

Satzung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 18/1 durch den Tekturplan Nr. 6 im Bereich „Nähe Hans-Sachs-Ring“ in Hersbruck

Die Stadt Hersbruck erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394), sowie der Bauabstandsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176), 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 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573)

folgenden Tekturplan Nr. 6 im Bereich „Nähe Hans-Sachs-Ring“ 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. 6 umfasst eine ca. 640 m² große Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 707/1, 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 Schenk- und Speisewirtschaften sind im Tekturplanbereich nicht zulässig; die Betriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 (Betreiberbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind auch nicht wohnwehweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 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 Vollgeschossezahl ein geringeres Maß ergeben.

2.3. Zahl der Vollgeschosse:

- max. III in der Form Untergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss mit Satteldach oder
- max. II in der Form Untergeschoss, Obergeschoss mit Flachdach oder Walmdach;

Die zulässige Ausgestaltung der Vollgeschosse/ des Baukörpers ist im Planblatt durch Hausformen-Systeme festgesetzt.

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

Beim Hauptgebäude (Wohnhaus) darf die Fußsohlenkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss max. 0,30 m über dem höchsten Punkt des angrenzenden Straßenschnitts vom Hans-Sachs-Ring liegen, von dem aus die Zufahrt zum Baugrundstück erfolgt.

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 Tekturplanbereich ist nur ein Einzelhaus (E) zulässig.

3.2. Garagen bzw. Carports 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.

Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen/ der Flächen für Nebenanlagen sind darüber hinaus Gartenhäuschen, Geräteschuppen o.ä. Nebenanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 10 m² zulässig.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist zwischen Garagen/Carports ein nicht einzelführender Stauraum von mindestens 5 m auf dem Privatgrundstück einzuhalten; wird die Garage/ das Carport mit der Zu-/Abfahrt parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche hin errichtet, so ist vor der Garage/ dem Carport ein entsprechend großer Stauraum sowie die nötige Zu-/Abfahrts- und gegebenenfalls Wendefläche ebenfalls auf dem Privatgrundstück einzurichten.

Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen gelten im Tekturplanbereich die Bestimmungen der Abstandsflächenverordnung der Stadt Hersbruck in der Fassung vom 23.02.2021 (= 0,7 m, mindestens 3 m vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge geringen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden das Maß von 0,7 m erfüllt) und im übrigen Art. 6 BayBO in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Fassung.

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 Abbild der Stellplätze im Bereich des Tekturplans nicht möglich ist.

4.2. Gestaltung privater Verkehrsflächen
Wohnwege, Garagenzufahrten, nicht überdachte Stellplätze und Hauszugänge sind mit wasserundurchlässigen Oberflächen bzw. Pflaster mit offenen Fugen auszuführen; sie sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Bei Verwendung von Kies/Schotter, Rasengittersteinen, versickerungsfähigem Pflaster oder Pflaster mit mehr als 10 mm wasserundurchlässiger Fugenbreite für Zugewegungen 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 gestricheltes Mauerwerk oder Holz zulässig; Nebengebäude sind gestalterisch das Hauptgebäude anzuschließen.

4.4. Dachform, Dachfarbe- und Material

Zulässig bei Hauptgebäude (je nach Hausform):

- symmetrisches Satteldach (SD), Dachneigung 30°-45° oder
- Walmdach (WD), Dachneigung 15°-38°

Als Eindeckungsmaterial von Satteldächern und Walmdächern ist nur Ziegel oder entsprechendes Kleinformatger (Beton-Dachstein, jeweils in nicht-glänzender Rot- oder Antrazit-Färbung, zulässig.

Zulässig bei Nebengebäuden (Garagen, Carports, Gartenhäuschen u.ä.):

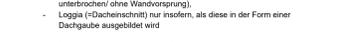
- Flachdach mit extensiver Begrünung,
- symmetrische Satteldach (SD),
- Walmdach (WD) oder
- Putzdach (PD),

Dachneigung, Dachmaterial und Dachfarbe analog dem Hauptgebäude. Als-, Zink- oder Kupferbleche als Dachendeckung sind in geringem Umfang nur bei Dachgauben/ Dachkern mit Dachneigungen < 15° zulässig; unbeschichtete Metallendeckungen sind weder bei Haupt- noch bei Nebengebäuden zulässig.

4.5. Kniestock

Bei Hauptgebäuden 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 in untergeordnetem Maße zulässig:

- Dachgauben (= Dachaufbau anliegend von Dachflächen umgeben),
- Dachkerke (= Dachaufbau aus der Gebäudefassade aufsteigend/ Traufe unterbrochen/ ohne Windvorrichtung),
- Loggia (Dachschneit) nur insofern, als diese in der Form einer Dachgaube ausgebildet wird

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

Die Summe der Dachgauben, Dachkerke und Loggien darf pro Dachseite maximal 40 % der Traufbreite des Gebäudes einnehmen.

Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortsgang und zum First muss mind. 1,50 m betragen, der Abstand untereinander mind. 1,0 m.

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

Bei Nebenanlagen sowie bei Garagen/Carports sind Dachaufbauten sowie Dachschneite zulässig.

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 sind blickdicht geschlossene Einfriedungen (z.B. Gabionen, Mauern, sonstige blickdichte Zaunvarianten) nicht zulässig. Als angrenzend in diesem Sinne gilt der Bereich von 0 m bis 3 m ab der Grundstücksgrenze zwischen Baugrundstück und öffentlicher Straßenfläche.

Ausgenommen von den vorgenannten Regelungen bzw. zulässig sind angrenzend an öffentliche Straßenflächen, Einfriedungen aus natürlichen Pflanzen (z.B. als geschnittene oder teilweisehecke Hecken).

c) Tore und Türen dürfen nicht zu den öffentlichen Straßenflächen hin aufstehen.

4.8. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen (mit oder ohne Stützmauern) zur Geländeverflößerung/terrasseierung sind nur wie folgt zulässig:

- bis zu einer Höhe von 0,70 m ab dem natürlichen Gelände.

Darüber hinaus sind zur Schaffung von Terrassen am Hauptgebäude Aufschüttungen und Abgrabungen in Verbindung mit Stützmauern wie folgt zulässig:

- bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von max. 1,30 m und
- bei einer Terrassen-Tiefe (ab Hauswand) von max. 4 m

Nicht zulässig sind Aufschüttungen, soweit sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen. Als angrenzend im Sinne dieser Festsetzung gilt der Bereich von 0 m bis 3 m ab der Grundstücksgrenze des Baugrundstücks mit der öffentlichen Verkehrsfläche.

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

6.1. Erhaltungsgebot: Pflanzengebot

An der westlichen Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 707/1 befindet sich ein Eichenbaum (siehe Planertrag), der unter Fortsetzung von Pflegemaßnahmen zu erhalten ist.

An der Grundstücksgrenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück ist ein Pflanzengebot festgesetzt; umzusetzende Maßnahmen: Pflanzung standortheimischer Sträucher als Hecke (geschritten oder freiwachsend).

6.2. Arten- und naturschutzrechtliche Verordnungsmaßnahmen

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

6.3. 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 haubäuerliche 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 Sockelstrangsanlagen bis zu einer Breite von 0,30 m ab Gebäudekante des Hauptgebäudes.

6.4. Grünordnung

Für die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen standortheimische Gehölze verwendet werden. Dachbegrünungen sollen flächig als geschlossene Vegetationsdecke ausgebildet werden.

Artenliste standortheimischer Gehölze:

a) Mittlere und kleine Bäume	Feldahorn
Acer campestre	Birke
Corylus avellana	Hesseldorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

b) Sträucher	Hartweige
Cornus sanguinea	Waldrose
Corylus avellana	Heckenrose
Crataegus laevigata	Faulbaum
Euonymus europaeus	Berg-Johannisbeere
Ligustrum vulgare	Händchen
Lonicera xylosteum	Salweide
Rhamnus frangula	Höhlener Schleiball
Ribes alpinum	
Rosa canina	
Salix caprea	
Sambucus nigra	
Viburnum lantana	

§ 3 Inkrustationen

Der Tekturplan Nr. 6 tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in der Hersbrucker Zeitung in Kraft. Regelungen des Betr. d. Nr. 18/1, die dem Tekturplan Nr. 6 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:

Grundwasseruntersuchungen 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 geschützte Lichtschächte auszubilden bzw. konstruktive Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden zu ergreifen.

Heilquellen- und Schutzgebiet

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

Rutschschuttbau

Das Grundstück Fl.Nr. 707/1 Gemarkung Hersbruck sowie Nachbargrundstücke befinden sich gemäß Darstellung des Flächennutzungsplanes Hersbruck bzw. laut Gutachten von 1953 in der Rutschgefahrzone 1, dies bedeutet es wurden vereinzelt Rutschungserscheinungen in diesem Gebiet beobachtet.

Es wird daher eine Bodengrunduntersuchung für das Baugrundstück empfohlen.

Immissionen:

Der Tekturplanbereich befindet sich Luftlinie in rd. 420 m Entfernung zur Bahnlinie Hersbruck re.d.Pegnitz.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz des Stadtrates hat in der öffentlichen Sitzung vom 26.06.2025 die Aufstellung des Tekturplans Nr. 6 zum Bebauungsplan Nr. 18/1 beschlossen. Der Tekturplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Tekturplans Nr. 6 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 ausgestellt.

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. 6 zum Bebauungsplan Nr. 18/1 in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Hersbruck, den _____
(Siegel)

Robert Ilg
Erster Bürgermeister

4. Mit ersichtlicher Bekanntmachung in der Hersbrucker Zeitung am _____ ist der Tekturplan Nr. 6 in Kraft getreten.

Hersbruck, den _____
Stadt Hersbruck

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 Textblatt in der Fassung vom _____ zur Einsicht aus dem Stadtamt Hersbruck, Rathaus, Zi.Nr. 305 ab _____ im Rathaus Hersbruck 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

Tektur Nr. 6 (mit Änderung zur Tektur 1) zum Bebauungsplan Nr. 18/1 "Hohensteinstraße" der Stadt Hersbruck - Landkreis Nürnberger Land für das Grundstück: "Nähe Hans-Sachs-Ring"

Bauherr:	Stadt Hersbruck Unterer Markt 1 91217 Hersbruck		
Architekt / Fachplaner:	Stadtbaumeister Stadtbauleitung Fr. Maul	Maßstab:	1 : 1000
Planungsstufe:	Entwurf	Datum:	23.09.2025
		Name:	R. H.
Änderung:			