

12. BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG NR. 3 MITTE NORD BEREICH HEPPSTÄDTER WEG



**GEMEINDE HEMHOFEN
LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT**

BEGRÜNDUNG



BFS+ GmbH

Büro für Städtebau & Bauleitplanung
Hainstraße 12, 96047 Bamberg

Tel. 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de

TEAM 4

www.team4-planung.de

Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

info@team4-planung.de



BEGRÜNDUNG

zur 12. Bebauungsplan-Änderung "Nr. 3 Mitte Nord, Bereich Heppstädter Weg",
Gemeinde Hemhofen, Lkrs. Erlangen-Höchstadt

Aufstellungsbeschluss vom	21.01.2025
Einwohnerzahl: Gemeinde Hemhofen	5.670 EW (31.03.2025)
Flächennutzungs- plan/Landschaftsplan:	Wirksame Fassung 25.01.2024
Anzeigebehörde für den Bebau- ungsplan	Landratsamt Erlangen-Höchstadt

Entwurfsverfasser:

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de

TEAM 4

www.team4-planung.de

Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

info@team4-planung.de



1. Grundlagen und Planungsverlauf

Der Gemeinderat von Hemhofen hat in seiner Sitzung vom 21.01.2025 die Aufstellung der 12. Bebauungsplan-Änderung "Nr. 3 Mitte Nord" beschlossen.

Der Bebauungsplan "Nr. 3 Mitte Nord" ist seit 05.02.1973 rechtskräftig und wurde zwischenzeitlich mehrfach geändert.

Der Plan erhält den Namen "12. Bebauungsplan-Änderung 'Nr. 3 Mitte Nord, Bereich Heppstädter Weg'".

Es sollen Flächen für ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Westen, Süden und Osten von bebauter Ortslage umgeben und grenzt im Süden zusätzlich an den Heppstädter Weg. Im Norden grenzt das Plangebiet an die freie Flur.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Hemhofen liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

Flurnummern ganz: 358/1, 358/5, 358/6

Hinweis: Die im Aufstellungsbeschluss gelisteten Flurstücke mit den Flurnummern 358/7 und 358/8, Gemarkung Hemhofen, sind nach der Änderung im Liegenschaftskataster mit der Flurnummer 358/1 verschmolzen und entfallen demnach (gemäß Fortführungsnachweis 811 01 des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erlangen).

Mit der Planaufstellung wird die BFS+ GmbH, Büro für Städtebau und Bauleitplanung in Bamberg beauftragt. Der grünordnerische Fachbeitrag wird durch das Büro TEAM 4 in Nürnberg erstellt.

Wesentliche Gründe der Planung sind die Anpassung an geänderte städtebauliche Ziele und eine innere Nachverdichtung. Der rechtskräftige Bebauungsplan "Nr. 3 Mitte Nord" sah für diesen Bereich bereits ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor, während im Rahmen der 3. Änderung der vorliegenden Änderungsbereich als Mischgebiet (MI) ausgewiesen war.

Die Inanspruchnahme dieser Flächen für Wohnbauzwecke ist durch die örtliche Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Die Bauflächen sind vorwiegend für den örtlichen Bedarf bestimmt. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Ortsstraße "Heppstädter Weg" (zugleich Kreisstraße ERH 35).

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. 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 gewährleistet 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.

Im Verfahren nach § 13a BauGB, in dem die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten, 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 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Das Beteiligungsverfahren ist nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (§ 4a Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

Vom 17.03.2025 bis 31.03.2025 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die Grundzüge der Planung mit Stand 11.03.2025 unterrichtet. Zeitgleich wurde die Planung zudem auf der Homepage der Gemeinde Hemhofen veröffentlicht. In diesem Zeitraum wurden keine schriftlichen Bedenken und Anregungen geäußert.

Gemeindliche Belange stehen der Bebauungsaufstellung nicht entgegen. Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung sind gewährleistet.

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 Region Nürnberg (7) bestimmt Hemhofen zusammen mit der Nachbargemeinde Röttenbach als gemeinsamen Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen.

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. Nach einem weiteren Anstieg im Jahr 2015 zählt die Bevölkerung weitere 10 Jahre später 5.670 Einwohner (März 2025) und verzeichnet seitdem eine Bevölkerungszunahme.

Zugleich nahm die Zahl der Wohngebäude bzw. Wohneinheiten 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 eine gemeinsame Freiwillige Feuerwehr Hemhofen/Zeckern in einem neuen Feuerwehrzentrum an der Peter-Händel-Straße 15 a.

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

3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

Das Plangebiet der "12. Bebauungsplan-Änderung 'Nr. 3 Mitte Nord, Bereich Heppstädter Weg'" liegt nordöstlich des Heppstädter Weges (zugleich Kreisstraße ERH 35 im Innerortsbereich). Es ist im Westen, Süden und Osten von bebauter Ortslage umgeben. Im Norden grenzt das Plangebiet an die freie Flur.

Das Gelände im Plangebiet fällt von Norden nach Süden von ca. 332 m ü. NN auf 328 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.

Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

4. Geplante bauliche Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 0,128 ha groß (Bruttobaufläche) und wird vollständig als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen; die zulässigen Nutzungen sind in der BauNVO geregelt.

Gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

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

Die Anzahl an Wohneinheiten wird je Baugrundstück auf maximal 2 begrenzt.

Insgesamt werden 2 Baurechte ausgewiesen. Die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes sind so weit möglich gefasst (unter Berücksichtigung des Schutzzo-

nen-Bereiches einer bestehenden 20kV-Freileitung). Innerhalb dieser Baugrenzen können verschiedene Baukörper errichtet werden; zulässig ist dabei eine maximal II-geschossige offene Bauweise. Es sind Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldach, Flachdach oder Pultdach (auch versetzt) zulässig.

Die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl ist dem Planeinschrieb zu entnehmen. Die maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen gemäß BauNVO werden dabei eingehalten.

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.

In den "Textlichen Festsetzungen" werden zudem die maximal zulässigen traufseitigen Wandhöhen und Firsthöhen vorgeschrieben:

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei allen zugelassenen Dachformen 6,60 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m, bei Pultdächern 8,00 m. Bei Flachdächern gilt die maximale traufseitige Wandhöhe als Firsthöhe (6,60m).

Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.

Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebsnotwendige Bauteile (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Lichtkuppeln, Fotovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind zugelassen.

Es sind alle Dachneigungen zulässig, solange die festgesetzten traufseitigen Wandhöhen und Firsthöhen eingehalten werden.

Dacheindeckungen sind alle zulässig. Bei Dachdeckungen aus Metall sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem oder wasserwirtschaftlich ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen und mit geeigneter Substratüberdeckungen auszubilden. Die kombinierte Nutzung mit Solar- und/oder Photovoltaikanlagen ist zulässig. Eine Dachbegrünung unterhalb von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen ist nicht zwingend erforderlich.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen werden als Dachaufbauten für den Eigenverbrauch verbindlich vorgeschrieben. Hierbei sind auf mindestens 50 % der Dachflächen solarenergetische Anlagen (zur Erzeugung von Warmwasser und/oder Strom) zu errichten und in Betrieb zu nehmen.

Windkraftanlagen sind nicht zulässig. Dachterrassen sind zulässig.

Die Gebäude sind mit einem hellen Außenputz zu versehen. Holzverkleidungen sind zulässig. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Holzhäuser sind zulässig. Holzfassaden sind naturbelassen oder mit einem hellen Anstrich auszuführen. Bunte und zueinander kontrastierende Anstriche sind unzulässig. Es wird angeregt, Fassaden zu begrünen.

Beim Kniestock erfolgen keine Einschränkungen, wenn die maximal zulässigen traufseitigen Wandhöhen und Firsthöhen eingehalten werden.

Die Hauptfirstrichtung ist frei wählbar.

Weiterhin ist die maximale Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) in Abhängigkeit von der Topographie vorgeschrieben: Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) dürfen maximal 0,50 m über dem bestehenden natürlichen Gelände in der Mitte der Gebäudeseite liegen, an der sich der

sich der Eingangsbereich befindet. Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein Geländeaufmaß sowie darauf basierende Schnittdarstellungen (Geländeschnitte) mit Darstellung des Urgeländes und des künftig geplanten Geländes nachzuweisen.

Garagen und Carports müssen innerhalb der im Plan dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Grenzgaragen müssen der BayBO entsprechen. Hinsichtlich der Dachform bei Garagen und Carports sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Bei Garagen und Carports sind alle Dacheindeckungen zulässig. Bei Dachdeckungen aus Metall sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem oder wasserwirtschaftlich ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen und mit geeigneter Substratüberdeckungen auszubilden. Die kombinierte Nutzung mit Solar- und/oder Photovoltaikanlagen ist zulässig. Eine Dachbegrünung unterhalb von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen ist nicht zwingend erforderlich.

Es sind traufseitige Wandhöhen bis maximal 3,00 m gemessen ab Erdgeschossfußbodenoberkante der Garage (EFOK_{Ga}) zulässig.

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

Für jede Wohneinheit sind die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Privatgrundstücken nachzuweisen. Es gilt die gemeindliche Satzung über die Festlegung der erforderlichen Anzahl von KFZ-Stellplätzen, deren Ablösung und Gestaltung (Stellplatzsatzung) in der aktuellen Fassung.

Die Nutzung der Fläche vor den Garagen (Stauraum) als Stellplatz ist nicht zulässig (amtlicher Leitsatz zu "Gefangenen Stellplätzen").

Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird zum öffentlichen Straßenraum auf max. 1,20 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Stützmauern und Mauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig. Zwischen benachbarten Privatgrundstücken gelten hinsichtlich Einfriedungen die Regelungen gemäß BayBO. Trockenmauern aus Naturstein sind zulässig.

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.

5. Grünordnung/Eingriffsregelung/Artenschutz/Umweltbelange

5.1 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen

Wesentliche Ziele der Grünordnung sind die Gestaltung und Durchgrünung des Vorhabens zur Schaffung eines attraktiven Umfelds und Minimierung der Flächenversiegelung sowie die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, Artenschutzes und der Landschaftspflege.

Zur grünordnerischen Gestaltung des Vorhabens wird daher festgesetzt, dass die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen gärtnerisch durch vorwiegend (Anteil mind. 50 %) heimische Strauchpflanzungen sowie Rasen- und Beetflächen strukturreich zu begrünen und gärtnerisch zu erhalten sind. Ergänzend hierzu ist innerhalb der jeweiligen Baufläche mind. ein heimischer Laubbaum bzw. Obstbaum als „Hausbaum“ zu pflanzen, gärtnerisch zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen. Als Mindestpflanzqualität gilt dabei folgendes:

Hochstamm, 2 mal verpflanz (2xv), Stammumfang (StU) 10-12 cm)

Zur Orientierung bzgl. der Verwendung von heimischen Gehölzen ist eine nicht abschließende Artauswahl entsprechender Gehölze unter C. Hinweise aufgeführt.

Um eine rasche Begrünung des Baumfeldes zu gewährleisten, hat die festgesetzte Begrünung im Rahmen der Herstellung der Außenanlagen bzw. in der nachfolgenden Pflanzperiode nach deren Fertigstellung zu erfolgen.

Um Auswirkungen auf das lokale Siedlungsklima zu verringern, sind des Weiteren Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung erforderlich. Es wird deshalb festgesetzt, dass Wege- und Stellplatzflächen sowie Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (Bspw. ungebundene Tragschicht mit versickerungsfähigem Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteinen etc.) herzustellen sind. Zudem ist allg. die Anlage von Kies-/Steingärten unzulässig.

Ergänzend zu den grünordnerischen Maßnahmen sind Artenschutzmaßnahmen erforderlich, die die Auswirkungen der Bebauung vorrangig auf die Tierwelt mindert. Aufgrund dessen sind, zur Minimierung der Lockwirkung auf Insekten, im Bereich von Außenfassaden, Stellplätzen, Wegen, Zufahrten und Verkehrsflächen insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringem Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin (warmweiß)) zu verwenden. Beleuchtungsanlagen sind zudem durch Gehäuse mit Richtcharakteristik unterhalb der Horizontalen auszurichten und vor dem Eindringen von Insekten zu schützen. Lichtemissionen auf das Umfeld des jeweiligen Baugrundstücks sind durch Beleuchtungsmanagement (Bspw. zeitliche Dimmung, Bewegungsmelder etc.) zu mindern.

5.2 Eingriffsregelung gem. Baugesetzbuch (BauGB)

Die Planung dient der Entwicklung von allg. Wohnbauland zur inneren Nachverdichtung des Siedlungsraumes. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt deshalb nach den Bestimmungen des §13a BauGB in Verbindung mit dem §13 BauGB, wodurch ein Umweltbericht nicht erforderlich ist. Zur gemeindlichen Abwägung werden jedoch die allg. Umweltbelange unter Kap. „Umweltbelange“ bewertet.

Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan nach §13a i. V. m. §13 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Allgemeinen nicht erforderlich.

Gesetzlich nach §30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Bereiche oder Strukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden, weshalb hierdurch ebenfalls kein Ausgleichsbedarf entsteht. Belange des Artenschutzes werden nachfolgend behandelt.

5.3 Artenschutz

Für den Bebauungsplan wurden die Belange des Artenschutzes in Form einer Relevanzabschätzung durchgeführt.

Faunistisch relevante Nachweise liegen für den Wirkraum des Vorhabens nicht vor. Der Geltungsbereich wird aktuell überwiegend als brachliegende private Grünfläche genutzt und verfügt über keine markanten Habitat-Strukturen (großflächige Trocken/Feuchtbereiche, Gewässer oder Gehölzstrukturen). Im Randbereich finden sich schmale Heckenstrukturen, die jedoch keine hohe Habitat-Eignung aufweisen (Schnitthecken). Teilbereiche des Geltungsbereiches sind zudem bereits durch Nebengebäude und Wegeflächen bebaut/versiegelt. Eine weitere Vorbelastung besteht durch die direkt angrenzende Wohnbebauung und die südlich anschließende Verkehrsfläche.

Ausgehend vom geringen Habitat-Umfang ist bzgl. des vorkommenden Artspektrums nur mit störungstoleranten und nicht streng geschützten (Vogel-)Arten zu rechnen. Durch weitreichende Festsetzungen zur Begrünung/Bepflanzung sind jedoch keine maßgeblichen Beeinträchtigungen dieser Arten zu erwarten, sondern vielmehr eine Zunahme von Habitat-Strukturen (Hecken, Bäume etc.), wovon verschiedene Artengruppen zusätzlich profitieren können.

5.4 Umweltbelange

Da die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Mitte Nord" nach den Bestimmungen des §13a BauGB in Verbindung mit dem §13 BauGB erfolgt, ist gem. §13 Abs. 3 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung und die hierzu notwendige Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 sind dennoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die überschlägige Bewertung der Umweltbelange erfolgt deshalb nachfolgend anhand der Umweltbelange nach §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i.

Umweltbelange	Bewertung*
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	Verlust von kleinflächiger sowie brachliegender privater Grünfläche mit geringem Gehölzanteil; Lückenschluss der bestehenden Wohnbebauung am westlichen Ortsrand; Verlust von Bodenfunktionen und Infiltrationsfläche; geringe kleinklimatische Beeinträchtigungen durch zusätzliche Überbauung; Fläche ohne prägende Landschaftsbestandteile; Kompensation durch grünordnerische Festsetzung (Pflanzgebote und Festsetzungen zur Vermeidung/Verringerung von Beeinträchtigungen) und Minimierung der Baudichte (niedrige GRZ)

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	keine Natura 2000-Gebiete direkt oder indirekt betroffen
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	Durch kleinflächigen Lückenschluss in der bestehenden Wohnbebauung sind keine maßgeblichen Auswirkungen zu erwarten; Gem. Immissionsschutz-Berechnungen sind durch die südliche Verkehrsfläche Beeinträchtigungen auf das südliche Baurecht zu erwarten, die jedoch durch festgesetzte passive Schallschutzmaßnahmen bis zur Unerheblichkeit gemindert werden können.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	keine Kultur- oder Sachgüter direkt oder indirekt betroffen
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	Die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen zu vermeiden
f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	Der Bebauungsplan enthält keine Einschränkungen bzgl. der Nutzung erneuerbarer Energien, der Wärmeversorgung oder der sparsamen/effizienten Nutzung von Energie
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),	Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hemhofen stellt für den Geltungsbereich „Wohnbaufläche“ dar, was der geplanten Nutzung innerhalb des Bebauungsplans entspricht.
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	Beeinträchtigungen der Luftqualität sind durch die geplante Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches sowie durch festgesetzte grünordnerische Maßnahmen nicht zu erwarten.
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	Eine maßgebliche Wechselwirkung der einzelnen Belange der Umwelt ist nicht ersichtlich; Beeinträchtigungen einzelner Belange können u.A. durch grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen gemindert werden
<p>Fazit: Ausgehend vom aktuellen Bestand im Geltungsbereich sowie den zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die geplante Nutzung und unter der Berücksichtigung festgesetzter Maßnahmen zur Grünordnung und zum Artenschutz, sind in Summe überwiegend Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit durch die Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten.</p>	

* Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

6. Vorgesehene Erschließung

6.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Ortsstraße "Heppstädter Weg" (zugleich Kreisstraße ERH 35).

6.2 Abwasserentsorgung

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

Für die anfallende Dachentwässerung werden zum Rückhalt des Regenwassers (Gartenbewässerung, Grauwassernutzung) aufgrund vorgenommener Vorberechnungen Zisternen mit einer Größe von mindestens 6,7 m³ für das nördliche und von mindestens 4,25 m³ für das südliche Baurecht verbindlich vorgeschrieben.

Nach Völlfüllung der Zisterne erfolgt ein Notüberlauf in eine Regenmulde auf dem eigenen Grundstück, wo das Wasser versickert. Für die Drosselung der Regenwasserabflüsse ist eine technische Abflussregelung vorzusehen, die in allen Betriebszuständen unabhängig vom Wasserstand oberhalb und unterhalb der Drossel die Begrenzung der Einleitungsmenge auf den einzuhaltenden Drosselabfluss von in der Summe 3 l/s für beide Baurechte gewährleisten. Grundlage der jeweiligen Bemessungen sind die Vorberechnungen des IB Ulrich Rüschoff aus München vom April 2024, die den Bauantragsunterlagen beizufügen sind.

Die Kellergeschosse sowie alle unter der Rückstauenebene liegenden Räume und Entwässerungseinrichtungen (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc) sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung).

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Austritte von wassergefährdenden Stoffen nicht vermieden werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsg geeignet.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) sowie die Arbeitsblätter A 102 (Regenwasserabflüsse) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

Dem jeweiligen Bauherren wird aufgrund potenziell vorhandener hoher Grundwasserstände empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

Zur weiteren Reduzierung von Niederschlagswasser-Abflüssen wird empfohlen, Tiefbeete, Baumrigolen, Teiche, Speicher, etc. zu errichten.

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und sofern möglich auf öffentlichem Grund zu verlegen.

6.3 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.

6.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Hemhofen wird durch die Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt. Das Unternehmen bezieht die elektrische Energie von der E.ON. Hemhofen ist durch die "Deutsche Telekom" an das öffentliche Fernsprechnetzt angeschlossen.

Am Westrand des Plangebiets verläuft eine 20-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH mit Schutzstreifen (Baubeschränkungszone) und Bemaßung. Innerhalb der Baubeschränkungszone sind die einschlägigen DIN-VDE Bestimmungen 0210 und 0105-100 zu beachten.

Es gelten die nachfolgenden Einschränkungen der Schutzzonenbereiche gemäß Bayernwerk Netz GmbH sowie das abgebildete Merkblatt:

- Die Standsicherheit und die Zufahrt zu dem Maststandort müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Eine Schutzzone um den Maststandort mit 6,0 m (kreisförmig um den Mast) ist einzuhalten
- Durch die Einführung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens im Jahr 1998 bzw. 2008 ist der Bauherr bzw. die Planungsbeauftragten Personen (Architekt· Bauleiter) verpflichtet vor einer Baumaßnahme im Bereich von Versorgungsnetzen die Belange des Netzbetreibers anzufragen. Eine Baufreigabe durch das zuständige Landratsamt oder der Gemeinde erübrigt nicht eine Anfrage an den Netzbetreiber, außer die Belange sind im Bauantrag beschrieben. Daher weisen wir Sie nochmals darauf hin, dass der Bayernwerk Netz GmbH geplante Bauvorhaben, Änderungen von bestehenden Bauvorhaben und Bauten, sowie Nutzungsänderungen der Grundstücksfläche im Leitungsbereich vor der Bauausführung zur Stellungnahme vorzulegen sind. Die Folgen einer unterlassenen Vorlage kann den Umbau der 20 kV-Freileitung bedeuten, da unter Umständen die Abstände nach DIN VDE 0210 nicht eingehalten werden. Diese Kosten sind vom Verursacher zu tragen.
- Bei einer geplanten Nutzungsänderung der bestehenden Grundstücksoberfläche (Umwandlung in eine Zufahrtsstraße, Parkplätze, Lagerplätze, Spielplatz, usw., sowie Nebengebäude, Zäune Bauhöhe über 2,0 m, Gartenmauern Bauhöhe über 1,0 m) müssen innerhalb der Schutzzone der Freileitung die geforderten Schutzabstände nach DIN VDE 0210 eingehalten werden. Dies kann auch zu einem Umbau der 20 kV-Freileitung führen. Deshalb bitten wir Sie, uns im vorab darüber zu informieren.
- Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und -Hilfsmittel im Leitungsbereich, sowie Grabungen im Mastbereich sind nicht möglich ggf. nur nach Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH
- Im Bereich der Freileitung dürfen keine hochwachsenden Bäume gepflanzt werden.
- Krananlagen dürfen nur so errichtet werden, dass sie nicht in die Schutzzone der Freileitung hineinragen. Gegebenenfalls ist der Einbau einer Schwenk-, Laufkatzenbegrenzung erforderlich. Ebenso ist im Freilauf der Kran so zu verlasen und zu sichern, dass die Abstände nach DIN VDE 0105 nicht unterschritten werden. Ist dies nicht möglich, muss das Kundencenter über die allgemeine Telefonnummer der Bayernwerk Netz GmbH. (Tel.: 0941-28 00 3311) so rechtzeitig verständigt werden, dass eine Abschaltung der Station vorgenommen werden kann. Eine längere Abschaltung ist aus versorgungstechnischen Gründen nicht möglich. Bei Nichtbeachtung besteht Lebensgefahr.

- Der Radius von 6,0 m um unsere Freileitungsmaste ist von einer Bepflanzung freizuhalten. Um nicht die geforderten Abstände nach DIN VDE bei Bau- schnittarbeiten und für Erntezwecke zu unterschreiten, dürfen keine Obst- bäume innerhalb der Schutzzone gepflanzt werden.

Merkblatt

Auszug aus VDE 0210 Teil 1 und 2

Abstände und zugehörige Bestimmungen für bauliche Anlagen und Bäume

im Bereich von 20-kV-Freileitungen

In allen Fällen, in denen sich Freileitungen anderen Objekten nähern oder diese kreuzen, sind Mindestabstände einzuhalten. Diese dürfen auch bei größtem Durchhang und maximalem Ausschwingen der Leiterseile nicht unterschritten werden.

Die Abstände dürfen nur von Fachkräften mit geeigneten Messgeräten überprüft werden.

- | | |
|---|---------|
| • Mindestabstände der Leiterseile über Gebäuden: | |
| mit feuerhemmenden Dächern nach DIN 4102 Teil 7, Dachneigung 15° oder kleiner | 5,0 m |
| mit feuerhemmenden Dächern nach DIN 4102 Teil 7, Dachneigung größer als 15° | 3,0 m |
| ohne feuerhemmende Dächer und über feuergefährdeten Einrichtungen wie Tankstellen, Biogasanlagen usw., unabhängig von der Dachneigung | 10,6 m* |
| • Mindestabstände der Leiterseile neben Gebäuden: | |
| seitlicher waagerechter Abstand vom nächsten Bauwerksteil | 3,0 m |
| • Antennen und Blitzschutzeinrichtungen | 2,6 m |
| • Bodenprofile im freien Gelände | 6,0 m |
| • Straßen und sonstige befahrbare Flächen (Wendehammer, Hofraum usw.) | 7,0 m |
| • Fahrrad- und Fußwege | 6,0 m |
| • Straßenleuchten, Werbeschilder, und Ähnliches (auf denen man nicht stehen kann) | 2,6 m |
| • Leitern und Obstbäume unter der Freileitung | 3,0 m |
| • Spiel- und Sportflächen | 7,6 m |
| • Sport-, Spiel-, und Campingeinrichtungen | |
| nicht besteigbare Einrichtungen | 3,6 m |
| besteigbare Einrichtungen | 5,0 m |
| • Schwimmbecken mit dem höchsten Wasserstand | 8,6 m |
| • Wasserfläche ohne Erholungsbereiche (der höchste Wasserspiegel ist zu berücksichtigen) | 5,6 m |
| • Photovoltaikanlagen, Lagergut | |
| nicht begehbar | 3,0 m |
| begehbar | 5,0 m |

*Bei Bauwerken mit geringer Brandlast z.B. Foliengewächshäuser, Gartenhäuschen ist ein Abstand von 5m ausreichend.

Ist es zur Durchführung von Rettungs- und Löschmaßnahmen erforderlich, so sind die Abstände entsprechend zu vergrößern. Angaben darüber macht die zuständige Kreisbrandbehörde.

Stand: 06.2021

7. Immissionsschutz

7.1 Immissionen durch Verkehrslärm

Direkt südwestlich an den Geltungsbereich angrenzend verläuft die Kreisstraße ERH 35 im innerörtlichen Bereich von Hemhofen. In Punkto Immissionsschutz wurde daher eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrslärms durchgeführt. Die Beurteilung erfolgt gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau. Die Berechnungen erfolgen unter Zuhilfenahme einer geeigneten Software, dem Immissionsschutzprogramm "Immi 2021" der Fa. Wölfel Mess-Systeme, Höchberg.

Für die nachfolgenden Untersuchungen wurde das digitale Kataster der Gemeinde Hemhofen im Bereich des Heppstädter Weges in das Schallschutzprogramm importiert. Die bestehende Topographie wurde dabei weitestgehend beachtet. Die bestehenden Gebäude im Umfeld des Plangebietes wurden mit ihren jeweiligen ungefähren Gebäudehöhen im Immissionsschutzprogramm als reflektierende Gebäude definiert (Absorptionsverlust 1 dB).

Die Angaben zu den stündlichen Verkehrsstärken und LKW-Anteilen für die Straßenverkehrslärmquellen wurden der Internetseite des Bayerischen Straßeninformationssystems entnommen (Zählung 2021). Die Werte werden auf das Prognosejahr 2035 hochgerechnet.

KR ERH 35

von (K16) Neuhaus bis Hemhofen (L2259) (Zählstelle Nr. 63319708)

Zählung 2021 (gemäß Bayerischen Straßeninformationssystem):

DTV: 710 KFZ/24h

$M_{\text{Tag}} =$	42 KFZ/h,	$p1_{\text{Tag}} =$	1,3 %	$p2_{\text{Tag}} =$	0,2 %	$p_{\text{Krad}} =$	2,5 %
$M_{\text{Nacht}} =$	5 KFZ/h,	$p1_{\text{Nacht}} =$	1,8 %	$p2_{\text{Nacht}} =$	0,4 %	$p_{\text{Krad}} =$	1,6 %

Erhöhungsfaktor für **2035** gemäß Diagramm über die Entwicklung der Zunahmefaktoren: **1,028**

⇒ DTV: 730 KFZ/24h

⇒ $M_{\text{Tag}} =$	96,63 KFZ/h,	$p1_{\text{Tag}} =$	1,3 %	$p2_{\text{Tag}} =$	0,2 %	$p_{\text{Krad}} =$	2,5 %
$M_{\text{Nacht}} =$	12,34 KFZ/h,	$p1_{\text{Nacht}} =$	1,8 %	$p2_{\text{Nacht}} =$	0,4 %	$p_{\text{Krad}} =$	1,6 %

v = 50 km/h (innerorts)

Dateneingabe im Schallschutzprogramm: Elemente gemäß RLS 19; Oberfläche: nicht geriffelter Gussasphalt, Regelquerschnitt RQ 7,5 (dSQ = 1,375 dB(A))

Zur Untersuchung der Lärmauswirkungen werden Immissionspunktstandorte (= Lärmeinwirkorte) an alle Fassaden der beiden geplanten Baurechte im Plangebiet gesetzt (insgesamt 40 Immissionspunkte im EG bzw. OG).

Die Anordnung der Immissionspunkte erfolgt je geplantem Gebäude umlaufend gegen den Uhrzeigersinn.

Die Höhe der Immissionsorte ist für die Untersuchungen zum Verkehrslärm jeweils gleichbedeutend mit einer möglichen Fensteroberkante (schalltechnisch ungünstigste

Stelle). Für das nördliche Baurecht wurde ein gegenüber dem im Bebauungsplan vorgeschlagenen Standort und günstigerer / weiter westlich liegender Standort gewählt. Die Gebäudeform entspricht dem Vorentwurfsstand der jeweiligen Bauherren.

Die Beurteilung erfolgt gemäß DIN 18005. Die Zuschläge für mögliche Steigungen der Straßenelemente wurden beachtet.

Die Eingabe des Verkehrsstranges erfolgt im Schallschutzprogramm als RLS-19-Elemente (der vertikale Versatz beträgt für RLS-19-Elemente 0,5 m über dem Gelände und erfolgt programmintern).

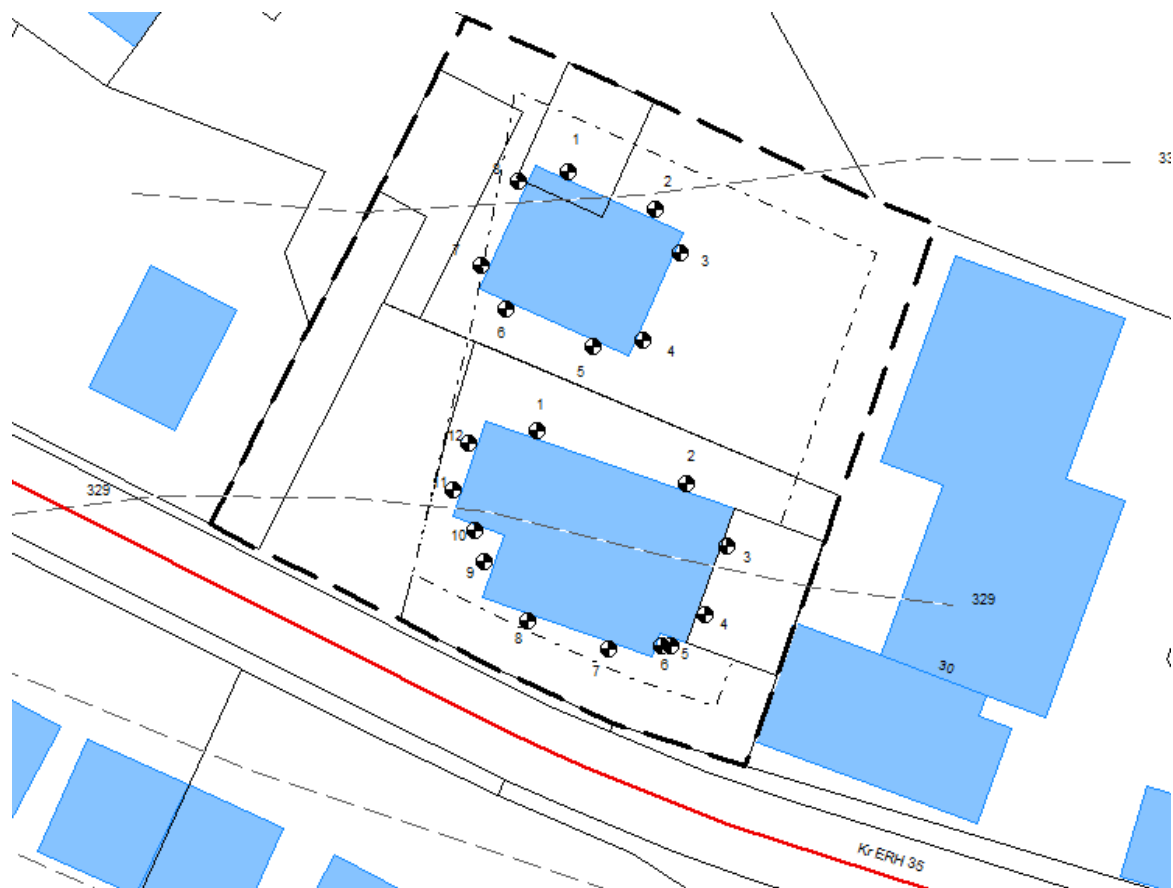
Gemäß DIN 18005 gelten folgende schalltechnischen Orientierungswerte:

Allgemeine Wohngebiete (WA): tags: 55 dB(A) nachts: 45 dB(A)

Gemäß DIN 18005 gelten folgende Zeiträume:

Tag: 06.00 bis 22.00 Uhr

Nacht: 22.00 bis 06.00 Uhr



Übersichtslageplan im Schallschutzprogramm: Kr ERH 35 und Immissionspunkte im Plangebiet

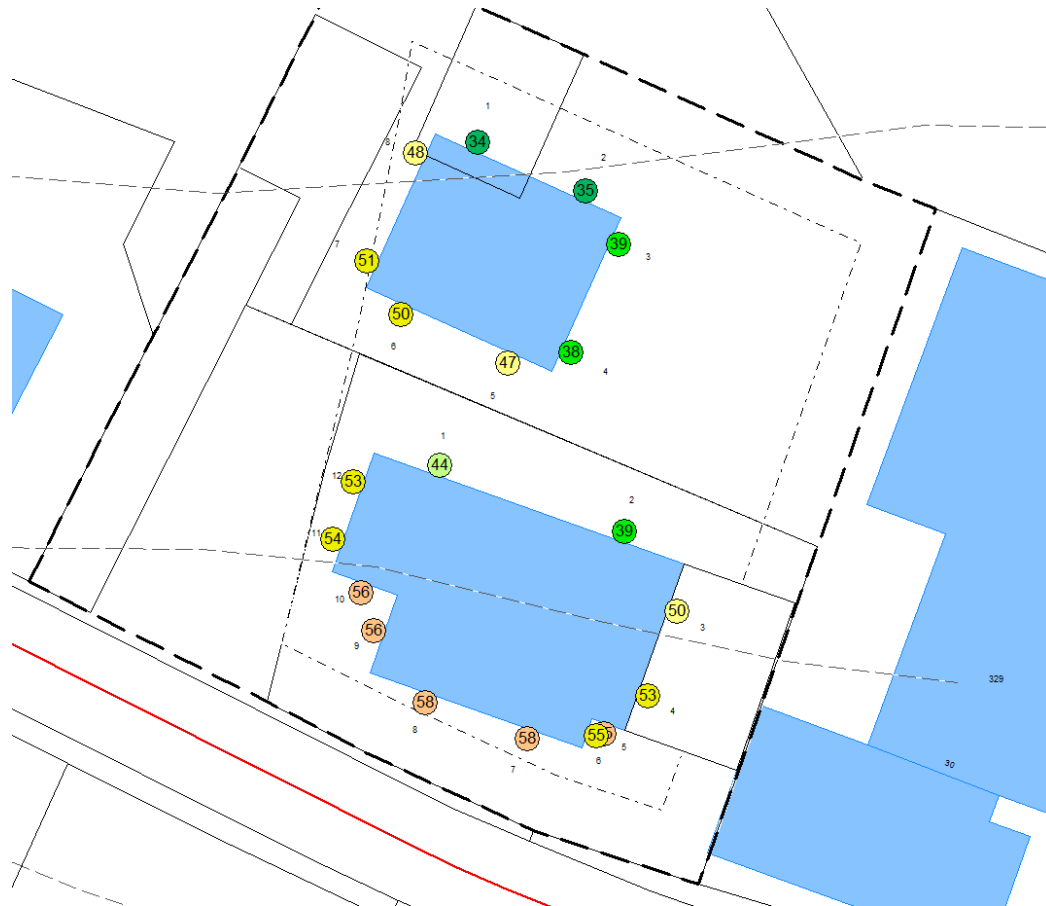
Immissionsberechnung		Beurteilung nach DIN 18005			
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		IRW	L r,A	IRW	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
IPkt001	Haus Süd 1 EG Nord	55.0	41.7	45.0	32.3
IPkt002	Haus Süd 1 OG1Nord	55.0	44.3	45.0	35.0

IPkt003	Haus Süd 2 EG Nord	55.0	35.0	45.0	25.6
IPkt004	Haus Süd 2 OG1Nord	55.0	39.4	45.0	30.1
IPkt005	Haus Süd 3 EG Ost	55.0	50.0	45.0	40.7
IPkt006	Haus Süd 3 OG1Ost	55.0	49.7	45.0	40.4
IPkt007	Haus Süd 4 EG Ost	55.0	53.2	45.0	43.8
IPkt008	Haus Süd 4 OG1Ost	55.0	52.7	45.0	43.3
IPkt009	Haus Süd 5 EG S/O	55.0	55.8	45.0	46.4
IPkt010	Haus Süd 5 OG1S/O	55.0	55.1	45.0	45.8
IPkt011	Haus Süd 6 EG S/O	55.0	55.6	45.0	46.3
IPkt012	Haus Süd 6 OG1S/O	55.0	55.0	45.0	45.6
IPkt013	Haus Süd 7 EG Süd	55.0	58.4	45.0	49.0
IPkt014	Haus Süd 7 OG1Süd	55.0	57.7	45.0	48.4
IPkt015	Haus Süd 8 EG Süd	55.0	58.8	45.0	49.4
IPkt016	Haus Süd 8 OG1Süd	55.0	58.0	45.0	48.7
IPkt017	Haus Süd 9 EG West	55.0	56.8	45.0	47.4
IPkt018	Haus Süd 9 OG1West	55.0	56.2	45.0	46.9
IPkt019	Haus Süd 10 EG West	55.0	56.7	45.0	47.4
IPkt020	Haus Süd 10 OG1West	55.0	56.4	45.0	47.1
IPkt021	Haus Süd 11 EG N/W	55.0	54.3	45.0	45.0
IPkt022	Haus Süd 11 OG1N/W	55.0	54.1	45.0	44.8
IPkt023	Haus Süd 12 EG N/W	55.0	52.6	45.0	43.3
IPkt024	Haus Süd 12 OG1N/W	55.0	52.9	45.0	43.5
IPkt025	Haus Nord 1 EG N/O	55.0	27.6	45.0	18.3
IPkt026	Haus Nord 1 OG1N/O	55.0	34.3	45.0	25.0
IPkt027	Haus Nord 2 EG N/O	55.0	29.4	45.0	20.0
IPkt028	Haus Nord 2 OG1N/O	55.0	34.6	45.0	25.3
IPkt029	Haus Nord 3 EG S/O	55.0	35.8	45.0	26.5
IPkt030	Haus Nord 3 OG1S/O	55.0	38.6	45.0	29.3
IPkt031	Haus Nord 4 EG S/O	55.0	34.3	45.0	25.0
IPkt032	Haus Nord 4 OG1S/O	55.0	38.0	45.0	28.6
IPkt033	Haus Nord 5 EG S/W	55.0	45.3	45.0	36.0
IPkt034	Haus Nord 5 OG1S/W	55.0	47.4	45.0	38.1
IPkt035	Haus Nord 6 EG S/W	55.0	49.2	45.0	39.8
IPkt036	Haus Nord 6 OG1S/W	55.0	50.5	45.0	41.1
IPkt037	Haus Nord 7 EG N/W	55.0	49.0	45.0	39.7
IPkt038	Haus Nord 7 OG1N/W	55.0	50.6	45.0	41.3
IPkt039	Haus Nord 8 EG N/W	55.0	46.1	45.0	36.8
IPkt040	Haus Nord 8 OG1N/W	55.0	48.0	45.0	38.7

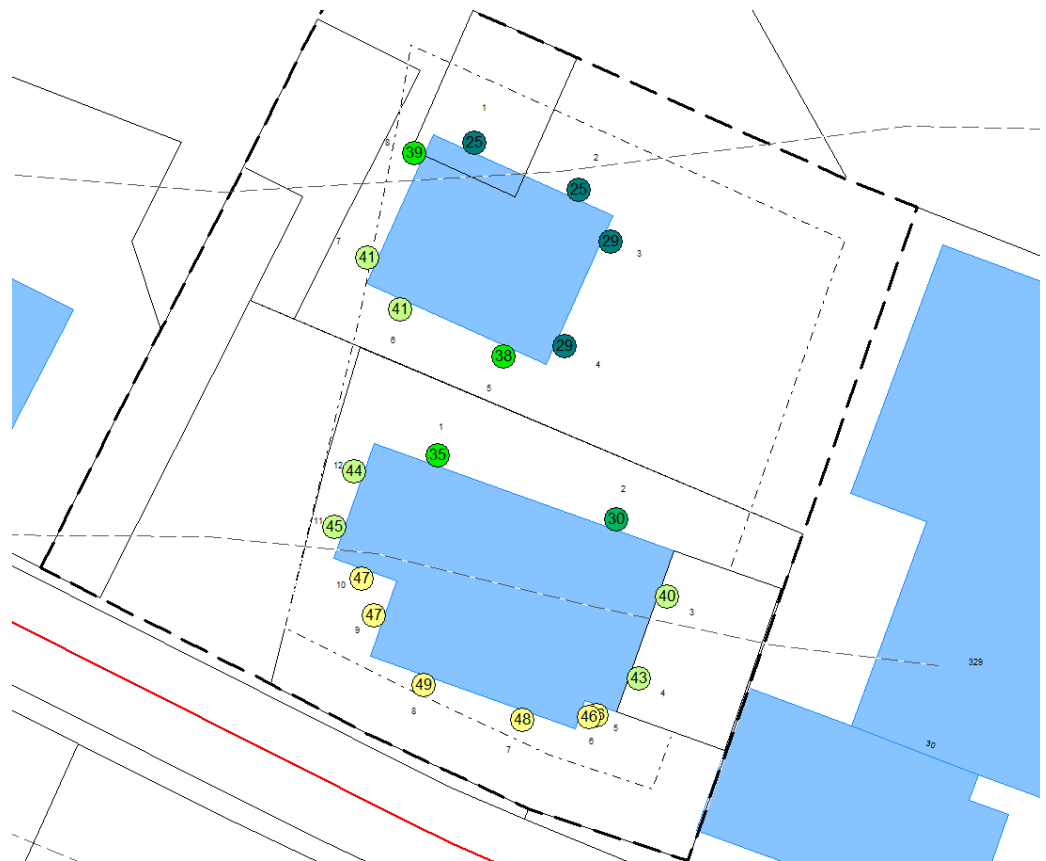
ERGEBNIS:

Die zugrunde gelegten **schalltechnischen Orientierungswerte** werden im **südlichen Bereich** des Plangebietes **tags und nachts überschritten**. Betroffen sind die lärmzugewandten Südfassaden des südlichen Baurechts. Die Überschreitung beträgt bis zu 3,8 dB(A) tags und 4,4 dB(A) nachts. Gleichzeitig werden die **Immissionsgrenzwerte** der 16. BImSchV (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete) bis auf einen Immissionspunkt (IP 15, Überschreitung 0,4 dB(A)) **tags und nachts eingehalten**.

Im **nördlichen des Plangebietes** werden die **schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts eingehalten**.



Planausschnitt im Schallschutzprogramm: Immissionspunkt-Berechnung tags



Planausschnitt im Schallschutzprogramm: Immissionspunkt-Berechnung nachts

Im Einzelnen beträgt die Überschreitung je Gebäude und Fassade wie folgt:

Immissionsberechnung		Beurteilung nach DIN 18005	
		Überschreitung	Überschreitung
IPkt009	Haus Süd 5 EG S/O	+ 0,8 dB(A)	+ 1,4 dB(A)
IPkt010	Haus Süd 5 OG1S/O	+ 0,1 dB(A)	+ 0,8 dB(A)
IPkt011	Haus Süd 6 EG S/O	+ 0,6 dB(A)	+ 1,3 dB(A)
IPkt012	Haus Süd 6 OG1S/O	---	+ 0,6 dB(A)
IPkt013	Haus Süd 7 EG Süd	+ 3,4 dB(A)	+ 4,0 dB(A)
IPkt014	Haus Süd 7 OG1Süd	+ 2,7 dB(A)	+ 3,4 dB(A)
IPkt015	Haus Süd 8 EG Süd	+ 3,8 dB(A)	+ 4,4 dB(A)
IPkt016	Haus Süd 8 OG1Süd	+ 3,0 dB(A)	+ 3,7 dB(A)
IPkt017	Haus Süd 9 EG West	+ 1,8 dB(A)	+ 2,4 dB(A)
IPkt018	Haus Süd 9 OG1West	+ 1,2 dB(A)	+ 1,9 dB(A)
IPkt019	Haus Süd 10 EG West	+ 1,7 dB(A)	+ 2,4 dB(A)
IPkt020	Haus Süd 10 OG1West	+ 1,4 dB(A)	+ 2,1 dB(A)

MASSNAHMEN:

Um gesunde Wohn- und Ruheverhältnisse von im Innenraum zu erzielen, müssen für das südliche Baurecht passive Lärmschutzvorkehrungen getroffen werden. Die Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand/-wall) kann aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden.

Als Zielsetzung für die zu erreichenden Innenlärmpegel können Werte von maximal 35 dB(A) tags und maximal 30 dB(A) nachts angesetzt werden.

Die Festlegung der Schalldämmmaße erfolgt in Anlehnung an die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), Ausgabe Juli 2016. In Zusammenhang mit einem im Baugenehmigungsverfahren zu erbringenden Nachweis in Verbindung mit den gültigen zuständigen Vorschriften werden daher für die von Überschreitungen betroffenen Fassaden des südlichen Baurechts folgende Schalldämmmaße für Fenster ($R_{w,R}$) und Fassadenbereiche (R'_w) im Bebauungsplan festgesetzt werden:

	Schalldämmmaß
	$R_{w,R}/R'_w$
Haus Süd 5 EG S/O	30 dB
Haus Süd 5 OG1S/O	30 dB
Haus Süd 6 EG S/O	30 dB
Haus Süd 6 OG1S/O	30 dB
Haus Süd 7 EG Süd	35 dB
Haus Süd 7 OG1Süd	35 dB
Haus Süd 8 EG Süd	35 dB
Haus Süd 8 OG1Süd	35 dB
Haus Süd 9 EG West	35 dB
Haus Süd 9 OG1West	30 dB
Haus Süd 10 EG West	35 dB
Haus Süd 10 OG1West	35 dB

Im Rahmen der Bauausführungen ist ein entsprechender Nachweis i.V.m. DIN 4109 zu erbringen.

Für den Fall, dass im Rahmen einer Grundrissoptimierung Schlaf- und Ruheräume an den betroffenen Fassaden nicht ausgeschlossen werden können, wird zusätzlich empfohlen, für diese Bereiche den Einbau von kontrollierten mechanischen Lüftungen vorzunehmen.

Die genannten Maßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechend unter Punkt A 15.2.1 festgesetzt.

Hinweis

Für die betroffenen Fenster entsprechenden die festgesetzten Schalldämmmaße den bisherigen Schallschutzfenster-Klassen II (ab 30 dB) und III (ab 35 dB).

8. Beteiligte Fachstellen

8.1	Regierung von Mittelfranken	91522 Ansbach
8.2	Landratsamt Erlangen - Höchststadt	91052 Erlangen
8.3	Kreisbrandrat Landratsamt Erlangen - Höchststadt - Hr. Rocca	91054 Erlangen
8.4	Regionaler Planungsverband	90403 Nürnberg
8.5	Wasserwirtschaftsamt Nürnberg	90461 Nürnberg
8.6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erlangen	91052 Erlangen
8.7	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth	90763 Fürth
8.8	Bayernwerk Netz GmbH / Strom und Gas	96052 Bamberg
8.9	EVU Hemhofen	91334 Hemhofen
8.10	Deutsche Telekom Technik GmbH	90441 Nürnberg
8.11	Deutsche Bahn AG - DB Immobilien Region Süd	80339 München
8.12	Zweckverband Wasserversorgung Hemhofen u. Röttenbach	91334 Hemhofen
8.13	Ingenieurbüro Miller	90491 Nürnberg
8.14	Landesamt für Denkmalpflege	90403 Nürnberg
8.15	Omnibusverkehr Franken GmbH	90459 Nürnberg
8.16	Bund Naturschutz, Ortsgruppe Röttenbach-Hemhofen	91341 Röttenbach
8.17	Katholisches Pfarramt St. Mauritius	91341 Röttenbach
8.18	Evangelisch-Lutherisches Pfarramt	91334 Hemhofen
8.19	Seniorenbeirätin Hemhofen - Fr. Preller	91334 Hemhofen
8.20	Behindertenbeauftragter Hemhofen - Hr. Volkmar	91334 Hemhofen
8.21	Gemeinde Röttenbach	91341 Röttenbach
8.22	Gemeinde Adelsdorf	91325 Adelsdorf
8.23	Gemeinde Heroldsbach	91336 Heroldsbach
8.24	Gemeinde Hemhofen	91334 Hemhofen
8.25	Team 4	90491 Nürnberg
8.26	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, 06.05.2025

Geändert: Bamberg, 02.09.2025

Satzungsbeschluss: 04.11.2025

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de



1. NACHTRAG

zur 12. Bebauungsplan-Änderung "Nr. 3 Mitte Nord, Bereich Heppstädter Weg" Gemeinde Hemhofen, Lkrs. 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.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich folgende Planänderungen ergeben:

- Anpassung des Bezugs zur Beschränkung der Wohneinheiten (Pkt. A 1.3 der Verbindlichen Festsetzungen); Überarbeitung der Begründung hierzu
- Anpassung der Formulierung in Pkt. A 15.1 der Verbindlichen Festsetzungen bzgl. der Standorte für Garagen und Carports; Anpassung des Plansymbols bei C 7.2; Überarbeitung der Begründung hierzu
- Überarbeitung Pkt. B 1.4 der Gestalterischen Festsetzungen zu Dachflächen in Kombination mit Photovoltaikanlagen; Entfall der Festlegungen zu Dachgauben; Überarbeitung der Begründung hierzu
- Ergänzung von Pkt. B 1.5 der Gestalterischen Festsetzungen bzgl. Holzanstriche; Überarbeitung der Begründung dahingehend
- Streichung von Pkt. B 2.2 bzgl. Verweis auf die BayBO; Anpassung der fortlaufenden Nummerierung und Überarbeitung der Begründung
- Streichung von Pkt. B 2.4 bzgl. Anpassungspflicht bei Grenzgaragen; Anpassung der fortlaufenden Nummerierung und Überarbeitung der Begründung
- Überarbeitung von Pkt. B 3 der Gestalterischen Festsetzungen bzgl. der zulässigen Höhe von Stützmauern und Mauern; Überarbeitung der Begründung hierzu
- Entfall von C 10 der Hinweise bzgl. empfohlener Dachbegrünung; Anpassung der fortlaufenden Nummerierung
- Aufnahme eines Hinweises zur Rodungszeitbeschränkung (C 16); Anpassung der fortlaufenden Nummerierung
- Anpassung der Nummerierung der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung in allen Planunterlagen
- Anpassung des Schutzstreifens der 20kV-Freileitung sowie Berücksichtigung des Maststandortes inkl. Schutzstreifens; Ergänzung von Planteil und Verbindlichen Festsetzungen (Pkt. A 8.1); Übertrag der Auflagen und Hinweise in die Begründung
- Anpassung der Aussagen zum Notüberlauf in Kap. 6.2/Entwässerung 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 02.09.2025 mit Begründung vom 02.09.2025 das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gemeinsamen Verfahren erneut durchgeführt wird (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des zweiten Nachtrages.

Aufgestellt: Bamberg, 02.09.2025

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de



2. NACHTRAG

zur 12. Bebauungsplan-Änderung "Nr. 3 Mitte Nord, Bereich Heppstädter Weg" Gemeinde Hemhofen, Lkrs. 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 keine Planänderungen mehr ergeben.

Der Plan in der Fassung vom 02.09.2025 ist daher mit Begründung in der Fassung vom 02.09.2025 vom Gemeinderat Hemhofen in seiner Sitzung am 04.11.2025 als Satzung beschlossen worden.

Aufgestellt: Bamberg, 04.11.2025

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de

