

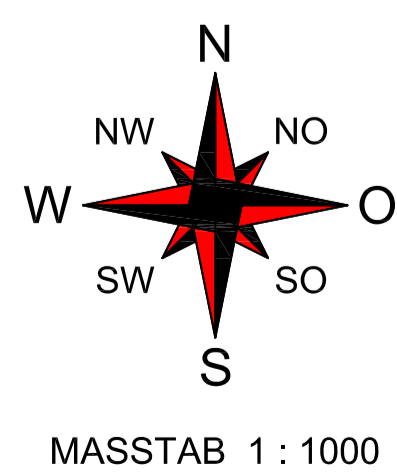


GEMEINDE HEMHOFEN

LANDKREIS ERLANGEN HÖCHSTADT

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

NR. 05 ERWEITERUNG LEITHE



VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Nr. 05 Erweiterung Leithe", Gemeinde Hemhofen, Erlangen-Höchstadt. Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Hemhofen vom 24.04.2018.

Präambel

Die Gemeinde Hemhofen erlässt auf Grund

- a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- b) der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist
- d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist
- e) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 4 des Gesetzes vom 15. September 2017 geändert worden ist
- f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2018 (GVBl. S. 604) geändert worden ist

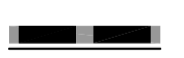
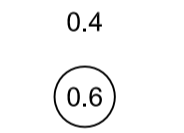
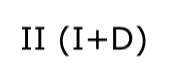
folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom als Satzung.

Bereich Ost

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen gelten ausschließlich für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Nr. 05 Erweiterung Leithe". In allen anderen Bereichen gelten die Verbindlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Nr. 05 Erweiterung Leithe" in der Fassung vom 11.12.2003.

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 Reines Wohngebiet WR (§ 3 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige Anlagen für Soziale Zwecke) 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 innerhalb der Baugrenzen zulässig
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 - 2.1 Zahl der Geschosse
 - 2.1.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig; I+D
Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.
 - 2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - 2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
 - 2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - 2.4.1 Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Oberkante Firstlinie. Bei Flachdächern gilt eine maximale Firsthöhe von 6,30 m.
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)
Nur Einzelhäuser zulässig
 - 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.
Garagen, Carports sind auf Privatgrund nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
15. **Sonstige Planzeichen**
 - 15.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



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

1. Wohngebäude
 - 1.1 Dachform
Alle Dachformen sind zulässig.
Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortsgang max. 30 cm betragen.
 - 1.2 Dachneigung
Es sind alle Dachneigungen zulässig, solange die festgesetzten Firsthöhen eingehalten werden.
 - 1.3 Dacheindeckung
Die Dacheindeckung hat mit roten, rotbraunen oder schwarzgrauen Ziegeln zu erfolgen. Dachgauben sind mit Satteldach oder als Schieppgauben zugelassen. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen. Die Gesamtlänge darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5 m (gemessen von der Außenwand). Sonnenkollektoren sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.
Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
Ein Flachdach darf als Foliedach ausgebildet werden.
Ein Pultdach darf als Blechdach ausgebildet werden.

- 1.4 Höhenlage
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 30 cm über dem Niveau der Dr. Georg-Daßler-Straße liegen.
2. Garagen
 - 2.1 Flächen für Garagen und Stellplätze
Garagen und Carports sind auf Privatgrund nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen darf durch Einfriedungen großemäßig nicht beschränkt werden.
Stellplätze können bis zu einer Fläche von 25 m² überall auf dem Grundstück errichtet 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. Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.
3. Einfriedungen
Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1.50 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.
Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.
Als Bezugspunkt wird das Straßenniveau der Dr. Georg-Daßler-Str. festgesetzt.
4. Geländeanpassung
Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen max. 60 cm betragen. Aufschüttungen müssen sich in die Eigenart der natürlichen Geländeoberfläche einfügen.
Terrassenaufschüttungen über 45° sind nicht zulässig.

Die Höhendifferenzen zu öffentlichen Flächen und zu den benachbarten Grundstücken müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Flurstücksnummern
3. Bestehende bauliche Anlagen
4. Bebauungsvorschlag
- 4.1 Hauptgebäude
- 4.2 Garage oder Carport
5. Stellplätze
Es gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Hemhofen.
6. Es wird angeregt, flach geneigte Dächer und Fassaden zu begrünen.
7. Zur Gewährleistung einer bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten, sind DIN 18915 und DIN 19731 sowie § 12 BBodSchV zu beachten (wasserdichte Ausführung).
8. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Vor Baubeginn ist ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben. Soweit erforderlich sind Kellergeschosse dann als wasserdichte Wannen auszubilden.
9. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden oder durch Zisternen auf dem Grundstück zurück zu halten.
Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten.
10. Grenzabstände bei Bepflanzungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände (Art. 47 AGBGB) 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.
12. Immissionschutzrechtliche Hinweise
Es wird zudem darauf hingewiesen, dass gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) bei