

VERBINDLICHE FESTE TSETZUNGEN

Textteil zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Nr. 14 Zobelstein-Nord", Gemeinde Hemhofen, Landkreis Erlangen-Höchstadt.

Grundlage der Bebauungsplan-Änderung ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Hemhofen vom 08.05.2012 und 02.08.2012.

Präambel

Die Gemeinde Hemhofen erlässt auf Grund

- a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011
- b) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993
- c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010
- d) der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009

folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 04.12.2012 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 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

WA

2. 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 II Vollgeschosse zulässig: $Z = I+D$.
Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.

I+D

2.1.2 Maximal III Geschosse zulässig: $Z = III$.

III

2.1.3 Maximal II Geschosse zulässig: $Z = II$.

II

2.2 Grundflächenzahl GRZ

(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO können hinsichtlich der Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl abweichende Bestimmungen getroffen werden. Dies ist zur Erfüllung der hier vorliegenden zweckentsprechenden Grundstücksnutzung (Mehrgenerationenhaus) erforderlich; insofern wird die Regelung unter § 19 Abs. 4 Satz 2, 3 und 4 in Anspruch genommen.

Laut § 19 Abs. 4 Satz 2 gilt BauNVO folgendes:

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Im restlichen WA ist eine Überschreitung nicht zugelassen.

z.B. 0.4

2.2.1 Die jeweils maximal zulässigen Grundflächenzahlen sind den einzelnen Nutzungstempeln zu entnehmen.

2.3 Geschossflächenzahl GFZ

(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

z.B. 1.2

2.3.1 Die jeweils maximal zulässigen Geschossflächenzahlen sind den einzelnen Nutzungstempeln zu entnehmen.

2.4 Höhenfestsetzung

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

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt für das Mehrgenerationenhaus 9,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand / Oberkante Attika.

Im restlichen WA gilt: Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 4,00 m. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/OK Dachhaut.

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

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

3.1 Offene Bauweise

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

o

3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig



3.2 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.



13. 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 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke ist pro 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Laubbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang (StU) von mindesten 12-14 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen.

13.2 Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Der Grad der Versiegelung darf insgesamt max. 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (z. B. für Zufahrten, Terrassen) betragen.

13.3 Pflanzgebote für Bäume und Sträucher
Die vorgeschlagenen Pflanzstandorte sind lagemäßig nicht bindend.



15. Sonstige Planzeichen

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



Garagen, Carports und Stellplätze müssen innerhalb der mit Baugrenzen umfassten Flächen oder innerhalb der gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

Grenzgaragen müssen dem Art. 6 BayBO entsprechen.

5.2 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)



Grundlage der Festsetzungen sind die Schallschutzberechnung und die entsprechenden Regelungen gemäß Kapitel 7 der Begründung.

Passiver Schallschutz erforderlich:

Für diesen Bereich sind Fenster der Schallschutzklasse III festgesetzt.

Weitere passive Schallschutzvorkehrungen, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan an der Nordkante des Geltungsbereiches festgesetzt, sind nicht mehr erforderlich.

15.2.1 Gemäß Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) sind bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Ablufführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen einzuhalten:

tags (06.00-22.00): 55 dB(A)

nachts (22.00-06.00): 40 dB(A)

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



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



15.5 Ausnahmen (§ 31 BauGB)

Bauten, die geringfügig von den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der in Teil B festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Eine Über- und Unterschreitung der Maßzahlen ist bis maximal 10% zulässig. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

1. Wohngebäude

1.1 Gebäudeform

Es wird ein rechteckiger Grundriss vorgeschrieben. Winkelhäuser sind zulässig.

1.2 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Dachaufbauten

Zulässig: Satteldach mit einer Dachneigung von 42-47°.

Die Dacheindeckung hat mit roten, rotbraunen oder schwarzgrauen Ziegeln zu erfolgen; glänzende Ziegel sind nicht zulässig. Dachgauben sind mit Satteldach oder als Schleppegauben 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 je 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.

Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortgang max. 30 cm betragen.

Für das Mehrgenerationenhaus gilt:

zulässig: Flachdach mit Attika.

Die Dacheindeckung kann mit Metall oder Kunststoffdachbahnen erfolgen

1.3 Fassadengestaltung

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. Holzhäuser sind zulässig.

1.4 Höhenlage

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 30 cm über dem Niveau der hergestellten Erschließungsstraße (Am Zobelstein) liegen.

2. Garagen

2.1 Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind auf Privatgrund innerhalb der Baugrenzen bzw. der Flächen für Nebenanlagen (s. A 15.1) zulässig. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen größtmäßig nicht beschränkt werden.

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 3 m, einzuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

2.5 Stellplätze

Für jede Wohneinheit sind zwingend die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.

SD
42° - 47°

FD

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Flurstücksnummern
3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
4. Vorgeschlagene Grundstückszusammengehörigkeit
5. Bebauungsvorschlag
Hauptgebäude
6. Es wird angeregt, flach geneigte Dächer und Fassaden zu begrünen.
7. Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden gemäß DIN 18915 abzutragen und sachgerecht zu lagern.
8. Die Einrichtung von Regenrückhalteanlagen, z. B. in Form von Zisternen oder Gartenteichen auf den privaten Grundstücken, wird empfohlen. Zisternen werden durch die Gemeinde gefördert, wenn sie der Grauwassernutzung dienen.
9. Auf Grundlage des geotechnischen Berichts von Ingenieurbüro Dr. Dafner, Forchheim vom 14.01.2005 sind Keller als wasserdichte Wannen auszuführen.
Für die vorübergehende Absenkung des Grundwassers während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 17a BayWG zu beantragen.
10. Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist durch die Errichtung und Abnahme eines Schnurgerüstes nachzuweisen.
11. Wasser und Abwasser dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.
Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Staatsstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.
Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Gemeinde die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.
Hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung werden von Seiten des Staatlichen Bauamtes Nürnberg keine Vorgaben gemacht.
Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Die für deren Bemessung erforderlichen Daten können beim Staatlichen Bauamt Nürnberg (Anschrift: Postfach 4757, 90025 Nürnberg) angefordert werden.
12. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
13. 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.



VERFAHRENSVERMERK

1. Der Gemeinderat von Hemhofen hat in der Sitzung am 08.05.2012 und am 02.08.2012 die Aufstellung der 2. Bebauungsplanänderung "Nr. 14 Zobelstein-Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.05.2012 und am 10.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.08.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.08.2012 bis 20.09.2012 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.08.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.2012 bis 20.09.2012 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.12.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut mit Schreiben vom 14.12.2012 bis 31.01.2013 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.12.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2012 bis 31.01.2013 erneut öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Hemhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.03.2013 die 2. Bebauungsplanänderung "Nr. 14 Zobelstein-Nord" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.12.2012 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Hemhofen, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zur 2. Bebauungsplanänderung "Nr. 14 Zobelstein-Nord" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Die Bebauungsplan-Änderung 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.

Gemeinde Hemhofen, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister

2. BEBAUUNGSPLAN- ÄNDERUNG

NR. 14 ZOBELSTEIN-NORD

GEMEINDE HEMHOFEN LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT



BAMBERG, 02.08.2012

GEÄ.: 04.12.2012

SATZUNGSBESCHLUSS: 05.03.2013



**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



TEAM 4 landschafts + ortsplanung
guido bauernschmitt • robert enders
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0