedungen in geschlossener Ausführung wie Gabionen, Mauern, vollflächig blickdichte Zaunausführungen, Metallwände, Sichtschutzzäune o.ä. ist im gesamten Tekturplangebiet unzulässig.

Zulässig sind Einfriedungen nur in transparenter/ lichtdurchlässiger Ausführung mit senkrecht stehenden Metallstäben (jedoch keine Doppelstabmattenzäune) oder senkrecht stehenden Holzlattenzäunen mit Zwischenabständen und bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m (inkl. Zaunsockel bis zu einer Höhe von 0,20 m).

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

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

5.1. Erhaltungsgebot für Bäume
Innerhalb des Tekturplanbereichs befindet sich ein Lindenbaum, dieser soll als grünordnerische Maßnahme sowie zur Erhaltung des Stadtbildes weiterhin erhalten bleiben. Eine Entnahme des Baumes ist nur mit Genehmigung der Stadt und unter Auflage einer entsprechenden Ersatzpflanzung (hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzvorschläge siehe Punkt 5.5) zulässig.

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

5.3. Offene Stellplätze
Für offene Stellplätze sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (z.B. Rasenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster)

5.4. 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 hauptsächliche Gestaltungmittel darstellt und Pflanzen nicht oder nur in geringen Umfang vorhanden sind. In Bezug auf die geringe Baugrundstücksgröße im Tekturplanbereich gelten als großflächig im Sinne dieser Festsetzung Flächen einzeln oder in Summe von mehr als 1 m² auf dem Baugrundstück. Ausgenommen hiervon sind Sockeldrainagezonen bis zu einer Breite von 0,30 m ab Gebäudekante des Hauptgebäudes.

5.5. Grünordnung
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (siehe Pflanzvorschläge), gegebenenfalls in Form von Fassadenbegrünungen, anzulegen.
Dachbegrünungen sind extensiv flächig als geschlossene Vegetationsdecke auszubilden.

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

Pflanzvorschlag Sträucher
Berberitze (Berberis vulgaris)
Faulbaum (Frangula alnus)
Ginster (Cytisus scoparius)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Haselnuss (Corylus avellana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hundsrose (Rosa canina)
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Schlehe (Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Traubenholunder (Sambucus racemosa)
Weißdorn (Crataegus monogyna oder Crataegus laevigata)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Pflanzvorschlag Großbäume:
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Bergulme (Ulmus glabra)
Feldulme (Ulmus carpinifolia)
Kastanie (Aesculus Hippocast)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Winterlinde (Tilia cordata)

§ 3 Inkrafttreten
Der Tekturplan Nr. 2 tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in der Hersbrucker Zeitung in Kraft.

Hersbruck, den _____
Stadt Hersbruck

Robert Ilg
Erster Bürgermeister

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

Immissionsschutz
Der Änderungsbereich liegt im Einflussbereich einer stark befahrenen Innerortsstraße. Im Zuge einer Wohnbebauung oder Teilwohnbebauung ist der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen der DIN 4109 (2018) „Schallschutz im Hochbau" eingehalten werden. Ruheräume (Schlaf- und Kinder-zimmer) mit Beurteilungspegel „Außen" zur Nachtzeit über 45 dB(A) sind mit schallgedämmten Außenluftdurchlässen (ALD) auszustatten, soweit keine mechanische Belüftung der Räume vorgesehen ist.

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

Ensemblebereich Altstadt
Das gesamte Tekturplangebiet befindet sich innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles "Altstadt". Die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen erfordert eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bzw. eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde.

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.

Sanierungsgebiet
Das Tekturplangebiet befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes „Altstadt"; die Geltungsdauer dieser Sanierungssatzung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 14.10.2021 bis zum 21.10.2036 verlängert.

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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz des Stadtrates hat in der öffentlichen Sitzung vom _____ die Aufstellung des Tekturplans Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 34 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Tekturplans Nr. 2 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. 2 zum Bebauungsplan Nr. 34 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 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

Satzung
Zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 durch den Tekturplan Nr. 2 im Bereich „Amberger Straße Nr. 16"

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 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. 34 im Bereich „Amberger Straße Nr. 16" als Satzung der Stadt Hersbruck.
Der Tekturplan besteht aus dem Planblatt mit den darin enthaltenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie dem integrierten Grünordnungsplan.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der Geltungsbereich des Tekturplans Nr. 2 umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 395/1, 379/17 (Teilfl.), 1611/6 (Teilfl.); 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)

1.1. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Im Erdgeschoss des Gebäudes ist eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig.

Vergnügungsstätten sind im Geltungsbereich des Tekturplans Nr. 2 weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

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

2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) max. 0,5, soweit nicht die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen/ Baulinien) ein geringeres Maß ergeben.

2.2. Geschossflächenzahl max. 1,4, soweit nicht die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen/ Baulinien) in Verbindung mit der festgesetzten Vollgeschosszahl ein geringeres Maß ergeben.

2.3. Zahl der Vollgeschosse: III zwingend in der Form Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss

2.4. Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximal zulässige Firsthöhe liegt bei 349,50 m ü NN.

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

3.1. Hervortreten bei Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO), Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO):
Ein Hervortreten einzelner untergeordneter Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß kann im Bereich der Baulinie nicht und im Übrigen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

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

3.3. Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
Es gilt die abweichende Bauweise in der Form, dass zur bestehenden Bebauung (Einzeldenkmal Amberger Str. 18, Fl.Nr. 396/3) im Norden des Baugrundstücks durch eine seitliche Baulinie ein Abstand der Gebäude untereinander von mindestens 6 m festgesetzt wird.

Die Neuerrichtung des Hauptgebäudes ist nur als Einzelhaus zulässig.

3.4. Abstandsflächen
Im Geltungsbereich des Tekturplans Nr. 2 wird für das Hauptgebäude bestimmt, dass den planerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien Vorrang im Sinne des Art. 6 Abs. 1 Satz 3 mit Abs. 5 Satz 2 BayBO eingeräumt wird, auch wenn sich dadurch ein geringeres Maß der Abstandsflächentiefe ergibt, als dies nach der Abstandsflächensatzung der Stadt oder nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO erforderlich wäre.

Für Nebengebäude (Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO) sind im Geltungsbereich des Tekturplans hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 Abs. 7 BayBO sowie der Abstandsflächensatzung der Stadt Hersbruck in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

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

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

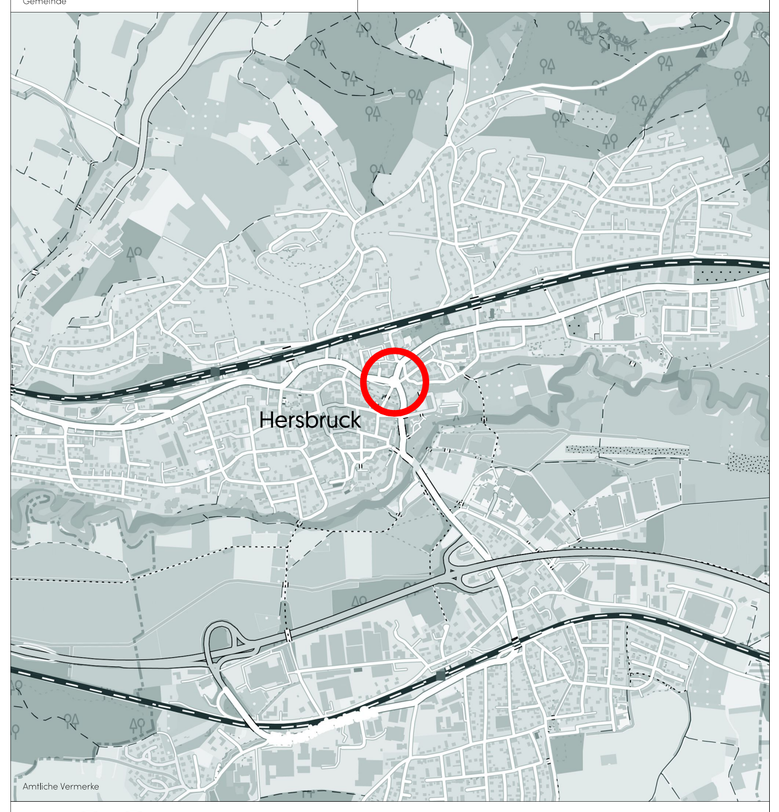
4.2. Fassadengestaltung
Für die Außenwände von Haupt- und Nebengebäuden ist nur geputztes Mauerwerk oder Holz zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen, Verkleidungen (mit Keramikplatten/ Kunstoffen/ Metallen/ Trapezblechen u.ä.) sowie grelle Farbgebung oder zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht zulässig.

Nebengebäude sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzupassen.

Bei Hauptgebäuden ist das Obergeschoss vom Erdgeschoss architektonisch wie folgt abzusetzen: durch Farbgebung oder durch unterschiedliche Materialien oder durch Baukonstruktion (z.B. durchgehende Gesimse).

Hersbruck

Gemeinde



Amtliche Vermerke

natürlich lebenswert
hersbruck

Stadt Hersbruck
Rathaus
Unterer Markt 1
91217 Hersbruck

Bebauungsplan Nr. 34 "Scharfes Eck"
Tektur Nr. 2 im Bereich Amberger Straße 16

B-PLAN

1:200
Maßstab

PH
Gezeichnet

Planstand

Hersbruck
Gemarkung

HEB_01
Projektnummer

EP_4.01
Plan-Nummer

Index

23.01.2024
Plan erstellt am

N