



**GEMEINDE
HEMHOFEN**

**LANDKREIS
ERLANGEN-HÖCHSTADT**

**3. BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG
UND ERWEITERUNG**

NR. 7 "WOLFENÄCKER BA I"

**5. BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG
UND ERWEITERUNG**

NR. 1 "LEITHE-SÜDOST"

Textteil zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Wolfenäcker BA I" und zur 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Nr. 1 Leithe Südost", Gemeinde Hemhofen, Landkreis Erlangen-Höchstadt.

Grundlage der Bebauungsplanänderung und Erweiterung ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Hemhofen vom 07.05.2013 und vom 01.08.2013.

Die Gemeinde Hemhofen erlässt auf Grund

- a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013
- b) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013
- c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 1 Gesetz vom 08.04.2013
- d) der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012

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

Soweit durch die vorliegende Planänderung nicht erfasst, beschrieben und festgesetzt, gelten Plan und Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes weiterhin.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

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 H: Fahrgastunterstand

Am Fahrgastunterstand sind Werbeanlagen größer als 1 m² zulässig. Die Werbeanlagen dürfen nur plan auf der Fläche des Unterstands angebracht werden.



2. Maß der baulichen Nutzung

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

Die Obergrenzen der Geschosse, Grundflächen- und Geschossflächenzahlen sind den jeweiligen Nutzungsschablonen zu entnehmen.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

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

Die Festsetzungen der Bauweise und Dachneigung sind den jeweiligen Nutzungsschablonen zu entnehmen.

3.1 Baugrenze

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

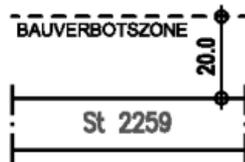
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.



5. 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. Die Anbauverbotszone ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen, Überdachungen, Stellplätze und deren Bepflanzung erteilt werden. Ein Bauantrag für die Lärmschutzanlagen oder die Überdachungen ist einzureichen.



15. Sonstige Planzeichen

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

Im Bereich des Lebensmittelmarktes (südlicher Teil des Mischgebietes) müssen Stellplätze innerhalb der mit Baugrenzen umfassten Flächen (Punkt 3.1 der Festsetzungen) errichtet werden, es sei denn, sie sind durch Planeintrag explizit festgesetzt.

Für die restlichen Bereiche gilt, dass Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen.



- 15.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

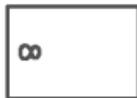


B. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Flurstücksnummern
3. Bestehende Hauptgebäude
4. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung).
5. Grenzabstände bei Bepflanzungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
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
6. Denkmalpflege
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 werden müssen.
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.



485



1. Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Wolfenäcker BA I" und 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Nr. 1 Leithe Südost" in Hemhofen wurde vom Gemeinderat Hemhofen in der Sitzung am 07.05.2013 und 01.08.2013 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung wurde mit der Begründung in der Fassung vom 05.11.2013 aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 05.11.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Gemeinde Hemhofen vom 20.11.2013 bis einschließlich 20.12.2013 öffentlich ausgelegt bzw. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 08.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die Gemeinde Hemhofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.02.2014 die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Wolfenäcker BA I" und 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Nr. 1 Leithe Südost" in der Fassung vom 04.02.2014 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Hemhofen, den

.....
1. Bürgermeister

4. Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan 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.
Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Wolfenäcker BA I" und 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Nr. 1 Leithe Südost" ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

Hemhofen, den

.....
1. Bürgermeister

3. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

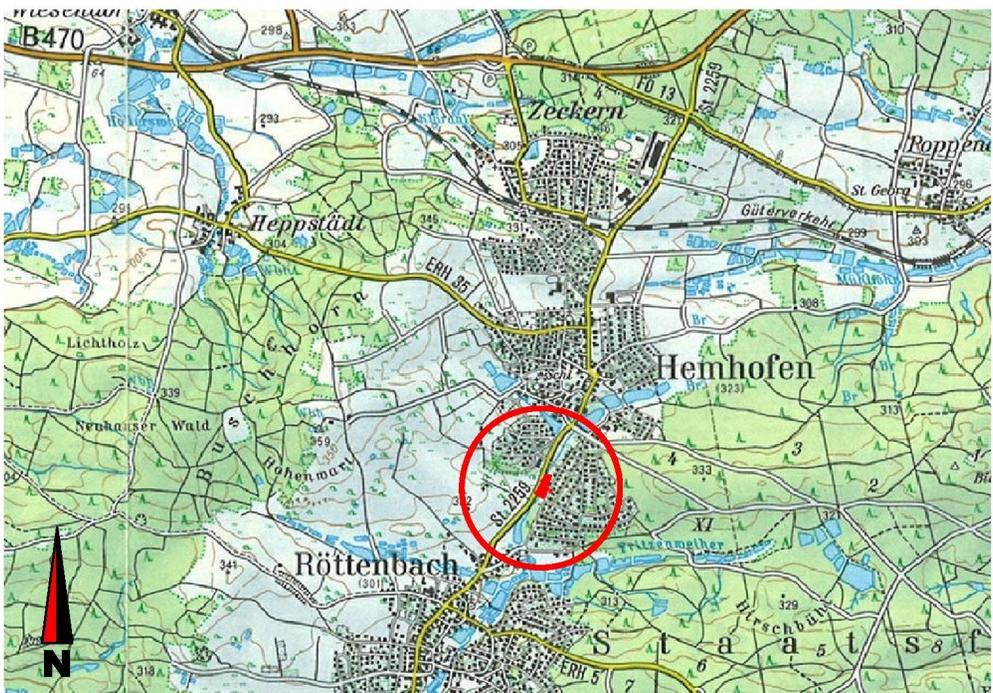
NR. 7 "WOLFENÄCKER BA I"

UND

5. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

NR. 1 "LEITHE-SÜDOST"

**GEMEINDE HEMHOFEN
LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT**



BAMBERG, 05.11.2013

SATZUNGSBESCHLUSS: 04.02.2014



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