

2. BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG NR. 14 ZOBELSTEIN-NORD



**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**



**TEAM 4 landschafts + ortsplanung
guido bauernschmitt . robert enders
90419 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0 fax 0911/39357-99**

B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung der 2. Bebauungsplan-Änderung Nr. 14 "Zobelstein-Nord"

Gemeinde Hemhofen, Landkreis Erlangen-Höchstadt

Aufstellungsbeschluss vom	02.08.2012
Einwohnerzahl: Gemeinde Hemhofen	5466 EW (31.12.2011)
Flächennutzungsplan:	Wirksame Fassung 12.12.2008
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 08.05.2012 und 02.08.2012 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 14 "Zobelstein-Nord" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB zu ändern (2. Änderung). Der bestehende Bebauungsplan Nr. 14 "Zobelstein-Nord" ist seit dem 12.07.2006 rechtskräftig, die 1. Änderung seit dem 13.08.2007. Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen. Die grünordnerische Fachplanung wird durch das Büro Team 4 aus Nürnberg betreut und ist in den vorliegenden Entwurf eingearbeitet.

Das aktuelle Plangebiet ist eine Teilfläche des Plangebietes des bestehenden Bebauungsplans Nr. 14 "Zobelstein-Nord" und ändert diesen Bebauungsplan für den dargestellten Geltungsbereich. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten innerhalb des Geltungsbereiches die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 "Zobelstein-Nord" außer Kraft, es sei denn, sie sind in das vorliegende Verfahren übernommen.

Im vereinfachten Verfahren 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. 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.

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB und dient der inneren Nachverdichtung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt und der untere Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche wird nicht erreicht.

Die Regelungen unter § 13a Abs. 2 Nrn. 2, 3 und 4 BauGB treffen auf den vorliegenden Fall zu bzw. werden in Anspruch genommen.

Entsprechend dem städtebaulichen Bedarf sollen Flächen, die bisher für ein "Sondergebiet Pfliegewohnheim" ausgewiesen sind nunmehr als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Der Plan erhält den Namen 2. Bebauungsplan-Änderung Nr. 14 "Zobelstein-Nord".

Der Gemeinderat hat in der gleichen Sitzung am 02.08.2012 beschlossen, die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Hemhofen mit den Ortsteilen Hemhofen und Zeckern liegt an der nordöstlichen Grenze des Landkreises Erlangen – Höchststadt 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 kleinzentralen Doppelort.

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 – 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 Höchststadt, Erlangen, Herzogenaurach und mit Forchheim verbunden. Die Verteilung der Haltepunkte gewährleistet eine relativ gleichmäßige Anbindung der Wohngebiete.

Hemhofen war in den letzten Jahrzehnten eine wachsende Gemeinde, die aber inzwischen – wie die meisten kleineren Gemeinden – der geänderten demographischen Entwicklung ausgesetzt ist. Laut Flächennutzungsplan sind Einwohnerzunahmen aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung nicht mehr zu erwarten, so dass aktuell nur noch von einer leicht steigenden Einwohnerentwicklung (Wanderungsgewinne) bzw. von Stagnation auszugehen ist.

Die überdurchschnittliche Entwicklung der Siedlungstätigkeit seit 1945 bildet die Grundlage für den ausgeprägten Wohnstandort Hemhofen.

Die Bevölkerung ist zu etwa 45 % römisch katholisch und zu etwa 32 % evangelisch; die übrigen Einwohner gehören anderen Konfessionen an bzw. sind konfessionslos. Die katholischen Christen werden durch das Katholische Pfarramt St. Stephanus Adelsdorf (Wendelinskirche in Zeckern) bzw. durch die Katholische Filialkirchenstiftung in Röttenbach (Kirche Maria Königin in Hemhofen) betreut. Die Betreuung der evangelischen Christen erfolgt durch das Evangelisch Luth. Pfarramt Hemhofen.

Die entsprechenden Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen sind in Hemhofen vorhanden. Die Gemeinde verfügt über diverse Lebensmittelläden, zwei Bankfilialen und eine Postfiliale. Die medizinische Versorgung wird durch drei Allgemeinärzte, drei Zahnärzte und eine Apotheke gewährleistet.

Die schulpflichtigen Kinder besuchen die Grundschule in Hemhofen; eine Grund- und Mittelschule befindet sich in Röttenbach. Weiterführende Schulen sind in Höchststadt a. d. Aisch, Herzogenaurach und Erlangen vorhanden. Des Weiteren existieren in Hemhofen eine Kindertagesstätte in Trägerschaft der Gemeinde (175 Betreuungsplätze) und ein Waldkindergarten in privater Trägerschaft (25 Betreuungsplätze).

In Hemhofen sind zwei gut ausgerüstete Freiwillige Feuerwehren (Hemhofen und Zeckern) stationiert.

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

3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 "Zobelstein-Nord" befindet sich am südöstlichen Rand der Gemarkung Zeckern. Er wird durch die Staatsstraße 2259 im Westen und die ehemalige Bahnlinie Forchheim-Höchststadt im Norden vom Kernort abgegrenzt. Im Osten und Süden befinden sich offene landwirtschaftliche Flächen. Der südliche angrenzende Freiraum ist im Flächennutzungsplan allerdings als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dargestellt.

Der Änderungsbereich innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches umfasst den östlichen Teil des bisher festgesetzten Sondergebietes "Pflegewohnheim" sowie weitere östlich angrenzende Flächen von geringem Umfang.

Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden. Die Höhenlage bewegt sich etwa zwischen ca. 320 und 318 m ü. NN.

An der Oberfläche austretendes Wasser wurde nicht beobachtet. Auf das Bodengutachten des Ingenieurbüro Dafner, Forchheim (erstellt für den rechtskräftigen Bebauungsplan) wird hingewiesen. Dort wird hoch anstehendes Grundwasser beschrieben. Permanente Grundwasserabsenkungen werden durch das Wasserwirtschaftsamt nicht befürwortet. 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.

Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

4. Geplante bauliche Nutzung

Die Fläche des gesamten Geltungsbereiches teilt sich wie folgt auf:

	ha	%
ALLGEMEINES WOHNGBIET (WA)	0,297	100,0 %

Es sollen Flächen, die bisher für ein "Sondergebiet Pflegewohnheim" ausgewiesen sind nunmehr als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Von der Notwendigkeit einer Erweiterung des bereits errichteten Pflegewohnheimes im Westen des Plangebietes, ist nicht auszugehen. Hier soll nun ein barrierefreies Mehrgenerationenhaus errichtet werden, um dem städtebaulichen Bedarf einer zeit- und seniorengerechten Einrichtung Rechnung zu tragen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden im Norden des Plangebietes passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese sind, aufgrund geänderter Rahmenbedingungen (siehe Kap. 7 Immissionsschutz), nur noch in Teilen erforderlich. Dementsprechend kann eine Abtragung des Lärmschutzwalls erfolgen, woraus sich die Möglichkeit einer Grundstückserweiterung für die Flurstücke Nr. 219/93, 219/97 und 219/100 ergibt. Dem wird durch die Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" Rechnung getragen. Die Flurnummern 219/93 und 219/97 werden komplett in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um hier eine größere Baugrenze sowie Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auszuweisen.

In der Nordostecke des Plangebietes war eine Trafostation ausgewiesen. Diese ist an der Stelle nicht mehr erforderlich; der Plan wird hier entsprechend geändert.

Die Zahl der Geschosse ist für den westlichen Teil des Mehrgenerationenhauses auf maximal 3 Vollgeschosse und für den östlichen Gebäudeteil auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt. Für den östlich angrenzenden Teil des "Allgemeines Wohngebietes" wird 1 Vollgeschoss und ein weiteres Vollgeschoss im Dach festgesetzt. Für die Bebauung ist die offene Bauweise zulässig.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO können hinsichtlich der Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl abweichende Bestimmungen getroffen werden. Dies ist zur Erfüllung der hier vorliegenden zweckentsprechenden Grundstücksnutzung (Mehrgenerationenhaus) erforderlich; insofern wird die Regelung unter § 19 Abs. 4 Satz 2, 3

und 4 in Anspruch genommen. Im restlichen "Allgemeinen Wohngebiet" ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl nicht zugelassen.

Laut § 19 Abs.4 Satz 2 gilt BauNVO folgendes:

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Innerhalb der zusammenhängend ausgewiesenen Baugrenzen können verschiedene Baukörper errichtet werden. Die "Textlichen Festsetzungen" enthalten weitere Gestaltungshinweise.

Mögliche Garagen und Stellplätze müssen innerhalb der Umgrenzung für Nebenanlagen oder innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

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

5. Grünordnung

5.1 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen

Bei der Baufläche handelt es sich um eine kleine innerörtliche Freifläche, die allseitig von Bebauung umgeben ist. Insofern sind nur wenige grünordnerische Festsetzungen erforderlich.

Ziel der Grünordnung ist die Gestaltung des Ortsbildes. Für die Pflanzung von Laubbäumen pro Grundstück und die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen treffen die Textlichen Festsetzungen entsprechende Regelungen. Damit wird auch eine ausreichende Mindestqualität und Grünmasse im privaten Grün gesichert.

5.2 Eingriffsregelung gem. BauGB

Die Planung dient der Innenentwicklung des Ortsteils Hemhofen. Der Bebauungsplan wird deshalb gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes festgesetzt und gelten, da von den Änderungen nicht berührt, weiterhin.

6. Vorgesehene Erschließung

6.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über die vorhandene ausgebaute Straße "Am Zobelstein" erschlossen.

Neue Straßenverkehrsflächen sind derzeit also nicht herzustellen.

6.2 Abwässer

Die Anbindung der neugeplanten Baurechte erfolgt in den bestehenden Kanal der Erschließungsstraße. Das Plangebiet entwässert zu der im Besitz der Gemeinde befindlichen Kläranlage Zeckern. Die Kläranlage ist auf 3.000 EW ausgelegt und ist derzeit mit rd. 1.800 EW belastet. Kapazitätsprobleme bestehen daher nicht. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern und als wasserdichte Wanne auszuführen.

6.3 Wasserversorgung

Mit der Nachbargemeinde Röttenbach bildet Hemhofen einen Zweckverband zur Wasserversorgung. Da die Förderleistung dieses Zweckverbandes nicht ausreichend ist, wird zusätzlich Fremdwasser aus der Gemeinde Adelsdorf bezogen bzw. erschließt der Zweckverband derzeit durch die Erstellung neuer Brunnen zusätzliche Wasserquellen.

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

6.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Hemhofen wird über das gemeindeeigene Versorgungsunternehmen EVU Hemhofen mit Strom versorgt. Das Unternehmen bezieht die elektrische Energie von der E.ON. 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.

7. Immissionsschutz

Für das Plangebiet "Zobelstein-Nord" wurden im Jahr 2004 schalltechnische Untersuchungen zum Verkehrslärm und Gewerbelärm durchgeführt (erstellt durch das unterzeichnende Büro).

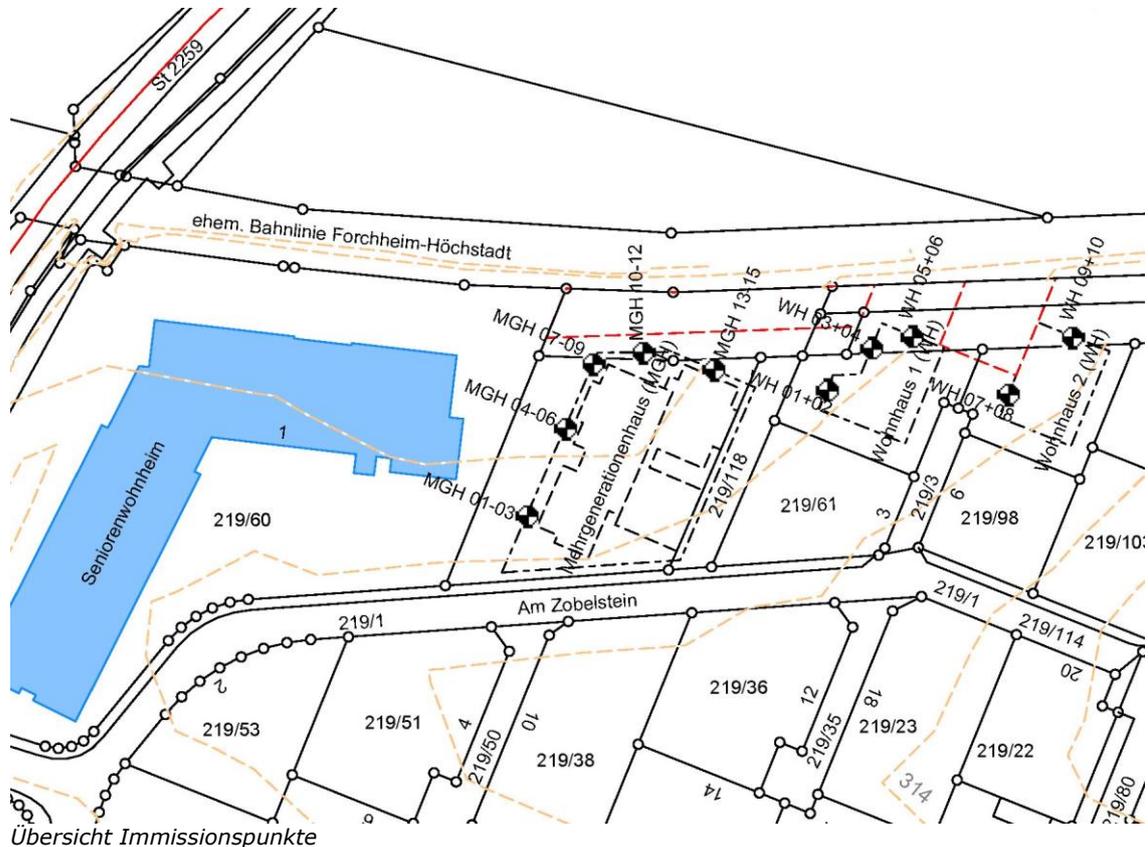
Aufgrund neuer Gegebenheiten (Zählwerte Verkehrslärmquelle / St 2259 aus dem Jahr 2010, teilweise Veränderungen und Reduzierungen bei den Gewerbeflächen nordwestlich der St 2259 / neues Plangebiet "Z 6 Zeckern-Mitte") wurden die Untersuchungen für den betreffenden Bereich des Plangebietes Zobelstein-Nord im Rahmen der jetzigen Bebauungsplan-Änderung angepasst.

7.1 Verkehrslärm

Nach Verwendung der aktuellen Zählwerte des Bayerischen Straßeninformationssystems und der entsprechenden Hochrechnung auf das Jahr 2020 wurden an den schallzugewandten Seiten der neu geplanten Baurechte (Baugrenze) Immissionspunkte gesetzt. Im Bereich Mehrgenerationenhaus liegen dabei jeweils 3 Immissi-

onspunkte übereinander (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss), im Bereich der beiden Wohnhäuser jeweils 2 Immissionspunkte (Erd- und Dachgeschoss). Die Höhe der gewählten Immissionspunkte ist jeweils gleichbedeutend mit einer möglichen Fensteroberkante (ungünstigste Stelle).

Topographie und bestehende Bebauung des Seniorenwohnheims (wirkt schallabschirmend) wurden von den ursprünglichen Berechnungen übernommen.



Die Berechnung gemäß DIN 18005 führt zu folgendem Ergebnis:

Immissionsberechnung	Beurteilung nach DIN 18005			
	Einstellung: Referenzeinstellung			
	Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
Basisvariante	IRW	L r,A	IRW	L r,A
	/dB	/dB	/dB	/dB
MGH 01, EG (West)	55.0	49.8	45.0	42.3
MGH 02, 1.OG (West)	55.0	50.3	45.0	42.8
MGH 03, 2.OG (West)	55.0	50.8	45.0	43.3
MGH 04, EG (West)	55.0	51.7	45.0	44.2
MGH 05, 1.OG (West)	55.0	52.3	45.0	44.8
MGH 06, 2.OG (West)	55.0	52.9	45.0	45.4
MGH 07, EG (West)	55.0	53.0	45.0	45.5
MGH 08, 1.OG (West)	55.0	53.7	45.0	46.2
MGH 09, 2.OG (West)	55.0	54.3	45.0	46.8
MGH 10, EG (Nord)	55.0	52.9	45.0	45.4
MGH 11, 1.OG (Nord)	55.0	53.5	45.0	46.0
MGH 12, 2.OG (Nord)	55.0	54.1	45.0	46.6
MGH 13, EG (Nord)	55.0	52.2	45.0	44.7
MGH 14, 1.OG (Nord)	55.0	52.8	45.0	45.3
MGH 15, 2.OG (Nord)	55.0	53.3	45.0	45.8
WH 01, EG (West)	55.0	51.4	45.0	43.9
WH 02, DG (West)	55.0	51.9	45.0	44.4

WH 03, EG (West)	55.0	51.6	45.0	44.1
WH 04, DG (West)	55.0	52.0	45.0	44.5
WH 05, EG (Nord)	55.0	51.4	45.0	43.9
WH 06, DG (Nord)	55.0	51.9	45.0	44.4
WH 07, EG (West)	55.0	50.5	45.0	43.0
WH 08, DG (West)	55.0	50.9	45.0	43.4
WH 08, EG (Nord)	55.0	50.6	45.0	43.1
WH 10, DG (Nord)	55.0	51.0	45.0	43.5

Die schalltechnischen Orientierungswerte werden tags überall eingehalten, nachts im nördlichen Bereich des Baurechtes Mehrgenerationenhaus um bis zu 1,8 dB(A) im 2. Obergeschoss überschritten. Daher werden hier passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt: an der Nordwest- und Nordfassade des Gebäudes sind gemäß der Festsetzungen im Bebauungsplan Schallschutzfenster der Klasse 3 einzubauen.

Das Bauvorhaben wird die passiven Schallschutzmaßnahmen berücksichtigen. Zusätzlich ist der Einbau von kontrollierten Lüftungsanlagen vorgesehen.

Bei den geplanten Wohnhäusern werden auch nachts die Orientierungswerte eingehalten.

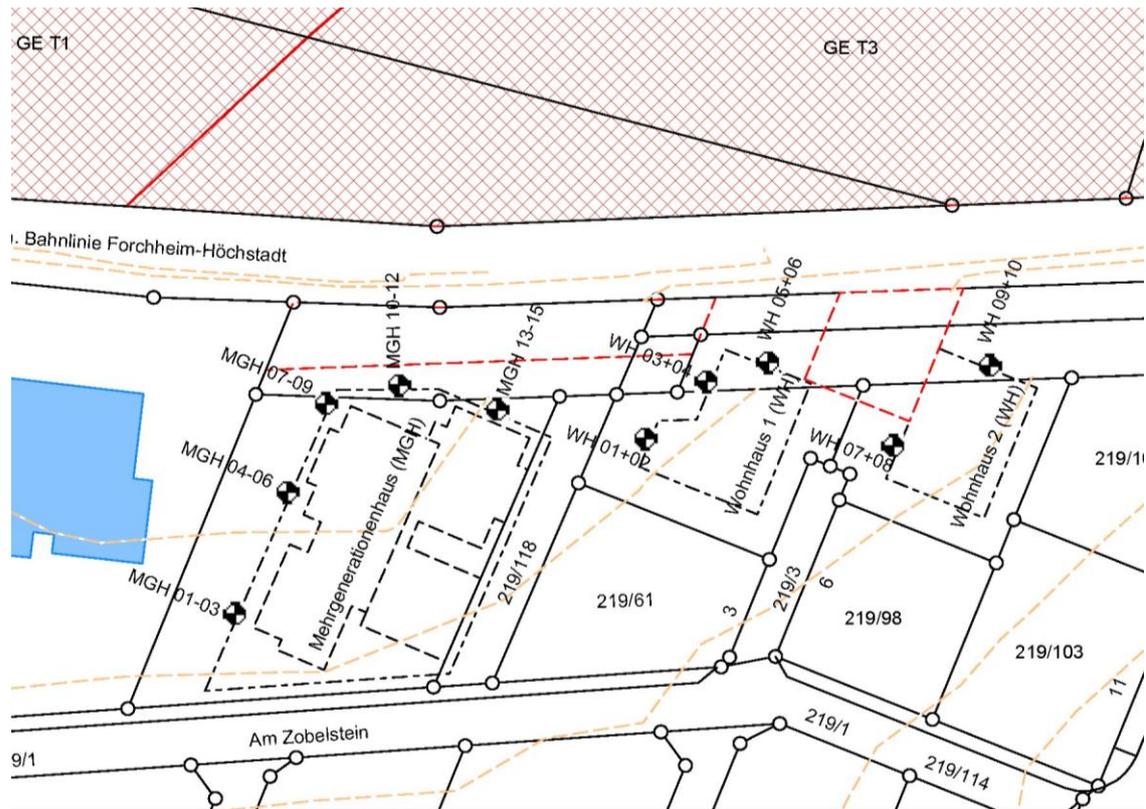
7.2 Gewerbelärm

Grundlage der aktualisierten Berechnung sind neben den bestehenden Gewerbegebieten "Zeckern-Ost" (direkt nördlich an das Plangebiet "Zobelstein-Nord" angrenzend) auch die neusten Erkenntnisse aus dem laufenden/aktuellen Bebauungsplanverfahren "Z 6 Zeckern-Mitte". Anstelle der komplett als Gewerbegebiet dargestellten Fläche bei den Berechnungen von 2004 wird ein Großteil der Fläche mittlerweile als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, ein weiterer Teil als Sondergebiet für Einkaufsmärkte. Alle hierfür relevanten Schallquellen (Parkplätze inkl. Zufahrten, LKW-Anlieferungen inkl. Be-/Entladetätigkeiten, technische Gebäudeausrüstungen) wurden aus den Untersuchungen zum Gebiet "Z 6" übernommen, ebenso die nördlich davon liegenden und z.T. auch nachts emittierenden Gewerbeflächen im Bereich Eichendorffstraße. Die umfangreichen Vorberechnungen und Quelldaten (insgesamt 26 Schallquellen) können dem Bebauungsplan-Verfahren "Z 6 Zeckern-Mitte" und der damit verbundenen schalltechnischen Untersuchung vom 06.11.2012 entnommen werden.

Vorberechnungen haben ergeben, dass am Tag (Werktag und Sonntag gemäß TA Lärm) trotz der Aktivitäten am vorgesehenen Einkaufsmarkt im Gebiet "Zeckern-Mitte" geringfügige Verbesserungen für die Schallsituation im Plangebiet "Zobelstein-Nord" zu verzeichnen sind. Die Untersuchungen ergaben außerdem, dass der zwischenzeitlich von der Gemeinde Hemhofen geschüttete Wall an der Nordkante des Plangebietes aus Schallschutzgründen nicht erforderlich ist. Das Plangebiet kann mit den derzeit im Flurkataster ausgemarkten Grundstücken auch ohne diesen Wall realisiert werden. Daher wird der Wall bei den Berechnungen (auch bzgl. Verkehrslärm) nicht berücksichtigt.

Für die Berechnungen zum Gewerbelärm werden die selben Immissionsorte verwendet wie zum Verkehrslärm, gemäß maßgebender TA Lärm liegen die Immissionspunkte allerdings jeweils 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters.

Da für das Grundstück Fl.-Nr. 219/93 die Baugrenzen Richtung Norden erweitert wurden (geplantes Wohnhaus), ist dieses Grundstück in den Berechnungen berücksichtigt.



Übersicht Immissionspunkte

Die Berechnung gemäß TA Lärm führt zu folgendem Ergebnis:

Immissionsberechnung	Beurteilung nach TA Lärm (1998)					
	Einstellung: Referenzeinstellung					
	Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
Basisvariante	IRW	L r,A	IRW	L r,A	IRW	L r,A
	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
MGH 01, EG (West)	55.0	49.5	55.0	50.8	40.0	36.5
MGH 02, 1.OG (West)	55.0	50.0	55.0	51.3	40.0	36.8
MGH 03, 2.OG (West)	55.0	50.5	55.0	51.8	40.0	37.0
MGH 04, EG (West)	55.0	49.9	55.0	51.1	40.0	36.7
MGH 05, 1.OG (West)	55.0	50.7	55.0	51.9	40.0	37.0
MGH 06, 2.OG (West)	55.0	51.3	55.0	52.6	40.0	37.3
MGH 07, EG (West)	55.0	51.1	55.0	52.4	40.0	36.8
MGH 08, 1.OG (West)	55.0	52.1	55.0	53.4	40.0	37.1
MGH 09, 2.OG (West)	55.0	52.6	55.0	53.9	40.0	37.3
MGH 10, EG (Nord)	55.0	51.8	55.0	53.1	40.0	36.8
MGH 11, 1.OG (Nord)	55.0	52.7	55.0	54.0	40.0	37.1
MGH 12, 2.OG (Nord)	55.0	53.2	55.0	54.5	40.0	37.4
MGH 13, EG (Nord)	55.0	51.5	55.0	52.7	40.0	36.8
MGH 14, 1.OG (Nord)	55.0	52.5	55.0	53.8	40.0	37.1
MGH 15, 2.OG (Nord)	55.0	53.0	55.0	54.3	40.0	37.4
WH 01, EG (West)	55.0	51.2	55.0	52.5	40.0	36.7
WH 02, DG (West)	55.0	52.2	55.0	53.5	40.0	37.0
WH 03, EG (West)	55.0	52.3	55.0	53.6	40.0	36.8
WH 04, DG (West)	55.0	53.2	55.0	54.6	40.0	37.1
WH 05, EG (Nord)	55.0	52.7	55.0	54.1	40.0	36.9
WH 06, DG (Nord)	55.0	53.6	55.0	55.0	40.0	37.2
WH 07, EG (West)	55.0	51.4	55.0	52.6	40.0	36.8
WH 08, DG (West)	55.0	52.3	55.0	53.6	40.0	37.1
WH 09, EG (Nord)	55.0	52.7	55.0	54.1	40.0	37.0
WH 10, DG (Nord)	55.0	53.6	55.0	55.0	40.0	37.3

Die Berechnungen zeigen auf, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm tags (Werktag und Sonntag) und nachts (ungünstigste Nachtstunde) überall eingehalten werden, im Fall Nordkante der beiden Wohnbaurecht bei möglichen Emissionen seitens der Gewerbeflächen am Sonntag jeweils genau mit 55,0 dB(A).

Bauliche Lärmschutzvorkehrungen sind demnach nicht zu veranlassen.

8. Kosten für die öffentliche Erschließung

Da weder neue Straßenflächen errichtet werden müssen (Plangebiet ist bereits erschlossen) noch öffentliche Grünflächen ausgewiesen werden, fallen für die öffentliche Erschließung keine Kosten an.

9. Beteiligte Fachstellen

9.1	Regierung von Mittelfranken	91522 Ansbach
9.2	Landratsamt Erlangen - Höchstadt	91054 Erlangen
9.3	Regionaler Planungsverband	90403 Nürnberg
9.4	Staatliches Bauamt / Straßenbauamt	90402 Nürnberg
9.5	Wasserwirtschaftsamt Nürnberg	90461 Nürnberg
9.6	Vermessungsamt Erlangen	91052 Erlangen
9.7	Amt für Landwirtschaftsamt und Forsten Fürth	90763 Fürth
9.8	E.on Bayern AG / Strom und Gas	96052 Bamberg
9.9	EVU Hemhofen	91334 Hemhofen
9.10	Deutsche Telekom Technik GmbH	90441 Nürnberg
9.11	Zweckverband Wasserversorgung Hemhofen u. Röttenbach	91334 Hemhofen
9.12	Landesamt für Denkmalpflege	90403 Nürnberg
9.13	Handwerkskammer Mittelfranken	90489 Nürnberg
9.14	Industrie- und Handelskammer	90403 Nürnberg
9.15	Omnibusverkehr Franken GmbH	90459 Nürnberg
9.16	Landratsamt Forchheim, Abt. ÖPNV	91301 Forchheim
9.17	Bund Naturschutz, Ortsgruppe Röttenbach-Hemhofen	91341 Röttenbach
9.18	Gemeinde Röttenbach	91341 Röttenbach
9.19	Gemeinde Adelsdorf	91325 Adelsdorf
9.20	Gemeinde Heroldsbach	91336 Heroldsbach
9.21	Seniorenbeirat Hemhofen	91334 Hemhofen
9.22	Gemeinde Hemhofen	91334 Hemhofen
9.23	Team 4	90491 Nürnberg
9.24	Büro für Städtebau und Bauleitplanung	96047 Bamberg

Aufgestellt: Bamberg, 02.08.2012

Geändert: Bamberg, 04.12.2012

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



Satzungsbeschluss: 05.03.2013

1. NACHTRAG

zur Begründung zur 2. Bebauungsplan-Änderung Nr. 14 "Zobelstein-Nord"

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 (§ 4a Abs. 2 BauGB) bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Gemeinderat Hemhofen.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich folgende Planänderungen ergeben:

- Änderung des Verfahrens in § 13a BauGB
- Die Begründung wurde um Hinweise des WWA Nürnberg zur Bauwasserhaltung ergänzt
- Änderung der östlichen Hälfte der bebaubaren Fläche von 3 in 2 Vollgeschosse
- Änderung der GRZ von 0,65 auf 0,4
- Flächen für geplante Garagen auf Flurnummer 219/93 werden bis zur nördlichen Grenze des Bebauungsplanes vergrößert
- Erweiterung des Geltungsbereiches um die Flnr. 219/97 mit Flächen für Nebenanlagen
- Der Hinweis zu haustechnischen Anlagen wurde unter 15.2.1 in die "Textlichen Festsetzungen" übernommen
- Der Hinweis zur Schnurgerüstabnahme wurde zu den "Hinweisen" verschoben
- Punkt B 2.5 ist entfallen
- Begriff "geringfügig" unter 15.5 wurde genauer definiert
- Die Hinweise des Staatlichen Bauamtes wurden in die "Hinweise" der "Textlichen Festsetzungen" übernommen
- Der Hinweis zu den Trassen für Kommunikationslinien der Telekom wurde in die "Hinweise" der "Textlichen Festsetzungen" übernommen
- Der Verweis auf Schallschutz wurde in Ziffer 7 geändert
- Die "Textlichen Festsetzungen" wurden unter 2.2 um den Hinweis auf § 19 Abs. 4 Satz 2 gilt BauNVO ergänzt

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 04.12.2012 mit der Begründung vom 04.12.2012 das Verfahren zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB im gemeinsamen Verfahren durchgeführt wird. Die Beteiligung wird mit dem Hinweis versehen, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung vorgebracht werden können.

Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des zweiten Nachtrages.

Aufgestellt: Bamberg, 04.12.2012

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



2. NACHTRAG

zur Begründung zur 2. Bebauungsplan-Änderung Nr. 14 "Zobelstein-Nord"

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 Hemhofen.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich keine Planänderungen ergeben.

Der Plan in der Fassung vom 04.12.2012 ist mit Begründung in der Fassung vom 04.12.2012 vom Gemeinderat von Hemhofen in seiner Sitzung am 05.03.2013 als Satzung beschlossen worden.

Aufgestellt: Bamberg, 05.03.2013

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

