

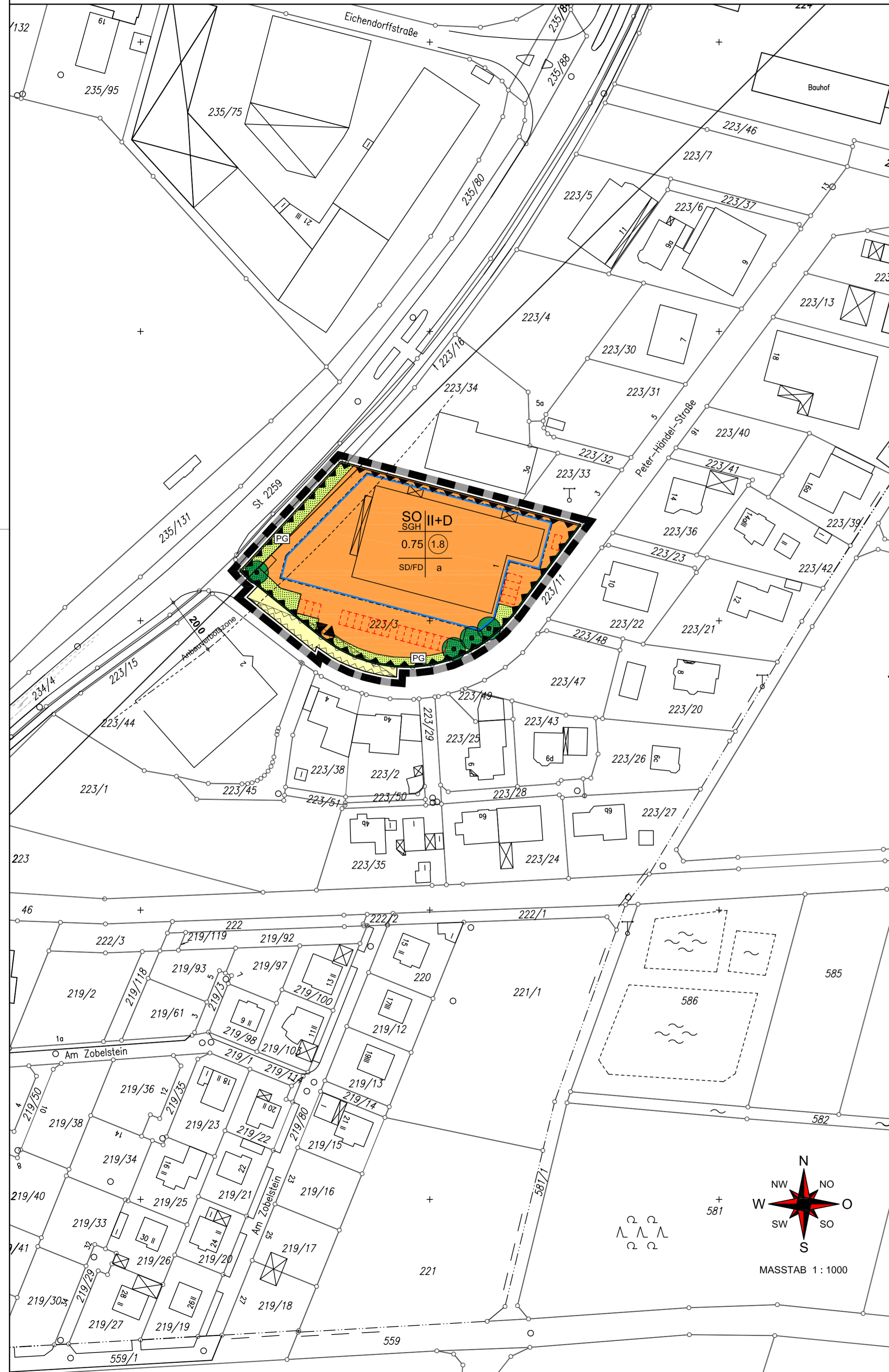


GEMEINDE HEMHOFEN

LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

NR. 11 "GEWERBEGEBIET ZECKERN-OST" (AUSWEISUNG EINES TEILBEREICHES ALS SONDERGEBIET)



Textteil zur 2. Bebauungsplanänderung Nr. 11 "Gewerbegebiet Zeckern-Ost" (Ausweisung eines Teilbereiches als Sondergebiet), Gemeinde Hemhofen, Landkreis Erlangen-Höchstadt. Grundlage der Bebauungsplanänderung ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Hemhofen vom 06.03.2014, 01.04.2014 und vom 08.07.2014.

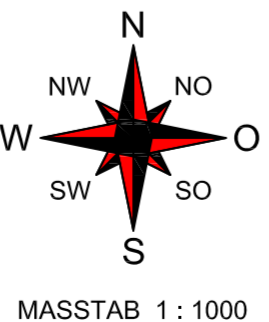
Die Gemeinde Hemhofen erlässt auf Grund

- 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
e) des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009, geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 6.12.2011
f) des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011

folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 03.06.2014 als Satzung.

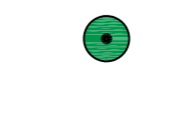
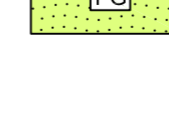
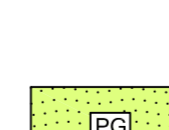
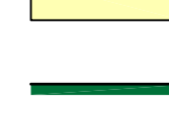
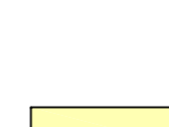
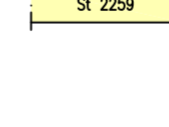
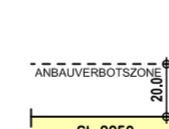
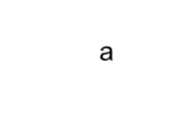
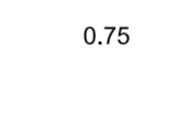
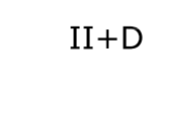
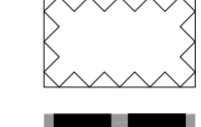
A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
1.1 Sondergebiet SO (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
Zulässig sind sonstige großflächige Handelsbetriebe aus dem Bereich Bau- und Heimwerkmarkt mit Gartencenter. Die geplanten Verkaufsflächen im Kernsortiment (insbesondere die Sortimente Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe und Eisenwaren, ferner Badeeinrichtungen, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse, Farben, Lacke, Teppiche, Tapeten und Bodenbeläge) dürfen 1045 m² gewichtete Verkaufsfläche und 80 m² gewichtete Verkaufsfläche im innenstadtrelevanten Randsortiment nicht überschreiten.
Wegen der Schutzwürdigkeit der angrenzenden Wohnnutzung wird festgesetzt, dass nur Betriebe und Betriebsabteilungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Weiterhin gelten aus Immissionsschutzrechtlichen Gründen folgende Festsetzungen: Warenanlieferung (inkl. Be-/Entladeaktivitäten) nur zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zulässig; Nachtanlieferung und Nachtbetrieb (Ausnahme: automatisch gesteuerte Anlagen der Haustechnik) sind ausgeschlossen. Nachtarbeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr ist nicht zulässig.
Das Sondergebiet wird mit Einschränkungen ausgewiesen. Eingeschränkt sind die zulässigen Emissionen (vgl. A. 15.1).
1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig. Die Regelungen unter Pkt. A. 5.1 der verbindlichen Festsetzungen sind zu beachten.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
2.1 Zahl der Geschosse
maximal II+D zulässig.
2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Es gilt eine maximale GRZ von 0,75
2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
Es gilt eine maximale GFZ 1,8
2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale Firsthöhe beträgt 10,50 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Oberkante Firstlinie.
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
3.1 Bauweise
Es gilt eine abweichende Bauweise
Da es sich um ein Sondergebiet mit entsprechenden Nutzungsansprüchen handelt, darf die Gebäudelänge auch 50 m überschreiten.
3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Da der bereits genehmigte Bestand nur eine Nutzungsänderung erfährt, ist das Heranrücken an die Nachbargrenzen im Bebauungsplan durch Baugrenzen geregelt (Art. 6 Abs. 5 BayBO). Soweit bestehende Gebäudeteile die grundsätzlich zulässigen Abstandsflächen unterschreiten, ist dies zulässig. 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. Laut Planeintrag sind Teile der baulichen Anlagen und Stellplätze auch in einer Entfernung von weniger als 20 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke zulässig. Das Staatliche Bauamt stimmt dieser Ausnahme zu, wenn nachfolgende Auflagen in den Baubescheid aufgenommen werden:
Der Abstand des am weitesten vorspringenden Teiles der Überdachung muss vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße mindestens 14 m betragen.
Der Zaun für die Umzäunung der Freiverkaufsfläche ist in einem Abstand von mindestens 7 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße zu errichten.
Die Anlage eines unmittelbaren Zugangs vom Baugrundstück zur Staatsstraße wird nicht gestattet.
Eventuelle Werbeanlagen sind gesondert zu beantragen.
Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße ist durch entsprechende Einrichtungen zu vermeiden.
Weitere Auflagen sind den Textlichen Festsetzungen unter Punkt C.6. Hinweise zu entnehmen.
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
6.1 Straßenverkehrsfläche
Die Straßenraumgestaltung dient nur als Hinweis und kann im Rahmen der Bauausführung noch geändert werden.
6.2 Straßenbegrenzungslinie
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
9.1 Private Grünflächen
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 Bestehende und zu erhaltende Bäume



VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- 15. Sonstige Planzeichen
15.1 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallimmissionen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
15.1.1 Für das Sondergebiet gilt tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB (A) / m². Nachtarbeit ist ausgeschlossen.
15.2 Gemäß Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) sind bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, 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 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)
Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen bzw. auf den explizit dargestellten Flächen zulässig.
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
Diese Sichtdreiecke sind von jeder sich behindernden Nutzung freizuhalten.
Bepflanzung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
15.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15.6 Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Eine Über- und Unterschreitung der Maßzahlen ist bis maximal 10% zulässig.



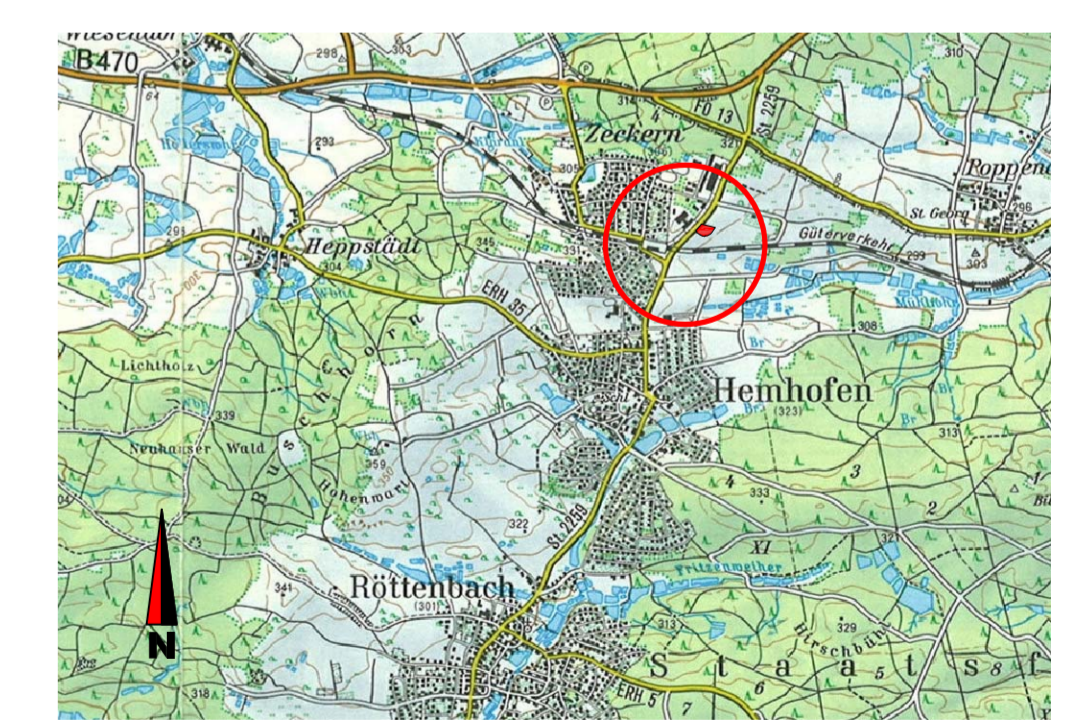
VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat von Hemhofen hat in der Sitzung am 06.03.2014, 01.04.2014 und am 08.07.2014 die Aufstellung der 2. Bebauungsplanänderung Nr. 11 "Gewerbegebiet Zeckern-Ost" (Ausweisung eines Teilbereiches als Sondergebiet) beschlossen. Der jeweilige Aufstellungsbeschluss wurde am 13.03.2014, 10.04.2014 und am 17.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 03.06.2014 wurden den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 25.08.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 03.06.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.2014 bis 25.08.2014 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung wurde am 17.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
4. Die Gemeinde Hemhofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.10.2014 die 2. Bebauungsplanänderung Nr. 11 "Gewerbegebiet Zeckern-Ost" (Ausweisung eines Teilbereiches als Sondergebiet) gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.06.2014 als Satzung beschlossen.
5. Der Satzungsbeschluss zur 2. Bebauungsplanänderung Nr. 11 "Gewerbegebiet Zeckern-Ost" (Ausweisung eines Teilbereiches als Sondergebiet) wurde am 16.10.2014 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 ... 1. Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Hemhofen, den ... 1. Bürgermeister (Siegel)

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NR. 11 "GEWERBEGEBIET ZECKERN-OST" (AUSWEISUNG EINES TEILBEREICHES ALS SONDERGEBIET) GEMEINDE HEMHOFEN LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT



BAMBERG, 03.06.2014 SATZUNGSBESCHLUSS: 07.10.2014

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