



GEMEINDE HEMHOFEN

LANDKREIS ERLANGEN HÖCHSTADT

12. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 MITTE-NORD BEREICH HEPSTÄDTER WEG



Textteil zur 12. Änderung des Bebauungsplanes "Nr. 3 Mitte-Nord, Bereich Hoppstädter Weg", Gemeinde Hemhofen, Landkreis Erlangen-Höchstadt.

Präambel:

Die Gemeinde Hemhofen erlässt auf Grund

- a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist

folgendem Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 02.09.2025 als Satzung.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und PlanZV

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß Vorschriften der BayBO zulässig.
1.3 Die Anzahl an Wohneinheiten wird je geplantem Baugrundstück auf maximal 2 begrenzt.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
2.1 Zahl der Vollgeschosse
2.1.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig
2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO) Gemäß Planschrieb
2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO) Gemäß Planschrieb
2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
2.4.1 Traufseitige Wandhöhe: Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei allen zugelassenen Dachformen 6,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachhaut.
2.4.2 Firsthöhe: Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m, bei Pultdächern 8,00 m. Bei Flachdächern gilt die maximale traufseitige Wandhöhe als Firsthöhe (6,00m). Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.
2.4.3 Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebnotwendige Bauteile (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Lichtkuppeln, Fotovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind zugelassen.
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
3.1.1 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
3.3 Straßenbegrenzungslinie
4. Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
4.1 20-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH mit Maststandort, Schutzstreifen (Baubeschränkungszone) und Bemaßung
4.2 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Versorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungsabel und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und sofern möglich auf öffentlichem Grund zu verlegen.
5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nm. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
5.1 Grünordnerische Festsetzungen und Begrünungsbindungen.
5.2 Verriegelungen
5.3 Maßnahmen zum allg. Artenschutz
6. Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
6.1 Straßenbegrenzungslinie
7. Denkmalfreige (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
7.1 Denkmalfreige
8. Denkmalfreige (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
8.1 Denkmalfreige
8.2 Denkmalfreige
9. Denkmalfreige (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
9.1 Denkmalfreige
10. Denkmalfreige (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
10.1 Denkmalfreige
11. Denkmalfreige (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
11.1 Denkmalfreige
12. Denkmalfreige (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
12.1 Denkmalfreige
13. Denkmalfreige (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
13.1 Denkmalfreige

WA

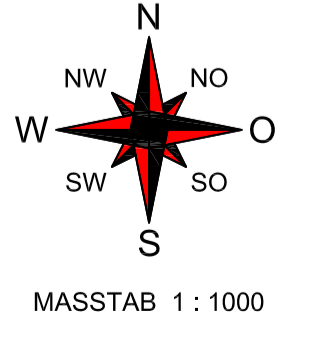
II

0,4

0,6

ED

Freibildung 20 m

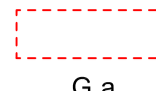


MASSTAB 1 : 1000

Kartengrundlage: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

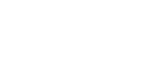
- 15. Sonstige Planzeichen
15.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Nebenanlagen Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 21a BauGB)
15.2 Umgrenzung von Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallimmissionen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
15.2.1 Verkehrsraum
Aufgrund der im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Verkehrslärms (Kreisstraße ERH 35) festgestellten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18905 werden für den südlichen Bereich des Plangebietes folgende Lärmrückverkehrungen festgesetzt:
Alle Bauteile der von den Überschreitungen betroffenen Fassaden müssen folgende Schalldämmmaße für Fenster (Fw) und Fassadenbereiche (Fb) aufweisen:
Table with 2 columns: Bauteil, Schalldämmmaß
Table with 2 columns: Bauteil, Schalldämmmaß
Im Rahmen der Bauausführungen ist ein entsprechender Nachweis i.V.m. DIN 4109 zu erbringen.



- 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 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 Gestaltungsauflagen

- 1. Wohngebäude
1.1 Dachform
Es sind Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer (auch "versetzt") zulässig.
1.2 Dachneigung
Es sind alle Dachneigungen zulässig, solange die festgesetzten traufseitigen Wandhöhen und Firsthöhen eingehalten werden.
1.3 Dachdeckung
Es sind alle Dachdeckungen zulässig. Bei Dachdeckungen aus Metall sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig.
1.4 Dachaufbauten
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen werden als Dachaufbauten für den Eigenverbrauch verbindlich vorgeschrieben.
1.5 Fassadengestaltung
Die Gebäude sind mit einem hellen Außenputz zu versehen. Holzverkleidungen sind zulässig.
2. Garagen und Carports
2.1 Dachform bei Garagen und Carports
Es sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.
2.2 Dachdeckung
Es sind alle Dachdeckungen zulässig.
2.3 Höhenfestsetzung bei Garagen
Es sind traufseitige Wandhöhen bis maximal 3,00 m gemessen ab Erdgeschossfußbodenoberkante der Garage (EFOKs) zulässig.
2.4 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.
2.5 Stellplätze
Für jede Wohneinheit sind die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.
3. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird zum öffentlichen Straßenbereich auf max. 1,20 m begrenzt.



SD,FD,PD

- 4. Niederschlagswasser
Für die anfallende Dachentwässerung werden zum Rückhalt des Regenwassers (Gartenbewässerung, Grauwasserentwässerung) aufgrund vorgenommener Vorberechnungen Zisternen mit einer Größe von mindestens 6,7 m³ für das nördliche und von mindestens 4,25 m³ für das südliche Baureich verbindlich vorgeschrieben.
C. Hinweise
1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Flurstücksnummern
4. Höhenlinien
5. Bestehende bauliche Anlagen
6. Abzubrechende bauliche Anlagen
7.1 Hauptgebäude
7.2 Garage oder Carport
8. Maßzahlen
9. Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungstempel
Table with 2 columns: Art der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse
Table with 2 columns: Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform, Bauweise
10. Vor dem Beginn der Bauausführung ist ein entsprechender Nachweis i.V.m. DIN 4109 zu erbringen.



SD,FD,PD

- VERFAHRENSVERMERKE
1. Die 12. Änderung des Bebauungsplanes "Nr. 3 Mitte-Nord, Bereich Hoppstädter Weg" in Hemhofen wird gemäß § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung - in Verbindung mit den Regelungen des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
2. Die Gemeinde Hemhofen hat in der Sitzung vom 21.01.2025 die Aufstellung der 12. Bebauungsplan-Änderung "Nr. 3 Mitte-Nord, Bereich Hoppstädter Weg", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Zu den Grundzügen der Planung wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.2025 bis 31.03.2025 unterrichtet.
4. Zu dem Entwurf der 12. Bebauungsplan-Änderung "Nr. 3 Mitte-Nord, Bereich Hoppstädter Weg" in der Fassung vom 06.05.2025 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.05.2025 bis 30.06.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf der 12. Bebauungsplan-Änderung "Nr. 3 Mitte-Nord, Bereich Hoppstädter Weg" in der Fassung vom 06.05.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.2025 bis 30.06.2025 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung der 12. Bebauungsplan-Änderung "Nr. 3 Mitte-Nord, Bereich Hoppstädter Weg" wurde am 16.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
6. Der Entwurf 12. Bebauungsplan-Änderung "Nr. 3 Mitte-Nord, Bereich Hoppstädter Weg" in der Fassung vom 02.09.2025 wurde mit Begründung aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates Hemhofen vom 02.09.2025 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 19.09.2025 bis einschließlich 06.10.2025 erneut öffentlich ausgestellt. Gleichzeitig wurde mit Schreiben vom 19.09.2025 den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die erneute öffentliche Auslegung der 12. Bebauungsplan-Änderung "Nr. 3 Mitte-Nord, Bereich Hoppstädter Weg" wurde am 19.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
7. Die Gemeinde Hemhofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.11.2025 die 12. Bebauungsplanänderung "Nr. 3 Mitte-Nord, Bereich Hoppstädter Weg", gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.09.2025 als Satzung beschlossen.

Official signatures and stamps of the Mayor and Council members, including the date 11.11.2025 and the official seal of the Municipality of Hemhofen.

12. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 MITTE NORD BEREICH HEPSTÄDTER WEG GEMEINDE HEMHOFEN LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT



Kartengrundlage: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025
BAMBERG, 06.05.2025
GEÄ.: 02.09.2025
SATZUNGSBESCHLUSS: 04.11.2025
ENTWURFSVERFASSER

BFS+ GmbH
Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstraße 12, 96047 Bamberg
Tel. 0951 59393
Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de

TEAM 4
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
www.team4-planung.de
info@team4-planung.de