

Bearbeitet:

Erweiterung und Änderung

12.2003  
003

S

15. Dezember 1972

STÜCKE MÜLLER/SCHMITT  
HELWEIHER  
EINFACHE ÄNDERUNG  
GEMÄSS § 13 BBauG  
IN MI  
SATZUNG BESCHLOSSEN 19.4.88

ÄNDERUNG GE. IN MI. 9.2.1973

VEREINFACHTE ÄNDERUNG  
GEMÄSS § 13 BBauG  
WR II SD / WD 27.11.1973

VEREINFACHTE ÄNDERUNG  
GEMÄSS § 13 BBauG  
WOHNANLAGE VOLKMAR 8.10.1974

2003

VEREINFACHTE ÄNDERUNG  
GEMÄSS § 13 BBauG  
FESTLEGUNG DER ABSTANDSFLÄCHEN  
WOHNGEMEINSCHAFT VOLKMAR 4.2.1975

S

**M. 1 / 1000  
ERWEITERUNG UND ÄNDERUNG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 2**

**DER GEMEINDE HEMHOFEN  
LKRS. ERLANGEN**

**GEBIET: BARTHELWEIHER**

tdrei-  
aller  
er Art.  
und  
als

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beruhen auf §§ 9 und 10 BBauG, der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBL. S. 161), der BauNutzVO vom 26.6.1962 (GVBL. I. S. 429) und des Art. 107 Abs. 4 vom 1.8.1952 (GVBL. S. 179) unter Zugrundelegung der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965.

1. Geltungsbereich:

■ ■ ■ Grenze des Geltungsbereiches - §§ 9 (5) + 30 BBauG

2. Verkehrsflächen:

==== Verkehrsfläche, bestehend - § 9 (1) 3 BBauG

==== Verkehrsfläche, geplant -- § 9 (1) 3 BBauG

----- Verkehrsflächenbegrenzungslinie 6.3 Planzeichen VO

P Parkplatz

..... Flächen für Stellplätze und Garagen - §§ 9 (1) 1e + 9 (1) 12 BBauG + § 12 BauNutzVO

GA Garagen

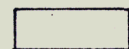
→ Zufahrt in Pfeilrichtung

GGA GEMEINSCHAFTS GARAGEN

3. Grünflächen:

▨ Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 8 BBauG

4. Fläche für Versorgungsanlage - § 9 (1) 5 BBauG



5. Bauland: - § 9 (1) 1 BBauG

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung-§ 9(1)1b BBauG+§ 23 BauNutzVO

WR Reine Wohngebiete - § 3 BauNutzVO

WA Allgemeine Wohngebiete

MI Mischgebiet

● ● ● Grenze zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung  
13.5 Planzeichen VO

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen -§ 9(1)1b BBauG + § 23 BauNutzVO

----- Baugrenze

7. Auße

7.1 Gel

7.2

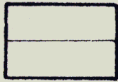
7.3 Ein

8. Ordn

~~Begrenzungslinien dürfen auch nicht durch Nebengebäude und nichtgenehmigungspflichtige Bauwerke überschritten werden.~~

Siehe Änderung Ziff. 9

### 5.3 Stellung der baulichen Anlagen



Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

Sind im Bebauungsplan geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 und 7 (2+3+4) BayBO festgesetzt, so wurde nach Art. 7 (1) BayBO davon abgewichen. Diese Ausnahme gilt jedoch nur, wenn die beibehaltenen bestehenden oder vorgeschlagenen neuen Grundstücksgrenzen eingehalten werden.

Bei Bauten auf der Grenze ist der Besitzer berechtigt, die Errichtung und den Unterhalt der Grenzmauer vom Nachbargrundstück aus vorzunehmen.

### 5.4 Zahl der Vollgeschoße-§9(1)1a BBauG + §§ 16,17(4)+ 18 BauNutzVO

- I Zwingend 1 Vollgeschoß (Erdgeschoß) Zimmerausbau im Dachraum möglich
- II Höchstgrenze 2 Vollgeschoße (Erdgeschoß + Obergeschoß) Zimmerausbau im Dachraum möglich
- I+D Zwingend Erdgeschoß + Dachgeschoß

### 5.5 Bauweise



Nur Einzelhäuser zulässig

### 6. Baugestaltung:

#### 6.1 Dachausbildung:

SD / WD 18° - 26°	Sattel- oder Walmdach (SD/WD) Dachneigung 18° - 26° Kniestock max. 0,50 m
SD / WD 20° - 30°	Sattel- oder Walmdach (SD/WD) Dachneigung 20° - 30° Kniestock max. 0,50 m
SD 45° - 50°	Satteldach (SD) Dachneigung 45° - 50° Kniestock max. 0,50 m
SD / FD 0° - 25°	SATTELDACH ODER FLACHDACH (SD/FD) 0° - 25° KNIESTOCK MAX. 0,50 m

#### 6.2 Material und Farbgebung

Dachdeckung: Dachpfannen oder ähnliches Material;  
Farbe dunkelbraun bis dunkelgrau.

Wände sind zu verputzen; stark auffallende Putzmuster sind unzulässig. Sichtbar verfugtes Mauerwerk ist nur für untergeordnete einzelne Bauteile zulässig. Grelle Farben, sowie Betonformsteine mit Bossenmarkierung sind nicht gestattet.

## 6.3 Garagen und Nebengebäude

Nur erdgeschossig, als Pultdächer (max. Neigung  $10^{\circ}$ ) und Flachdächer gestattet. Freistehende Garagen und Nebengebäude dürfen nicht mit Satteldach ausgeführt werden. Höchster Punkt der Pultdächer an der Straßenseite.

An Grundstücksgrenzen zusammenstoßende Garagen oder Nebengebäude sind einheitlich zu gestalten. Garagen aus Wellblech oder in ähnlicher leichter Bauweise sind unzulässig.

Garagen sind auf die dafür im Plan festgesetzten Flächen auch an Grundstücksgrenzen gestattet.

## 7. Außenanlagen:

### 7.1 Geländeänderungen

Das Gelände darf durch Abgrabungen oder Auffüllungen nur so verändert werden, daß dadurch der Charakter der Gesamtansicht nicht gestört wird.

Die nach Maßgabe des Straßenprojektes erforderlichen Böschungen auf den anliegenden Grundstücken sind nach Art. 2 BayStrWG zu dulden.

Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Grundstückseigentümers.

### 7.2

Für die Straßenbegrenzung notwendige Stützmauern sind in Beton oder Naturstein bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

### 7.3 Einfriedungen Art. 107 (1) 4 BayBO

Als Einfriedung der Grundstücke sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur Hecken oder Holzzäune mit einer Gesamthöhe einschl. Sockel von 1,0 m zulässig. Die Sockelhöhe darf 0,30 m nicht überschreiten. Nur bei Hanggrundstücken sind Sockel über 0,30 m ausnahmsweise zugelassen. Die Holzzäune müssen - von der Straße aus gesehen - vor der Tragkonstruktion laufen. Grellfarbige Anstriche sind unzulässig. Betonblossensteine für sichtbare Teile der Einfriedung sind unzulässig.

Die Vorplätze vor Garagen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche nur eingezäunt werden, wenn die Entfernung zur Verkehrsfläche mehr als 6,0 m beträgt.

## 8. Ordnungswidrigkeit

Nach Art. 105 Abs. 1 Nr. 11 und Art. 015 Abs. 3 BayBO kann mit Geldbuße bis zu DM 10.000,-- belegt werden, soweit die Tat nicht mit Strafe bedroht ist, wer vorsätzlich den Baugestaltungsvorschriften dieses Bebauungsplanes oder einer aufgrund dieser Vorschriften ergangenen vollziehbaren Anordnung des Landratsamtes Erlangen zuwiderhandelt. Wird die Tat fahrlässig begangen, so kann auf eine Geldbuße bis zu DM 5.000,-- erkannt werden.

NEU: Ziff. 9

Vereinf. Änd. Gartenhäuschen 03  
Eine bauliche Anlage i.S.d. § 23 Abs. 5 BauNVO  
i.V.m. Art. 63 Abs. 1 Ziffer 1 Buchstabe a BayBO ist  
außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis  
zu einer Größe von 12 qm Grundfläche, max. 2 m  
Wandhöhe und max. 2,75 m Gebäudehöhe zulässig.  
Für diese genehmigungsfreien Nebengebäude wird  
gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO ein Grenzabstand von 1  
m zugelassen. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO findet  
keine Anwendung.

B) H I N W E I S E

1. Versorgungsanlagen



Trafostation

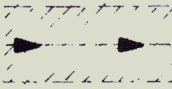
Fernmeldekabel

Satzungsbeschluss: 02.12.2003  
Hemhofen, den 10.12.2003



Wasserversorgung - Pumpenhaus

Joachim Wersal S  
1. Bürgermeister



Starkstromleitung  
mit anbaufreier Zone



GRUNDSTÜCKE MÜLLER/SCHMITT  
BARTHELWEIHER  
VEREINFACHTE ÄNDERUNG  
GEMÄSS § 13 BBauG  
WR IN MI  
ZUR SATZUNG BESCHLOSSEN 19.4.88

2. Grundstücksrennen

—•— Alt, bestehen bleibend

—•— Alt, aufzulassen

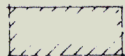
----- Neu zu bilden


Bekannt gemacht am 11.12.2003  
Hemhofen, den 11.12.2003

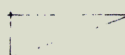
3. Kartenzeichen

480 Flurnummern der Grundstücke

~ Höhenlinien mit Höhenangaben über NN

 Bestehende Wohngebäude

 Bestehende Gewerbe- oder Nebengebäude

 Sichtdreieck

Joachim Wersal S  
1. Bürgermeister

Innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke sind keine baulichen Anlagen, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und sonstige Gegenstände i.S. der Art. 23, 26 und 29 des BayStrWG (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) zulässig, wenn sie eine größere Höhe als 1,0 m über der Fahrbahn erreichen.

M. 1 / 10  
ERWEIT

BEBA

DER GE

GEBL