



GEMEINDE HEMHOFEN

LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT

BEBAUUNGSPLAN HAUPTSTRASSE NORD UND 11. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 "MITTE NORD" UND 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 "ALLEEÄCKER"



Textteil 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.

Präambel

Die Gemeinde Hemhofen erlässt auf Grund

- a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
b) der Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788)
c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist
d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist
e) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 4 des Gesetzes vom 15. September 2017 geändert worden ist
f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 39b Abs. 20 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 230) geändert worden ist

folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom ..... 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 Mischgebiete MI (§ 6 BauNVO)
1.2 Eine Nebenanlage i. S. d. § 14 BauNVO ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, bis zu einer Größe von 12 m² Grundfläche, maximal 2 m Wandhöhe und maximal 2,75 m Gebäudehöhe zulässig.
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 III Vollgeschosse zulässig.
2.1.2 Maximal II Vollgeschosse zulässig.
2.1.3 Maximal II+D zulässig.
2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
2.4.1 Firsthöhen
2.4.2 Geländeanpassung
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
3.1 Bauweise
3.1.1 Für das Mischgebiet MI gilt: offene Bauweise.
3.1.2 Für Teilbereiche gemäß Pläneintrag gilt: Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
3.2 Baugrenze
3.3 Flächen für den überörtlichen Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
3.4 Staatsstraße 2259 mit 20,0 m breiter Anbauverbotszone gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStWG und Ortsdurchfahrtsregeln gemäß Art. 4 Abs. 1 BayStWG (OD-H, OD-U).
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
4.1 Straßenverkehrsfläche
4.2 Gehweg
4.3 Straßenbegrenzungslinie
4.4 Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
4.5 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.
5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
5.1 Bestehende und zu erhaltende Bäume
5.2 Private Grundstücksflächen
5.3 Sonstige Planzeichen
5.4 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
5.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
5.6 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallimmissionen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
5.7 Passive Schallschutzmaßnahmen / Teilfläche 1

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- Passive Schallschutzmaßnahmen / Teilfläche 2
Es werden schalldämmte Lüftungseinrichtungen (z.B. Fenster mit Schalldämmfüllung) für alle künftigen Neubauten festgesetzt.
15.4 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
15.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
15.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen
1. Wohngebäude
1.1 Dachform
1.2 Dachendeckung und Dachaufbauten
1.3 Kniestock
1.4 Fassadengestaltung
1.5 Höhenlage
2. Garagen
2.1 Flächen für Garagen und Stellplätze
2.2 Dachform bei Garagen
2.3 Gestaltung von Garagen
2.4 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, vor den Carports mindestens 2 m, einzuhalten.
2.5 Stellplätze
3. Einfriedigungen
4. Geländeanpassung
C. Hinweise
1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Flurstücknummern
3. Es wird angeregt, flach geneigte Dächer und Fassaden zu begrünen.
4. Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden gemäß DIN 18915 abzutragen und sachgerecht zu lagern.
5. Rücktauschierung, Kellerentwässerung
6. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden oder durch Zisternen auf dem Grundstück zurück zu halten.
7. Denkmalpflege
8. Barrierefreiheit
9. Abwasserentsorgung
10. Hinweise zum Immissionsschutz
11. Grenzabstände bei Bepflanzungen

VERFAHRENSVERMERKE
1. Der Gemeinderat von Hemhofen hat in der Sitzung am 07.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hauptstraße Nord" und 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mitte Nord" und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Alleeäcker" in Hemhofen beschlossen.
2. Das Verfahren wurde nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt und damit von der Anwendung von § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.02.2016 wurden den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 29.03.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Der Entwurf der Bebauungspläne in der Fassung vom 02.02.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.02.2016 bis 29.03.2016 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 26.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 04.04.2017 wurde aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 09.03.2017 und 04.04.2017 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 01.05.2017 bis einschließlich 29.05.2017 erneut öffentlich ausgelegt bzw. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 21.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Gemeinde Hemhofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.08.2018 den Bebauungsplan "Hauptstraße Nord" und 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mitte Nord" und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Alleeäcker" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.04.2017 als Satzung beschlossen.
Gemeinde Hemhofen (Siegel)
1. Bürgermeister

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



BAMBERG, 02.02.2016
GEÄNDERT AM: 07.03.2017
GEÄNDERT AM: 04.04.2017
SATZUNGSBESCHLUSS: 07.08.2018

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