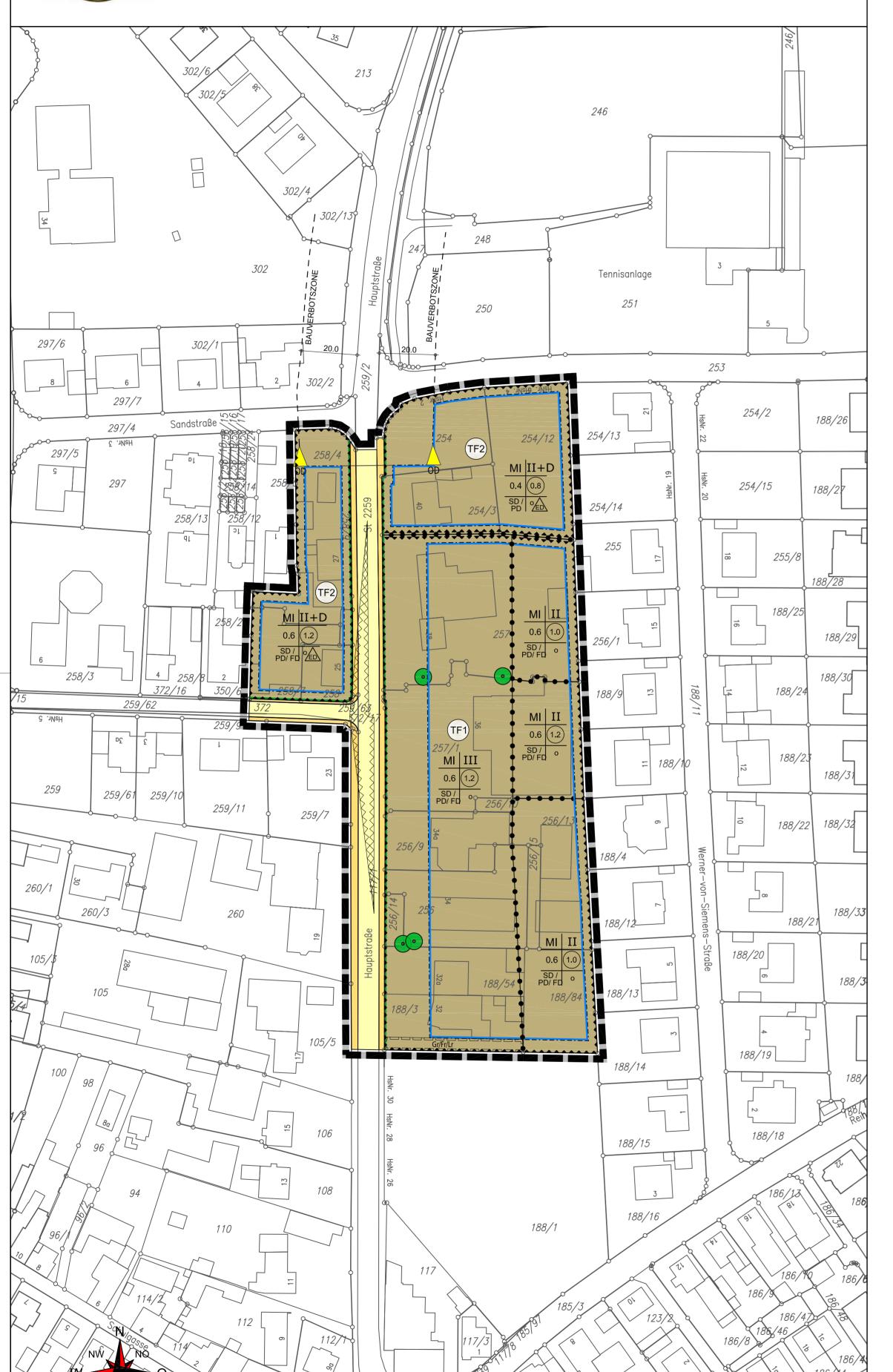


### **BEBAUUNGSPLAN HAUPSTRASSE NORD**

**UND 11. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES** NR. 3 "MITTE NORD" **UND 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES** NR. 4 "ALLEEÄCKER"

# LANDKREIS **ERLANGEN-HÖCHSTADT**



## VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil zum Bebauungsplan "Hauptstraße Nord" und 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mitte Nord" und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Alleeäcker", Gemeinde Hemhofen, Landkreis Erlangen-Höchstadt. Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Hemhofen vom

Die Gemeinde Hemhofen erlässt auf Grund

a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I b) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

(BGBI. L S. 3786) c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBI. S 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12.Juli 2017 (GVBI. S 375)

d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBI. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBI. S. 260) geändert e) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 4 des Gesetzes vom. 15. September 2017 geändert worden ist f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes(BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBI. S. 82. BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 39b Abs. 20 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 230) geändert worden ist

folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom ...... als Satzung.

### A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

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

1.1 Mischgebiete MI (§ 6 BauNVO) Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten) zulässigen Nutzungen im Plangebiet und die nach Abs. 3 (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Charakter des Gebietes beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

1.2 Eine Nebenanlage i. S. d. § 14 BauNVO ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, bis zu einer Größe von 12 m² Grundfläche; maximal 2 m Wandhöhe und maximal 2,75 m Gebäudehöhe zulässig.

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

2.1 Zahl der Geschosse

2.1.1 Maximal III Vollgeschosse zulässig. Festsetzung nach Nutzungsstempel im Plan.

2.1.2 Maximal II Vollgeschosse zulässig. Festsetzung nach Nutzungsstempel im Plan.

Das dritte Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.

Festsetzung nach Nutzungsstempel im Plan.

estsetzung nach Nutzungsstempel im Plan.

2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

Festsetzung nach Nutzungsstempel im Plan.

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

Gemessen wird jeweils von der Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten

Zulässig bei der Festsetzung II+D: maximal 13,00 m Zulässig bei der Festsetzung III: maximal 13,00 m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

3.1.1 Für das Mischgebiet MI gilt: offene Bauweise.

3.1.2 Für Teilbereiche gemäß Planeintrag gilt: Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

(§ 23 Abs. 3 BauNVO) Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.

Flächen für den überörtlichen Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

5.1 Staatsstraße 2259 mit 20,0 m breiter Anbauverbotszone gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG und Ortsdurchfahrtsgrenzen gemäß Art. 4 Abs. 1 BayStrWG (OD-E, OD-V). Die Anbauverbotszone ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten

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

6.1 Straßenverkehrsfläche

6.2 Gehweg

6.3 Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und sofern möglich auf öffentlichem Grund zu verlegen.

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

13.1 Bestehende und zu erhaltende Bäume

Die privaten Grundstücksflächen, abgesehen von den erforderlichen Stellplätzen sind naturnah mit überwiegend standortheimischen Gehölzen zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist im straßenseitigen Bereich unzulässig

Sonstige Planzeichen

15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze können überall auf dem Grundstück errichtet werden. Garagen, Carports sind auf Privatgrund nur innerhalb der Baugrenzen zulässig

15.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Ermöglichung einer verkehrlichen und versorgungstechnischen Erschließung der Fl.Nr. 188/84

15.3 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallimmissionen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) Passive Schallschutzmaßnahmen / Teilfläche 1

Es werden Schallschutzfenster der Klasse 2 oder höher für neu errichtete Gebäude festgesetzt. Die Anordnung der Ruheräume hat bei Neubauten zudem auf der verkehrslärmabgewandten Passive Schallschutzmaßnahmen / Teilfläche 2

Es werden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (z.B. Fenster mit Schalldämmlüfter) für alle künftigen Neubauten festgesetzt. Die Schalldämmung (Fenster mit Lüftungseinrichtungen) hat dabei der Klasse 3 oder höher zu entsprechen. Zusätzlich hat die Anordnung der Ruheräume bei Neubauten auf der verkehrslärmabgewandten Seite zu erfolgen. Die Be- und Entlüftung der Ruheräume hat ebenfalls auf den der Hauptstraße abgewandten Seiten zu erfolgen. Die o.a. Festsetzungen gelten nicht für die rechtmäßig im Bestand geschützten Situationen.

15.4 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) Sichtdreiecke im Bereich von Straßenkreuzungen innerhalb des Plangebietes

Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Bepflanzung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für

15.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

15.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

Wohngebäude

Folgende Dachformen sind zulässig: Satteldach, Pultdach, Flachdach. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortgang max. 30 cm betragen.

1.2 Dacheindeckung und Dachaufbauten

Die Dacheindeckung hat mit roten, rotbraunen oder schwarzgrauen Ziegeln zu erfolgen. Dachgauben sind mit Satteldach oder als Schleppgauben zugelassen; die maximale Gaubenbreite beträgt 2,50 m. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen. Eindeckung wie Hauptdach. Die Gesamtlänge darf ie Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten: Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1.5 m (gemessen wird von der Außenwand). Sonnenkollektoren sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.

Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Ein Flachdach darf als Foliendach ausgebildet werden.

Kniestöcke sind bei Satteldächern bis zu einer Höhe von maximal 75 cm zulässig; gemessen wird dabei außenseitig von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand /

Unterkante Dachsparren. Die Gebäude sind mit einem hellen Außenputz zu versehen. Holzverkleidungen sind zulässig. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Werden

Fassadenverkleidungen angebracht, so sind senkrechte Holzschalungen zu verwenden.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf in allen Gebietstypen maximal 30 cm über fertiggestelltem Straßenniveau liegen.

II+D

z.B. 0.6

z.B. (1.0)

St 2259

gr/fr/ir

Holzhäuser sind zulässig.

Flächen für Garagen und Stellplätze Garagen und Carports sind auf Privatgrund nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen darf durch Einfriedungen größenmäßig nicht Stellplätze können überall auf dem Grundstück errichtet werden.

Satteldach, Dachneigung max. 5° Differenz zum Wohngebäude, beidseitig gleich; oder abgeschlepptes Dach. Garagen mit Flachdach sind ebenfalls zulässig.

2.3 Gestaltung von Garagen Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude. Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.

2.4 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5.0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, vor den Carports mindestens 2 m, einzuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

Es gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Hemhofen.

Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1.50 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Stützmauern mit einer Höhe von über 1.50 m werden nicht zugelassen. Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als bepflanzbare Böschungen ausgeführt werden. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Geländeanpassung

Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen max. 60 cm betragen. Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern. Aufschüttungen müssen sich in die Eigenart der natürlichen Geländeoberfläche einfügen und sind nur bis zu einer Höhe der festgesetzten EFOK über der natürlichen Geländeoberfläche

Bestehende Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Es wird angeregt, flach geneigte Dächer und Fassaden zu begrünen.

Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden gemäß DIN 18915 abzutragen und sachgerecht zu lagern.

Rückstausicherung, Kellerentwässerung

Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung).

Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden oder durch Zisternen auf dem Grundstück zurück zu halten. Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten.

Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7

Bei Neustrukturierung, Neubau, Umnutzung und Umbau vorhandener Gebäude, sind die Zugänge zu den öffentlich nutzbaren Bereichen barrierefrei zu gestalten.

Die Gemeinde Hemhofen behält sich vor, im Rahmen von Einzelbauvorhaben zur Vermeidung der Überlastung der öffentlichen Kanalisation Regenrückhaltungen auf den privaten Grundstücken zu fordern.

Bei der Neuerrichtung und der wesentlichen Änderung von gewerblichen Nutzungen kann eine immissionsschutzfachliche Beurteilung (z.B. Sachverständigengutachten) erforderlich sein. Gleiches gilt für die Errichtung und die wesentliche Änderung von schutzwürdigen Wohn- und Aufenthaltsräumen im Umfeld um bestehende Gewerbenutzunger

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) bei einem Betrieb v:on haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen, MiniBHKW) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen aelten: Immissionsorte im Dorf- oder Mischgebiet

tags (06.00-22.00 Uhr): 60 dB(A), nachts (22.00-06.00 Uhr): 45 dB(A).

Im Falle eines Nachweises über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte gelten die Regelungen der TA Lärm.

Grenzabstände bei Bepflanzungen Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände (Art. 47 AGBGB) Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten innerhalb des Geltungsbereiches die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mitte Nord" und des Bebauungsplanes Nr. 4 "Alleeäcker" außer Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

••••

188/1

- 1. Der Gemeinderat von Hemhofen hat in der Sitzung am 07.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hauptstraße Nord" und 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mitte Nord" und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Alleeäcker" in Hemhofen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Das Verfahren wurde nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt und damit von der Anwendung von § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen.
- 3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.02.2016 wurden den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 29.03.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- 4. Der Entwurf der Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.02.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.02.2016 bis 29.03.2016 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 26.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- i. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 04.04.2017 wurde aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 09.03.2017 und 04.04.2017 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 01.05.2017 bis einschließlich 29.05.2017 erneut öffentlich ausgelegt bzw. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 21.04.2017 ortsüblich bekannt

6. Die Gemeinde Hemhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 07.08.2018 den Bebauungsplan "Hauptstraße Nord" und 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mitte Nord" und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Alleeäcker" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.04.2017 als Satzung beschlossen.

	, den
Gemeinde Hemhofen	

Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Hauptstraße Nord" und 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mitte Nord" und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Alleeäcker" wurde am 24.08.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan "Hauptstraße Nord" und 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mitte Nord"

und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Alleeäcker" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Hemhofen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.



### **BEBAUUNGSPLAN** HAUPTSTRASSE NORD

**UND 11. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES** NR. 3 "MITTE NORD" **UND 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES** 

> **GEMEINDE HEMHOFEN** LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT

NR. 4 "ALLEEÄCKER"



BAMBERG, 02.02.2016 **GEÄNDERT AM: 07.03.2017 GEÄNDERT AM: 04.04.2017** SATZUNGSBESCHLUSS: 07.08.2018



BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR Hainstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/59393 Fax 0951/59593 e-mail: wittmann walier@staedtebau-bauleitplanung.de