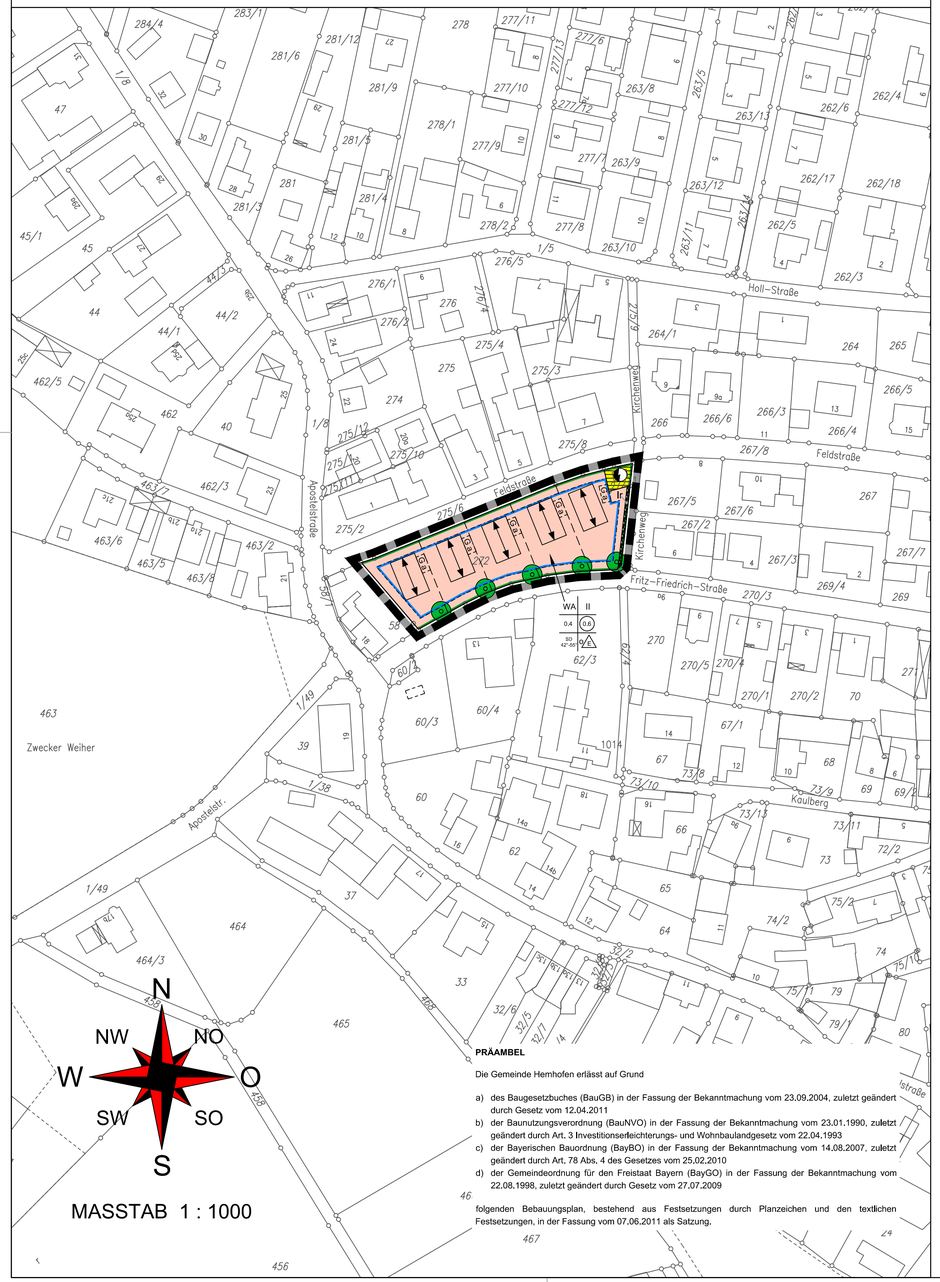
GEMEINDE HEMHOFEN

LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT

9. BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG

HEMHOFEN MITTE NORD 3



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Hemhofen erlässt auf Grund

a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011
b) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993
c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010
d) der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009

folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 07.06.2011 als Satzung.

Textteil zur 9. Änderung des Bebauungsplanes "Mitte Nord 3", Gemeinde Hemhofen, Landkreis Erlangen-Höchstadt.
Grundlage der Bebauungsplan-Änderung ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Hemhofen vom 07.09.2010.

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 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) — WA
Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)
Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig, um so den Charakter der umgebenden Bebauung und das vorherrschende Ortsbild zu bewahren.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Geschosse — II
Maximal **II** Geschosse zulässig: **II.**

2.2 Grundflächenzahl GRZ — 0.4
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.3 Geschossflächenzahl GFZ — (0.6)
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

2.4 Höhenfestsetzung
(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 7,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachhaut.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise — o
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig — E

3.2 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Bestehende Trafostation

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 Für die Gestaltung der privaten Gartenflächen ist je Grundstück mindestens 1 mittelkroniger Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen (siehe Pflanzliste in der Begründung). Die entsprechenden Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend. Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.

13.2 Versiegelungen
Maximal 15 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden. Die Garagenzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubauen.

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze müssen innerhalb der mit Baugrenzen umfassten Flächen (Punkt 3.2 der Festsetzungen) errichtet werden.
Grenzgaragen müssen dem Art. 6 BayBO entsprechen.

15.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht

15.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.4 Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der in Teil B festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Wohngebäude

1.1 Gebäudeform
Es wird ein rechteckiger Grundriss vorgeschrieben. Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfirstrichtung zu liegen. Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung sind zulässig.

1.2 Dachform
zulässig: Satteldach. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortgang max. 30 cm betragen. — SD

1.3 Dachneigung
Die Neigung der Dächer muss beidseitig gleich sein. Die Neigung muss zwischen 42° und 55° betragen. — 42° - 55°

1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat mit roten, rotbraunen oder schwarzgrauen Ziegeln zu erfolgen; glänzende Ziegel sind nicht zulässig. Dachgauben sind mit Satteldach oder als Schleppgauben zugelassen; die maximale Gaubenbreite beträgt 2,50 m. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen. Eindeckung wie Hauptdach. Die Gesamtlänge darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5 m (gemessen wird von der Außenwand). Sonnenkollektoren sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.
Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.5 Kniestock
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig; gemessen wird dabei außenseitig von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand / Unterkante Dachsparren.

1.6 Fenster, Türen und Balkone
Fenster sind in stehenden Formaten anzuordnen. Weist die Rohbauöffnung ein liegendes Format auf, so sind durch senkrechte Hauptunterteilungen die Fenster so zu gestalten, dass stehende Formate entstehen; dies wird explizit als Ausnahme nach § 31 BauGB zugelassen.

1.7 Fassadengestaltung
Die Gebäude sind mit einem hellen Außenputz zu versehen. Holzverkleidungen sind zulässig. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Werden Fassadenverkleidungen angebracht, so sind senkrechte Holzschalungen zu verwenden. Holzhäuser sind zulässig.

1.8 Stellung der baulichen Anlagen

Hauptfirstrichtung wie Planeintrag ist einzuhalten.

1.9 Höhenlage
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 60 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße (Feldstraße) liegen.
Die Höhenlage der geplanten Gebäude (Wohnhaus mit Nebengebäude) ist durch die Errichtung und Abnahme eines Schnurgerüstes nachzuweisen.

2. Garagen

2.1 Flächen für Garagen und Stellplätze
Garagen, Carports und Stellplätze sind auf Privatgrund innerhalb der Baugrenzen zulässig. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen größenmäßig nicht beschränkt werden.

2.2 Dachform bei Garagen
Satteldach, Dachneigung max. 5° Differenz zum Wohngebäude, beidseitig gleich; oder abgeschlepptes Dach. Garagen mit Flachdach sind ebenfalls zulässig.

2.3 Gestaltung von Garagen
Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude. Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.

2.4 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, vor den Carports mindestens 3 m, einzuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

2.5 Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich.

2.6 Stellplätze
Für jede Wohneinheit sind zwingend die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.

3. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Stützmauern, betonierte Mauern oder Sockel werden nicht zugelassen; das gilt nicht für die Straßenseite: Hier ist ein Sockel bis maximal 25 cm zulässig. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen.
Zur Einfriedung der Grundstücke sind Holzlattenzäune mit einer Gesamthöhe bis 1,25 m über Oberkante Straße bzw. natürliches Gelände zulässig. An seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch grüne Maschendrahtzäune in Verbindung mit Kletterpflanzen oder Laubholzhecken zulässig.
Trockenmauern aus Naturstein sind zulässig.

4. Geländeanpassung
Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden bzw. gering zu halten. Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern.
Aufschüttungen müssen sich in die Eigenart der natürlichen Geländeoberfläche einfügen und sind nur bis zu einer Höhe der festgesetzten EFOK über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Das gilt aber ausschließlich für die Terrassenbereiche.

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Flurstücksnummern — 272
4. Bestehende bauliche Anlagen
5. Bebauungsvorschlag
5.1 Hauptgebäude
5.2 Garage — GR
6. Es wird angeregt, flach geneigte Dächer und Fassaden zu begrünen.
7. Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden gemäß DIN 18915 abzutragen und sachgerecht zu lagern.
8. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung).
9. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden oder durch Sickerschächte auf dem Grundstück zurück zu halten.
Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten.
Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern oder erforderlichenfalls in die öffentliche Entwässerungsanlage einzuleiten und darf nicht auf Straßenflächen oder angrenzende Grundstücke abgeleitet werden.
10. Grenzabstände bei Bepflanzungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe - mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe - mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
11. Denkmalpflege
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

1. Die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes "Mitte Nord 3" in Hemhofen wurde vom Gemeinderat Hemhofen in der Sitzung am 07.09.2010 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Hemhofen, den .....

.....
1. Bürgermeister

2. Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung wurde mit der Begründung in der Fassung vom 02.11.2010 aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 02.11.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Gemeinde Hemhofen vom 07.02.2011 bis einschließlich 07.03.2011 öffentlich ausgelegt bzw. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die öffentliche Auslegung der Bebauungsplan-Änderung wurde am 28.01.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Hemhofen, den .....

.....
1. Bürgermeister

3. Die Gemeinde Hemhofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.09.2011 die 9. Änderung des Bebauungsplanes "Mitte Nord 3" in der Fassung vom 07.06.2011 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Hemhofen, den .....

.....
1. Bürgermeister

4. Der Beschluss der Bebauungsplan-Änderung wurde am 07.10.2011 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
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.
Die 9. Änderung des Bebauungsplanes "Mitte Nord 3" ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

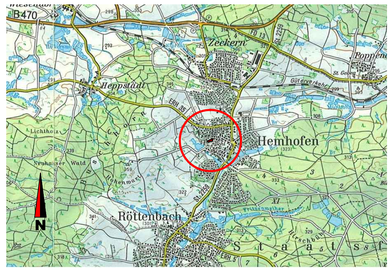
Hemhofen, den .....

.....
1. Bürgermeister

9. BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG

HEMHOFEN MITTE NORD 3

GEMEINDE HEMHOFEN
LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT



BAMBERG, 02.11.2010
GEÄ.: 07.06.2011
SATZUNGSBESCHLUSS: 06.09.2011

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
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0