

VEREINFACHTE ÄNDERUNG nach BauGB §13
zur

ERWEITERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES

NR.5 „MITTE-NORD“ M.1:1000

GEMEINDE HEMHOFEN

LANDKREIS ERLANGEN HÖCHSTADT

Bearbeitet:

Architekturbüro

Max Günl

Rebenweg 7

8552 Höchststadt/A.

Tel. 09193/1445

Höchststadt / A. den 27.03.90

ÄNDERUNG LT. GEMEINDERATSBESCHLUSS V. 02.07.91

HÖCHSTADT / A. DEN 18.07.91

ÄNDERUNG LT. GEMEINDERATSSITZUNG V. 05.06.90

SATZUNG

Die Gemeinde Hemhofen, Ldkrs. Erlangen - Höchststadt, erläßt als Satzung - aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2256) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebau-recht vom 06.07.1979 (BGBl I S. 949),
- sowie aufgrund des Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fas-sung der Bekanntmachung vom 02.09.1982 (GVBl I S. 419) und Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (GVBl S. 903).

BEBAUUNGSPLAN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Geltungsbereich

§ 6

Für das Erweiterungsgebiet, umfassend die Grundstücks-Flurnummern 359; 388/8; 388/9; 388/10 und Teilflächen aus 362 und 372, alle Gemarkung Hemhofen, gilt die vom Architekturbüro Max Günl, Rebenweg 7, 8552 Höchststadt/Aisch ausgearbei-tete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1 : 1.000 vom 27.03.1990, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungs-plan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Erweiterungsgebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet " (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Es gelten, abweichend vom § 17 Abs. 1 BauNVO folgende Höchstwerte:

§ 7

a) Nordöstlich (oberhalb) des Heppstädter - Weges

GRZ (Grundflächenzahl) 0,3

GFZ (Geschoßflächenzahl) 0,4

b) Südwestlich (unterhalb) des Heppstädter - Weges

GRZ (Grundflächenzahl) 0,4

GFZ (Geschoßflächenzahl) 0,6

§ 4 Vollgeschoße

Zulässig sind (als Obergrenze):

4.1 Grundstücke oberhalb des Heppstädter - Weges: I + D bzw. bei entsprechender Hanglage
U + I + D

4.1.1 Grundstücke unterhalb des Heppstädter - Weges: U + I + D

§ 5 Bauweise

5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet gilt folgende Bauweise:

5.1.1 Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
Offene Bauweise nach § 22 Abs, 2 BauNVO wird festgesetzt.

5.2 Im Geltungsbereich wird weiterhin festgesetzt:

5.2.1 Fassadenverkleidung in Asbestzement, grellfarbige Fliesen und farbige Glasbausteine werden ausgeschlossen. Holzschalungen ohne grelle Farbbehandlung sind zulässig.

5.2.2 Außenfassaden sind mit Putzflächen in gedeckten Farben - nicht rein weiß - auszuführen. Für Teilflächen kann eine andere Oberflächenbehandlung nach Maßgabe von 5.2.1 zugelassen werden.

5.2.3 Einpassen ins Gelände

§ 8

- Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht mehr als 50 cm über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festzulegenden Geländeoberkante liegen.

5.3 Garagen

- Garagen und Nebengebäude i. S. d. Art. 7 Abs. 5 BayBO sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.
- Garagen sind giebelständig an der Grenze zulässig.
- Garagen können mit dem Hauptbau zusammengebaut werden.
- Bei Satteldachgaragen wird die max. Trauf- bzw. Firsthöhe auf 2,75 m bzw. 6 m festgesetzt.
- Für Grenzgaragen besteht hinsichtlich der Gestaltung gegenseitige Anpassungspflicht.

§ 9

5.4 ~~Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. (§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO).~~

Siehe Änderung 2/10

§ 6 Dach

Es werden folgende Dachneigungen festgesetzt:

- 6.1 Als Dachneigung wird 40° bis 48° festgesetzt. Es wird Satteldach vorgeschrieben. Dies gilt auch für die Garagen.
- 6.2 Kniestöcke max. 50 cm bis UK Fußpfette.
- 6.3 Abwalmungen werden ausgeschlossen, auch Krüppelwalm.
- 6.4 Dachgauben sind zulässig. Dachgauben dürfen nur eine geringere Länge als 1/3 der Dachlänge einnehmen. Fledermaus- und negative Dachgauben werden ausgeschlossen. Nur 1 Gaube je Traufseite darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Mehrere Einzelgauben dürfen 2 m Länge nicht überschreiten.
- 6.5 Seitlicher Dachüberstand Ortgang max. bis 35 cm.
- 6.6 Dacheindeckung: Ziegel oder Dachsteine (Form Falz oder Biber) Farbton naturrot.

NEU:

§ 7 Einfriedungen

- 7.1 Die Höhe der Grundstückseinfriedung zum Straßenbereich wird auf 1,0 m begrenzt.
- 7.2 Für Abzäunungen zur öffentlichen Verkehrsfläche und für die zurückgesetzten Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche wird als Material Holz vorgeschrieben. Sockel werden auf max. 0,20 m Höhe zugelassen.
- 7.3 Holzzäune sind als Holzlattenzaun mit vertikaler Lattenrichtung zwingend vorgeschrieben.
- 7.4 In allen von 7.2 abweichenden Fällen wird ein max. 1,0 m hoher Maschendrahtzaun festgesetzt.
- 7.5 Bei Garageneinfahrten wird ein Staubereich von mindestens 5 m auf dem jeweiligen Grundstück vorgeschrieben. Die befestigte Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 6 m betragen. Die Fläche zwischen den Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen darf nur dann eingefriedet werden, wenn der Raum zwischen Gartentor und öffentlicher Verkehrsfläche mindestens 5,0 m beträgt.

§ 8 Nichtüberbaubare und unbebaute Flächen

Alle Teile von Baugrundstücken, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen, sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen.

§ 9 Pflanzgebote

9.1 Es besteht ein Pflanzgebot für hochstämmige Bäume im Bereich des öffentlichen Straßenraumes. Das Pflanzgebot beinhaltet ausschließlich das Pflanzen von Laubbäumen. Folgende Artenliste ist zwingend festgesetzt:

Ahorn, Kastanie, Eiche, Linde, Walnuß.

9.2 Zu den drei Außenbereichen hin auf eine Breite von 2,50 m mindestens je 3 Bäume Art. wie 9.1;
Sträucher 2-reihig (überwiegend: Rainweide, sonst: Feldahorn, Schneeball, Hartriegel, Kornelkirsche, Hundsrose).

9.2.1 Bäume (wie unter 9.1 aufgeführt)

9.3 Geschnittene oder freiwachsende Hecken aus Koniferen (Nadelgehölze aller Art einschl. der Gattungen Chamaecyparis - Scheinzypresse, Thuja - Lebensbaum) sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen und im Grenzbereich zur freien Landschaft hin zulässig.

Hinweis: Blau- und gelbnadelige Gehölze, die größer als 2,00 m werden (Mammutbaum, Sumpfyypresse, Scheinzypresse) sollen nicht gepflanzt werden.

NEU: 3/10

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.

Satzungsbeschluss: 02.12.2003

Hemhofen, den 10.12.2003

Joachim Wersal

Joachim Wersal
1. Bürgermeister



Bekannt gemacht am
11.12.2003

Hemhofen, den 11.12.2003

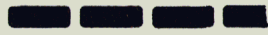
Joachim Wersal

Joachim Wersal
1. Bürgermeister

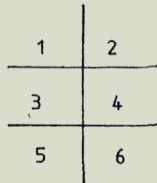


ZEICHENERKLÄRUNG

A) Für die Festsetzungen



Grenze des Geltungsbereiches

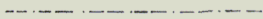


Nutzungsschablone

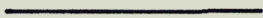
Feld 1: Art der Nutzung
 Feld 2: Zahl der Vollgeschoße
 Feld 3: Grundflächenzahl (GRZ)
 Feld 4: Geschoßflächenzahl (GFZ)
 Feld 5: Bauweise
 Feld 6: Dachneigung und Dachform



Nur Einzelhäuser



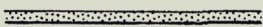
Baugrenze



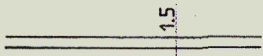
Straßenbegrenzungslinie



Parkbuchten



Fahrbahnbegleitender Grünstreifen



Gehsteig



Einfahrt zwingend



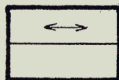
Garage (ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen unterzubringen)



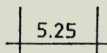
Baumpflanzung zwingend



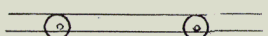
Bäume vorhanden



vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

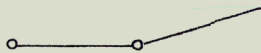


Maße in Meter

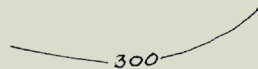


Pflanzstreifen

B) Für die Hinweise



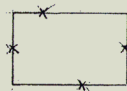
bestehende Grundstücksgrenzen



Höhenschichtlinien



bestehende Gebäude

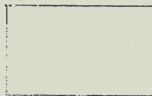


abzubrechende Gebäude

Flurnummern



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Verkehrsberuhigter Bereich - 325 StVO
für Ringstraße oberhalb Heppstädter - Weg

Handwritten note: Grundstücksgrenzen sind durchgezogene Linien, bestehende Gebäude sind schraffiert, abzubauende Gebäude sind mit x markiert.

- A) Aufstellung beschlossen vom [redacted] Gemeinderat in der Sitzung am 30.01.90 u. 20.02.90
Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG
am 08.03.90 ortsüblich kanntgemacht.

Hemhofen, den

.....
1. Bürgermeister

- B) Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2
BBauG öffentlich ausgelegt, am 09.04. bis 14.05.90
aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 27.03.90
und der Bekanntmachung vom 03.90 in der Gemeindekanzlei.

Hemhofen, den

.....
1. Bürgermeister

- C) Die Gemeinde Hemhofen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom
den Bebauungsplan gemäß § 10 BauG als Satzung beschlossen.

Hemhofen, den

.....
1. Bürgermeister

- D) Das Landratsamt Erlangen - Höchststadt hat den Bebauungsplan mit Bescheid
vom gemäß § 11 BBauG
(in Verbindung mit der Verordnung vom 4.12.1973 - GVBl. S. 650) bzw. in der
jeweils gültigen Fassung, genehmigt.

..... den

.....

- E) Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt ab
in gemäß § 12 Satz 1 BBauG zu jedermanns Einsicht aus.
Die Genehmigung ist am ortsüblich durch
bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG
rechtsverbindlich.

Hemhofen, den

.....
1. Bürgermeister