

# **BEBAUUNGSPLAN HAUPTSTRASSE NORD UND 11. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 “MITTE NORD” UND 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 “ALLEEÄCKER”**



**GEMEINDE HEMHOFEN  
LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT**

# **BEGRÜNDUNG**



**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](mailto:wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de)**

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan "Hauptstraße Nord"  
und 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mitte Nord" und  
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Alleeäcker"

Gemeinde Hemhofen, Landkreis Erlangen-Höchstadt

Aufstellungsbeschluss vom	07.04.2015, 02.02.2016 und 07.03.2017
Einwohnerzahl: Gemeinde Hemhofen	5244 EW (31.12.2014)
Flächennutzungsplan:	Wirksame Fassung 02.02.2009
Anzeigebehörde für den Bebauungsplan:	Landratsamt Erlangen-Höchstadt

Entwurfsverfasser:

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

## **1. Grundlagen und Planungsverfahren**

Der Gemeinderat von Hemhofen hat am 07.04.2015 und 02.02.2016 beschlossen, den Bebauungsplan "Hauptstraße Nord" aufzustellen und den Bebauungsplan Nr. 3 "Mitte Nord" zum 11. Mal und den Bebauungsplan Nr. 4 "Alleeäcker" zum 5. Mal ändern. Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Damit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und in Absprache mit der Gemeinde das Aufstellungsverfahren durchzuführen.

Der Bebauungsplan "Hauptstraße Nord" mit der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mitte Nord" und der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Alleeäcker" ändert Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes verlieren innerhalb des Geltungsbereiches die Festsetzungen des zu ändernden Bebauungsplans ihre Wirkung. Für die nicht von der Änderung des Bebauungsplanes berührten Planteile gelten die bisherigen Festsetzungen weiterhin.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Planungsverlauf macht jedoch eine zweite öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange notwendig.

Im vereinfachten Verfahren wird zudem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2a, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

Der vorliegende Bebauungsplan erhält die Bezeichnung "Hauptstraße Nord" und 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mitte Nord" und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Alleeäcker".

Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Die Ausweisungen entsprechen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

## **2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten**

Die Gemeinde Hemhofen mit den Ortsteilen Hemhofen und Zeckern liegt an der nordöstlichen Grenze des Landkreises Erlangen-Höchstadt im Regierungsbezirk Mittelfranken. Hemhofen gehört zum Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraums Nürnberg / Fürth / Erlangen innerhalb der Industrieregion Mittelfranken.

Der Regionalplan für die Industrieregion Mittelfranken (7) bestimmt Hemhofen zusammen mit der Nachbargemeinde Röttenbach als gemeinsamen Siedlungsschwerpunkt.

Naturräumlich liegt Hemhofen im "Mittelfränkischen Becken". In östlicher Richtung grenzt die Gemeinde an ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet (Bannwald).

Verkehrstechnisch ist Hemhofen mit der Staatsstraße St 2259 gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die südlich Hemhofens gelegenen Oberzentren Erlangen, Fürth und Nürnberg sind über ein gut ausgebautes Verkehrsnetz in 10 bis 30 Minuten erreichbar. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Anschlussstellen der Bundesautobahnen A 3 Nürnberg – Würzburg bzw. A 73 Nürnberg – Bamberg.

Hemhofen gehört zum VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) und ist über verschiedene Buslinien (OVF-Linien 205 und 246, VGN-Linie 206 Landkreis Forchheim) mit Höchstadt, Erlangen, Herzogenaurach und mit Forchheim verbunden. Die Verteilung der Haltepunkte gewährleistet eine relativ gleichmäßige Anbindung der Wohngebiete.

Obwohl Hemhofen in den vergangenen Dekaden eine wachsende Gemeinde war, schwankte die Einwohnerzahl in letzten Jahren. Zwischen 2000 und 2012 konnte ein leichter Zuwachs von 5.286 auf 5.457 Einwohner verzeichnet werden. Zugleich nahm die Zahl der Wohngebäude bzw. Wohneinheiten im selben Zeitraum zu. Die allgemein überdurchschnittliche Entwicklung der Siedlungstätigkeit seit 1945 und die Lage im Verdichtungsraum bilden die Grundlage für den ausgeprägten Wohnstandort Hemhofen.

In der Gemeinde Hemhofen gibt es neben wenigen größeren Unternehmen eine Vielzahl von kleinbetrieblichen Unternehmen, die noch durch mittelgroße Betriebe ergänzt werden.

In Hemhofen gibt es zwei gut ausgerüstete Freiwillige Feuerwehren (Hemhofen und Zeckern), die künftig an einem Standort zusammengefasst werden sollen.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis, der zusammen mit der Stadt Erlangen den Zweckverband Abfallwirtschaft bildet.

### **3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes**

Das Plangebiet ist allseits von bebauter Ortslage umgeben, ebenfalls sind bereits große Teile des Geltungsbereiches bebaut.

Der Planungsverlauf ergab eine Änderung des ursprünglichen Geltungsbereiches, dieser wurde im Süden des Plangebietes, südlich des Gebäudes Hauptstraße 32 neu festgesetzt. Für die Aufplanung der weiter südlich liegenden Flächen besteht aktuell kein Planungsbedarf auf Seiten der Gemeinde Hemhofen. Der Aufstellungsbeschluss wurde entsprechend angepasst.

Im Geltungsbereich liegen folgende Flurnummern:

Flurnummern ganz: 188/3, 188/54, 188/84, 254, 254/3, 254/12, 256, 256/9, 256/10, 256/13, 256/14, 256/15, 257, 257/1, 258, 258/4, 258/7, 258/9, 259/63, 372/17

Flurnummern teilweise: 117/1, 259/2, 259/9, 259/62, 260/2, 372

Das Plangebiet ist nahezu eben bei einer Höhe von ca. 323 m ü. NN.

An der Oberfläche austretendes Wasser wurde nicht beobachtet.

Sollte bei Baumaßnahmen in das Grundwasser eingegriffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

## **4. Rechtliche Ausgangslage / Zulässigkeit des Vorhabens**

Der Anlass des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Absicherung der städtebaulichen Ordnung entlang der Hauptstraße. Weiterhin sollen durch den Bebauungsplan zeitgemäße Regelungen für die Bebauung der bisher unbebauten Baulücken getroffen werden.

Der Geltungsbereich begrenzt sich auf diese Teilbereiche und ändert Teile des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mitte Nord" und Nr.4 " Alleeäcker", da hier nur planerische Neuordnungen gesichert werden müssen. Die weiteren Teilbereiche der o.g. bestehenden Bebauungspläne sind bebaut und bedürfen keiner städtebaulichen Neuordnung oder Anpassung.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Es kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, da der Geltungsbereich überwiegend bereits bebaute Flächen umschließt und keine gravierenden Änderungen der bereits überplanten Teilflächen vorgesehen sind. Die Regelungen zur zulässigen Grundfläche werden eingehalten; die zulässige Grundfläche ist geringer als 20.000 m<sup>2</sup>.

## **5. Geplante Nutzung**

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 2,189 ha groß.

Die Fläche des gesamten Geltungsbereiches teilt sich wie folgt auf:

	<b>ha</b>	<b>%</b>
<b>MISCHGEBIET (MI)</b>	<b>1,908</b>	<b>87,2</b>
<b>VERKEHRSFLÄCHEN (INKL. GEHWEGE)</b>	<b>0,281</b>	<b>12,8</b>
<b>GESAMTER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>2,189</b>	<b>100,0</b>

Das Plangebiet wird als "Mischgebiet" (MI) ausgewiesen.

Insgesamt sind in Teilbereichen des Mischgebietes maximal III Vollgeschosse im östlichen Bereich, direkt angrenzend zur Hauptstraße zulässig. Für die rückwertige Bebauung des Ostbereiches im Anschluss zur bestehenden Wohnbebauung der Werner-von-Siemens-Straße sind maximal II Vollgeschosse zulässig.

Im Mischgebiet im nordwestlichen Geltungsbereich ist II Vollgeschosse mit Dachgeschoss zulässig. Für den nördlichen Teilbereich sind maximal II Vollgeschosse mit Dachgeschoss zulässig.

Die entsprechenden Festsetzungen sind aus dem Nutzungstempel im Planteil ersichtlich.

Es sind keine weiteren verkehrlichen Erschließungen notwendig, da alle Grundstücke über die bestehende Hauptstraße erschlossen werden können.

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) werden in den jeweils abgrenzten Nutzungsbereiche nach den Angaben im Nutzungstempel festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe wird entsprechend der maximal zulässigen Geschossigkeiten festgesetzt. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Oberkante Firstlinie.

Zulässig bei der Festsetzung II:	maximal 10,00 m
Zulässig bei der Festsetzung II+D:	maximal 13,00 m
Zulässig bei der Festsetzung III:	maximal 13,00 m

Es wird für alle Teilbereiche eine offene Bauweise festgesetzt. In Teilbereichen (nördlich und nordwestlichen) sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Als Dachform werden für den überwiegenden Mischgebietsbereich Satteldach, Pultdach und Flachdach als zulässig festgesetzt. Lediglich für den abgegrenzten nördlichen Teilbereich östlich der Hauptstraße werden ausschließlich Satteldach und Pultdach zugelassen.

Die "Textlichen Festsetzungen" enthalten weitere Gestaltungshinweise.

Die Artikel des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (ABGB), dabei insbesondere die Nachbarschaft betreffenden Art. 43-54 ABGB sind zu berücksichtigen. Ergänzend dazu wird auf die Broschüre "Rund um die Gartengrenze - Informationen zu privatrechtlichen Regeln für die Rechtsbeziehungen zwischen Grundstücksnachbarn" des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz hingewiesen.

## **6. Grünordnung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hauptstraße Nord" umgreift im Wesentlichen bereits bebaute und stark versiegelte Flächen, die zum einen stark durch gewerbliche Nutzung und erst nachgeordnet durch bestehende Wohnbebauung geprägt sind.

Der Bestand zeichnet sich aktuell insgesamt durch wenige Grünflächen aus und die bestehenden Freiflächen sind intensiv genutzt und gering gepflegt. Die Freiflächen werden teilweise als Lagerflächen genutzt.

Für den Gesamtbereich ist festzuhalten, dass nur wenig wertvoller Baum- und Pflanzbestand mit prägender Struktur im Geltungsbereich vorzufinden ist. Die bestehenden Bäume sind zu erhalten. Zudem liegt aktuell nur geringe Randeingrünung der bestehenden Freiflächen vor.

Aus grünordnerischer Sicht ist daher grundsätzlich eine intensive Eingrünung der Grundstücke wünschenswert. Die privaten Grundstücksflächen sollen, abgesehen von den erforderlichen Stellplatzflächen naturnah gestaltet werden.

## **7. Vorgesehene Erschließung**

### **7.1 Verkehr**

Das Vorhaben beschränkt sich für die künftigen Nutzungen im Wesentlichen auf den Bestand bzw. die bereits erschlossenen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Auf Grund dessen sind keine hier weiteren verkehrlichen Erschließungen notwendig.

Für die Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 188/84 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

## **7.2 Abwässer**

Das Plangebiet entwässert im Mischsystem zur Kläranlage Röttenbach, an der sich die Gemeinde mittels Zweckvereinbarung beteiligt hat.

Die Gemeinde Hemhofen behält sich vor, im Rahmen von Einzelbauvorhaben zur Vermeidung der Überlastung der öffentlichen Kanalisation Regenrückhaltungen auf den privaten Grundstücken zu fordern.

## **7.3 Wasserversorgung**

Mit der Nachbargemeinde Röttenbach bildet Hemhofen einen Zweckverband zur Wasserversorgung. Da die Förderleistung dieses Zweckverbandes nicht ausreichend ist, wird zusätzlich Wasser aus der Gemeinde Adelsdorf bezogen.

Druck und Dargebot sind somit insgesamt ausreichend; Probleme sind nicht zu erwarten.

## **7.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen**

Hemhofen wird über das gemeindeeigene Versorgungsunternehmen EVU Hemhofen mit Strom versorgt. Das Unternehmen bezieht die elektrische Energie von der Bayernwerk AG. Die Übergabestation für die Stromlieferung befindet sich im Bereich des Gewerbegebietes Zeckern – Ost.

Es besteht ein Anschluss an ein überregionales Erdgasnetz. Energieversorger ist die Fränkische Gas-Lieferungs-Gesellschaft mbH.

Hemhofen ist durch die "Deutsche Telekom" an das öffentliche Fernsprechnetzt angeschlossen.

## **8. Immissionsschutz**

Es handelt sich im Wesentlichen um die Lückenschließung, Nachverdichtung und Abrundung der bestehenden Bebauung, auf Grund dessen im Bebauungsplanverfahren keine detaillierten schalltechnischen Untersuchungen angeführt werden.

Im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches gibt es einen kleinen Schreinerei-Familienbetrieb, der seit Jahren in dieser Gemengelage ansässig ist und von dem auf Grund der Betriebsgröße keine gravierenden Störungen ausgehen. Es handelt sich hierbei um einen im Einzelfall nicht wesentlich störenden Betrieb, der auf Grund eines atypischen Erscheinungsbildes (Spezialanfertigungen, keine Massenproduktionen) keine Störungen befürchten lässt, die die zulässigen Maße des Mischgebietes überschreiten.

Im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren sind die immissionsschutzrechtlichen Nachweise zu erfüllen.

Außerdem werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes passive Schallschutzmaßnahmen wie folgt festgesetzt:

Es werden zwei Bereiche zum Schutz gegen Schallimmissionen ausgewiesen (Teilflächen 1 + 2).

Passive Schallschutzmaßnahmen / Teilfläche 1

Es werden Schallschutzfenster der Klasse 2 oder höher für neu errichtete Gebäude festgesetzt. Die Anordnung der Ruheräume hat bei Neubauten zudem auf der verkehrslärmabgewandten Seite zu erfolgen.

#### Passive Schallschutzmaßnahmen / Teilfläche 2

Es werden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (z.B. Fenster mit Schalldämm-lüfter) für alle künftigen Neubauten festgesetzt. Die Schalldämmung (Fenster mit Lüftungseinrichtungen) hat dabei der Klasse 3 oder höher zu entsprechen. Zusätzlich hat die Anordnung der Ruheräume bei Neubauten auf der verkehrslärmabgewandten Seite zu erfolgen. Die Be- und Entlüftung der Ruheräume hat ebenfalls auf den der Hauptstraße abgewandten Seiten zu erfolgen.

Die o.a. Festsetzungen gelten nicht für die rechtmäßig im Bestand geschützten Situationen.

Außerdem sind in den textlichen Festsetzungen folgende Hinweise zum Immissionsschutz aufgeführt:

Bei der Neuerrichtung und der wesentlichen Änderung von gewerblichen Nutzungen kann eine immissionsschutzfachliche Beurteilung (z.B. Sachverständigengutachten) erforderlich sein. Gleiches gilt für die Errichtung und die wesentliche Änderung von schutzwürdigen Wohn- und Aufenthaltsräumen im Umfeld um bestehende Gewerbenutzungen.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen, Mini-BHKW) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen gelten:

Immissionsorte im Dorf- oder Mischgebiet  
tags (06.00-22.00 Uhr): 60 dB(A),  
nachts (22.00-06.00 Uhr): 45 dB(A).

Im Falle eines Nachweises über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte gelten die Regelungen der TA Lärm.

Zur Einhaltung der angeführten Immissionsrichtwerte können die Erkenntnisse aus dem Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" und dem vom Bayerischen Landesamt für Umwelt 2011 veröffentlichten Leitfaden "Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen- Ein Leitfaden (Auszug Teil III)" herangezogen werden.

## **9. Kosten für die öffentliche Erschließung**

Das Vorhaben beschränkt sich auf die Neustrukturierung, Nachverdichtung und geringfügige Erweiterung der bestehenden Bebauung. Auf Grund dessen sind keine weiteren öffentlichen Erschließungen notwendig.

Damit entstehen keine Erschließungskosten.

## **10. Beteiligte Fachstellen**

10.1	Regierung von Mittelfranken	91522 Ansbach
10.2	Landratsamt Erlangen - Höchstadt	91054 Erlangen
10.3	Planungsverband Region Nürnberg	90403 Nürnberg
10.4	Staatliches Bauamt / Straßenbauamt	90402 Nürnberg
10.5	Wasserwirtschaftsamt Nürnberg	90461 Nürnberg
10.6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erlangen	91052 Erlangen
10.7	Amt für Landwirtschaft und Forsten Fürth	90763 Fürth
10.8	Bayernwerk AG / Strom und Gas	96052 Bamberg
10.9	EVU Hemhofen	91334 Hemhofen
10.10	Deutsche Telekom Technik GmbH	90441 Nürnberg
10.11	Zweckverband Wasserversorgung Hemhofen u. Röttenbach	91334 Hemhofen
10.12	Landesamt für Denkmalpflege	90403 Nürnberg
10.13	Handwerkskammer Mittelfranken	90489 Nürnberg
10.14	Industrie- und Handelskammer	90403 Nürnberg
10.15	Omnibusverkehr Franken GmbH	90459 Nürnberg
10.16	Bund Naturschutz, Ortsgruppe Röttenbach-Hemhofen	91341 Röttenbach
10.17	Gemeinde Röttenbach	91341 Röttenbach
10.18	Gemeinde Adelsdorf	91325 Adelsdorf
10.19	Gemeinde Heroldsbach	91336 Heroldsbach
10.20	Behindertenbeauftragter Hemhofen Hr. Volkmar	91334 Hemhofen
10.21	Seniorenbeirat Hemhofen	91334 Hemhofen
10.22	Gemeinde Hemhofen	91334 Hemhofen
10.23	Büro für Städtebau und Bauleitplanung	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Gemeinderat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg, 02.02.2016  
Geändert am: Bamberg, 07.03.2017  
Geändert am: Bamberg, 04.04.2017  
Satzungsbeschluss: Bamberg, 07.08.2018

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG  
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593  
e-mail: [wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de](mailto:wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de)



## 1. NACHTRAG

### **zum Bebauungsplan "Hauptstraße Nord" und 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mitte Nord" und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Alleeäcker", Gemeinde Hemhofen, Landkreis Erlangen-Höchstadt**

Grundlage des Nachtrages ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Gemeinderat von Hemhofen.

Nach Abschluss der öffentlichen Auslegung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes angepasst. Der bisherige Geltungsbereich wurde im Süden des Plangebietes südlich des Gebäudes Hauptstraße 32 neu festgesetzt. Für die Aufplanung der weiter südlich liegenden Flächen besteht aktuell kein Planungsbedarf auf Seiten der Gemeinde Hemhofen.

Aufgrund dieser Verfahrensschritte haben sich folgende Planänderungen ergeben:

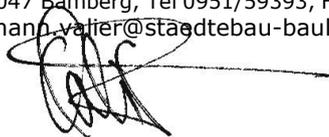
- Anpassung des Geltungsbereiches südlich des Gebäudes Hauptstraße 32.
- Anpassung der Lage und Ausgestaltung der Parkplätze, Erschließungsbereiche sowie der Begrünung östlich der Hauptstraße an den Bestand.
- Anpassung der Geschossigkeit, max. Höhe, GRZ und GFZ für den Bereich westlich der Hauptstraße.
- Anpassung des Gebietstyps im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches als Mischgebiet.
- Ausweisung zweier Bereiche zum Schutz gegen Schallimmissionen und entsprechende Ergänzung der textlichen Festsetzungen.
- Anpassung der Länge der Sichtdreiecke.
- Immissionsschutzrechtliche Ausführungen in der Begründung.

Der Plan ist vom Gemeinderat Hemhofen im Rahmen dieses Verfahrensschrittes mit den vorstehenden Änderungen gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Gemeinderat Hemhofen beschlossen, dass mit der so geänderten Planfassung vom 04.04.2017 mit der Begründung vom 04.04.2017 das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 3 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB im erneut gemeinsamen Verfahren durchgeführt wird.

Aufgestellt: Bamberg, 07.03.2017 und 04.04.2017

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG  
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593  
e-mail: [wittmann\\_valier@staedtebau-bauleitplanung.de](mailto:wittmann_valier@staedtebau-bauleitplanung.de)



## 2. NACHTRAG

### **zum Bebauungsplan "Hauptstraße Nord" und 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mitte Nord" und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Alleeäcker", Gemeinde Hemhofen, Landkreis Erlangen-Höchstadt**

Grundlage des Nachtrages ist die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (§ 4a Abs. 3 BauGB) bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Gemeinderat von Hemhofen.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich nur folgende geringfügige redaktionelle Klarstellungen ergeben:

- Redaktionelle Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen unter A.3.2 um einen Hinweis zum Art.6 BayBO
- Redaktionelle Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen unter C.Hinweise zu Grenzabständen bei Bepflanzungen mit redaktionellem Hinweis in der Begründung dazu.
- Redaktionelle Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen unter C.Hinweise, dass die Festsetzungen der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs außer Kraft treten.
- Redaktionelle Klarstellung zum Punkt Immissionsschutz unter C.Hinweise
- Redaktionelle Klarstellung der zugelassenen Dachformen in der Begründung
- Redaktionelle Ergänzung des Verfahrensvermerk

Der Plan in der Fassung vom 04.04.2017 ist mit Begründung in der Fassung vom 04.04.2017 vom Gemeinderat von Hemhofen in seiner Sitzung am 07.08.2018 als Satzung beschlossen worden.

Aufgestellt: Bamberg, 07.08.2018

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

