GEMEINDE HEMHOFEN

GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 1 "SCHWEGELWEIHER"

I. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Wegerechtsvereinfachungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I, S.3486)
2. Die Verordnung über die baufliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.466)
3. Die Verordnung über die Ausarbeitung der Planzeichenverordnung und die Darstellung des Flächennutzungsplanes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S.58) sowie DIN 18003.
4. Die Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 18.04.1994 (GVBl. Nr.0251)
5. Das Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I, S.880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.1994 (BGBl. I, S.1440)
6. Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I, S. 1458)
7. Das 11. Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.10.1982 (BayRS 791-1-I-U), zuletzt geändert durch §7 des Gesetzes vom 17.07.1986 (GVBl. S.120)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUUNG

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 - § BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO)
Im Bereich WD gem § 5 BauNVO sind auch Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen zulässig. Ausgenommen nach § 13 BauNVO sind nicht zugelassen, die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Anlagen und nach § 5 (2) BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)
– Bis im Plan eingetragene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden. Eine Überschreitung der GFZ gem. § 19 (4) BauNVO für Grundflächen nach Satz 1 ist nicht zulässig.

– Die maximal zulässige Traufhöhe darf 4,0 m in Bezug zur Höhe der Straßenoberkante nicht überschreiten.

– Bei Bau der Vollgeschossen beträgt I + D die Höchstgrenze. Das Dachgeschoß darf als Vollgeschoß in Sinn der Bayerischen Bauordnung ausgebaut werden.

1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen
(§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der für Nebenanlagen ausgewiesenen Flächen zulässig.
Zwischen Straßenbegrenzungslinien und Garagen- einfahrt ist ein Stauraum von 5 m einzuhalten.

1.4 Zuhöhen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Je Baugrundstück ist maximal eine Zu- bzw. Abfahrt mit einer Breite von 6 m zulässig.

1.5 Flächen für Aufschüttungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Aufschüttungen und Abgrabungen über einen Höhenunterschied von 0,5 m gegenüber dem vorhandenen Gelände sind nicht zulässig.

2.Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachgestaltung

2.1.1 Dachform – Dachneigung (Garagen)

Haupt- und Nebengebäude sind mit steil geneigten Satteldach mit einer Dachneigung von 40° - 47° und mittigem First zu versehen.

2.1.2 Dachaufbauten – Dacheinschnitte

Spitzgauben sind als Dachaufbauten zulässig.
Die Länge der Dachaufbauten darf an Dachseiten 4,5 m und in den Addition die Hälfte der Traufläge eines Gebäudes nicht überschreiten.
Dacheinschnitte und Dachloggien sind nicht zulässig.

2.1.3 Dacheindeckung

Glänzen von Haupt- und Nebengebäude sind einheitlich mit stumpfziegelrote, roten Dachsteinen einzudecken.
Dachflächenfenster sind bis zu einer Größenordnung von 1,0 m einer Gesamtfläche von 2,0 m zulässig.
Solarzellen sind bis zu einem Viertel der Dachfläche genehmigt. Der Abstand zum Ortgang muß mindestens 2,0 m betragen.

2.1.4 Kniestock

Bei Anbau des Dachgeschosses ist ein Kniestock bis max. 0,5 m zulässig.

2.2 Fassadengestaltung

2.2.1 Fassadenmaterial

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz in senkrechter Schalung zu verkleiden.
Die Verwendung von Blechverkleidungen, Faserzementplatten, Kunststoff, Asbest, Fliesenmaterialien, Fliesen und sonstigen glänzenden und reflektierenden Materialien ist nicht zulässig.

2.2.2 Farbgebung

Für die Farbgebung der Fassade gilt, daß die Grundfläche zu beschränken ist. Vorrangig sind Pastellfarbe zu verwenden.
Grelle Farbgebung (z.B. rotweiß) ist nicht zulässig.

2.2.3 Fenster

Fenster sind als stehende Rechteckform auszubilden.
Dachschräge, Fensterbänder und Schaufensterelemente sind nicht zulässig. Bis 2,0 m Fensterfläche sind eine gegliederte Sprossung vorgeschrieben. Eine zweiteilige Fensterspreizung ist nicht zulässig.

2.3 Einfriedungen

Die Einfriedung des Grundstücks ist sockellos zu errichten, die Höhe der Einfriedung soll 1,0 m über der Gelände nicht überschreiten. Die maximale Höhe beträgt 1,20 m.
Die Einfriedung ist mit Hecken zu pflanzen und vor Straße und sind lebende Einfriedungen und Zäune mit einheimischen Weichholzbüschen vorgesehen. Der Errichtung von Mauern oder Sichtschutzzäunen ist nicht zulässig.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNG ZUR GRÜNORDNUNG

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

KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

1.1 Anlage einer 1 - reihigen Hecke. Pflanzmaterial aus der im Bereich des geplante Baugrundstücke vorhandenen Hecke kann hier eingesetzt werden.

1.2 Die grünordnerische Herstellung zur Pflanzung der Hecke sowie die Eingrünung des Grundstücks zur Landschaft hin (Schutzhecke) sind nach Bezug der Wohngebäude fertigzustellen. Die Pflanzen sind in ihrem Bestand zu erhalten. Auf dem Grundstück ist ein hochstämmiger standortgerechter, einheimischer Laubbaum bzw. 2 Obstbaumhochstämme anzupflanzen.

1.3 Im Geltungsbereich des GOP ist der Oberboden entsprechend DIN 18 915 zu sichern (gem. § 202 BauGB)

1.4 Das anfallende Oberwasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

1.5 Für die Pflanzmaßnahmen sind die in der Artenliste aufgeführten einheimischen Gehölzarten vorrangig zu verwenden. (vgl. Pflanzliste 2)

1.6 Firstorientierte Gebäudestelle insbesondere auch Garagenwände sind mit einer Bepflanzung zu versehen. Je 3 m Wandlänge ist 1 geeignete Kletterpflanze vorzusehen.

1.7 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist von Bauherrn in einem Gestaltplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

2. Pflanzbindungen
(§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

PFLANZUNGEN AUF DEM BAUGRUNDSTOCK

Es sollen nur einheimische, standortgerechte Gehölzarten verwendet werden.

Nicht zulässig ist die Verwendung von Nadelgehölzen, Ziergehölzen an den Grundstücksgrenzen.

3. Pflanzliste

1. Empfehlenswerte Laubbaumarten als Hochstämme

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Tilia cordata
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

2. Geeignete einheimische Laubsträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Zweigr. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa villosa	Apfelrose
Sambucus nigra	Holler
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

IV. TEXTLICHE HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

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

OPTIMIERUNGSMAßNAHMEN FÜR DEN GRÜNZUG

1.1 Erhalt, Pflege und Entwicklung der „Heckenzeilen an den Teichen. Ziel ist Entwicklung strukturreicher ausreichender Röhrichtgürtel an den Teichen.
Die Uferbereiche des Weihers sind zu erhalten. Am Schwegelweiher wäre eine Aufforstung einzelner Gehölze durchzuführen werden, wenn dadurch die Entwicklung eines Röhrichtsaumes gefördert wird.

1.2 Das Höhenniveau der FLNr. 464, 468 ist auf Flächen außerhalb von FLNr. 468 zu belassen.
Ziel ist die Erhaltung einer Hochwasserreserve sowie die Verbesserung der Wasserqualität. Die Geländeränder und der Hochstaumeisen am Graben sind zu erhalten. Zum Uferschutz sind die vorhandenen Baggelsteine zu erhalten.

1.3 Erhalt und Entwicklung der Hecke an der Grenze von FLNr. 465

1.4 Es dürfen zum Schutz von Laichertschaftlichen Sonderkulturen und Wiesen Flächen nur durch offene sodalitter Zäunungen (Maschenweite, Horizontalen/ausgeschlossen werden.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 BauGB Abs. 1 Nr. 20, 25)

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässer

- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Uferbegleitgehölze
- Röhrichtzone
- Feuchter Hochstaudensaum
- Freiwachsende Feldhecke
- Graben, Rückenbaum am Weg, Graben
- Wiese-, Ruderalfläche

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Anpflanzen einer freiwachsender Hecke aus Laubgehölzen, bodenständig gebunden
- Anpflanzung eines mittelstarkwüchsigen Baumes mit Standortbindung

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen:
1. Aufbauten der Gewässerpflanzung und Entwicklung eines Röhrichtsaumes
2. Bepflanzung des Höhenniveaus der Hochwasserreserve sowie die Verbesserung der Wasserqualität. Die Geländeränder und der Hochstaumeisen am Graben sind zu erhalten. Zum Uferschutz sind die vorhandenen Baggelsteine zu erhalten.
3. Erhalt der Kopfgehölze zum Schutz der Uferzone

Grünflächen (§ 9 BauGB Abs. 1 Nr. 15) und sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB Abs. 1 Nr. 16)

- Private Grünflächen nicht zulässig sind.
  - landwirtschaftliche Bodennutzung
  - Hobbygärten
  - Umbruch von Grünland
  - Anpflanzen von Gehölzen die den Kaltluftabfluß hindern
  - bauliche Anlagen aller Art (Art. 2 Abs. 1 BayBO), insbesondere Gebäude, Gülle-, Jauchebehälter, Dungstätten und Fahrsilos, auch wenn diese einer öffentlich-rechtlichen Genehmigung nicht bedürfen

- Wasserfläche, Teichanlage

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

- Graben
- Landwirtschaftliche Nutzfläche Hier: Sonderkultur Erdbeerfeld
- Grünland

STRUKTUREN IM GRENZBEREICH ZUM GOP

- Feuchtgrünland
- Prognose Bäume

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 BauGB Abs. 1 Nr. 1)

- Dorfgebiet
  Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO nicht zugelassen (vg. auch Pkt. 1.1 der textlichen Festsetzungen zur Bebauung)
- 0,3 GRZ Grundflächenzahl
- 0,5 GFZ Geschoßflächenzahl
- I + D Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- WD 2 Wohnungen zulässig
- o offene Bauweise
- Firstrichtung
- SD Satteldach
- ON 40° – 47° Dachneigung einzelnd
- Einfahrt
- vorgesehene Grundstücksteilung
- Baugrenze
- Baulinie
- Flächen für Nebenanlagen
  Stellplätze u. Garagen

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE ZUR BEBAUUNG

- Vorhandene Grundstücksgrenzen, mit Flurstücksnummer
- Vorhandene Wohn – und Nebengebäude
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Geplantes Gebäude
  FD/D – Flach-, Pultdach
- Straßenbegrenzungslinie
- Landwirtschaftliche Zufahrt, Zweig

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Hemhofen hat am 02.07.1996 die Aufstellung des Grünordnungsplanes Nr.1 "Schwegelweiher" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.12.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Hemhofen, den 25.05.1997 (Siegel) Klemens Möllner (Bürgermeister)

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.12.1996 gemäss § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt.

Hemhofen, den 25.05.1997 (Siegel) Klemens Möllner (Bürgermeister)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Grünordnungsplanes und der Begründung in der Fassung vom 03.12.1996 wurden gemäss § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 23.12.1996 bis 24.01.1997 öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 19.12.1996 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 20.12.1996 von der Auslegung benachrichtigt.

Hemhofen, den 25.05.1997 (Siegel) Klemens Möllner (Bürgermeister)

Nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange und Bürger hat der Gemeinderat am 18.02.1997 eine Änderung des Grünordnungsplanes in Teilflächen beschlossen.
Am 18.02.1997 hat der Gemeinderat beschlossen, den 2. Entwurf des Grünordnungsplanes Nr. 1 "Schwegelweiher" in der Fassung vom 11.03.1997 (Plan Nr. 2) gem. § 3 (3) erneut öffentlich auszulegen.

Hemhofen, den 25.05.1997 (Siegel) Klemens Möllner (Bürgermeister)

Der 2. Entwurf des Grünordnungsplanes in der Fassung vom 11.03.1997 und die Begründung wurden gemäss § 3 (3) BauGB in der Zeit vom 01.04.1997 bis 02.05.1997 öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 19.03.1997 ortsüblich bekannt gemacht, die Träger öffentlicher Belange wurden am 24.03.1997 von der Auslegung benachrichtigt.

Hemhofen, den 25.05.1997 (Siegel) Klemens Möllner (Bürgermeister)

Nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat am 08.05.1997 eine redaktionelle Änderung in der Planzeichnung beschlossen.
Mit Beschluss vom 08.05.1997 wurde der Grünordnungsplan Nr.1 "Schwegelweiher" in der Fassung vom 11.03.1997 als Satzung beschlossen.

Hemhofen, den 25.05.1997 (Siegel) Klemens Möllner (Bürgermeister)

Dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt wurde der Grünordnungsplan angezeigt, eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht (Landratsamtsschreiben vom 22.05.1997 Nr.31.3610/4).

Hemhofen, den 25.05.1997 (Siegel) Klemens Möllner (Bürgermeister)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Grünordnungsplanes wurde am 23.05.1997 gemäss § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Hemhofen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Grünordnungsplan ist somit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 (3) Satz 1 und 2 und (4) BauGB sowie des § 214 (1) Satz 1 Nr.1 und 2 BauGB und § 215 (1) BauGB ist hingewiesen worden.

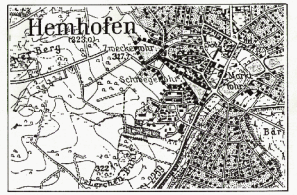
Hemhofen, den 25.05.1997 (Siegel) Klemens Möllner (Bürgermeister)

SATZUNG

Der Gemeinderat Hemhofen hat am 08.05.1997 auf Grundlage von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.07.1996, (BGBl. I, S.1189), von Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 18.04.1994 (GVBl. S.251) und von Art. 5 (2) bis (5) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 10.10.1982 (BayRS 791 - 1-U), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.04.1994 (GVBl. S.396), den vorliegenden Grünordnungsplan Nr. 1 "Schwegelweiher", bestehend aus Planzeichnung und Text, in der Fassung vom 11.03.1997 als Satzung beschlossen.

Die dem Grünordnungsplan beigefügte Begründung wird gebilligt, die Beachtung der durch Planzeichen und Text gegebenen Hinweise wird empfohlen.

Hemhofen, den 25.05.1997 (Siegel) Klemens Möllner (Bürgermeister)



Lageplan M 1 : 10 000

NR.	ÄNDERUNG	DATUM	NAME

PROJEKT :	GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 1 SCHWEGELWEIHER		
BAUHERR :	GEMEINDE HEMHOFEN	BEARB.	Mk/Ro
		GEZ.	He
		GEPR.	Mö
PLAN :	RECHTSPLAN (Fassung vom 11.03.1997)	MASSTAB	1 : 1000
		PROJ.NR.	7.260.1295
ENTWURF :	INSUMMA ARCHITEKTEN INGENIEURE	DATUM	25.05.1997
		PLAN NR.	3

INSUMMA Projektgesellschaft mbH
Bärenschanzstrasse 8c 90429 Nürnberg Tel. 92618-0