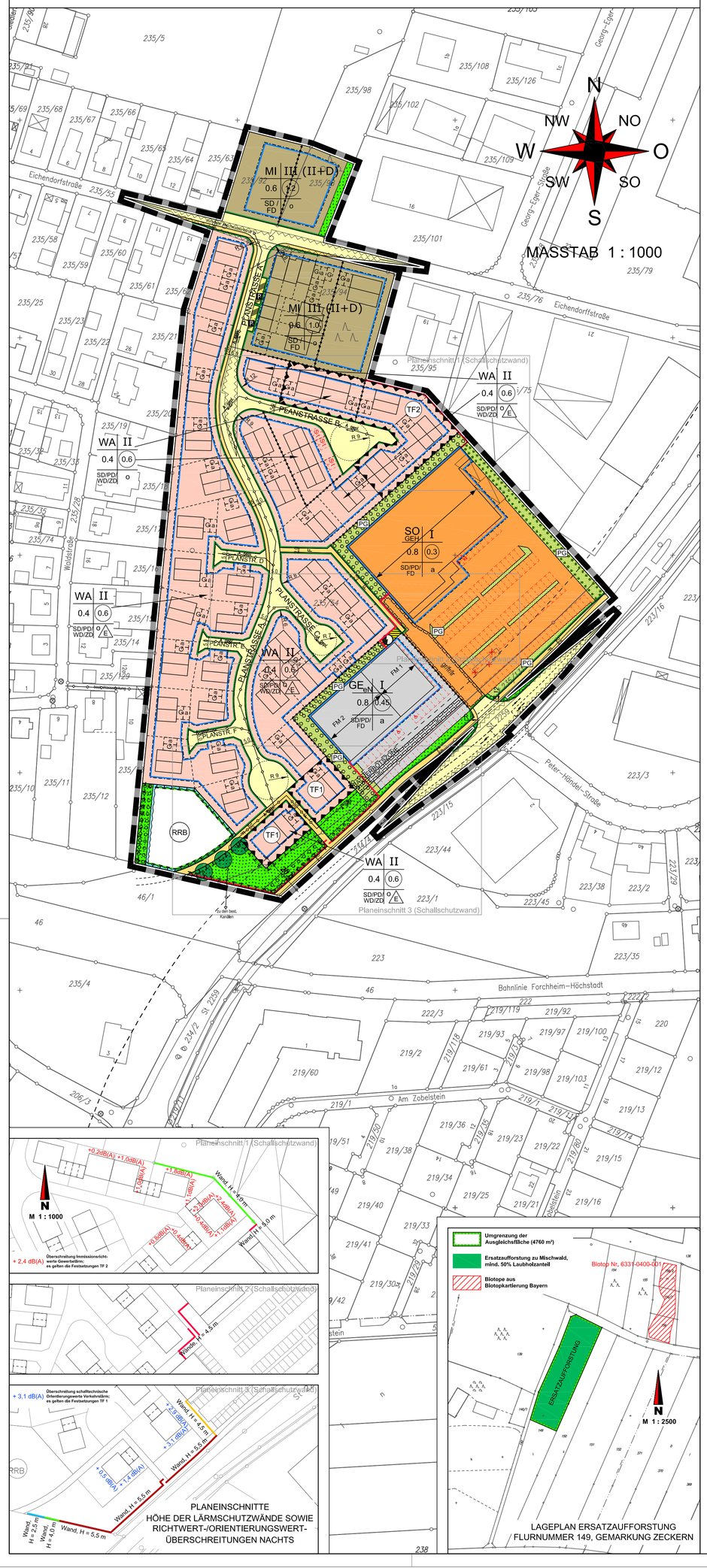
GEMEINDE HEMHOFEN

LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES
Z 6 ZECKERN-MITTE
UND 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 "ZECKERN WEST"



PLANEINSCHNITTE
HÖHE DER LÄRMSCHUTZWÄNDE SOWIE
RICHTWERT-/ORIENTIERUNGSWERT-
ÜBERSCHREITUNGEN NACHTS

LAGEPLAN ERSATZAUFFORSTUNG
/ FLURNUMMER 149, GEMARKUNG ZECKERN

Textteil zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Z 6 "Zeckern Mitte", Gemeinde Hemhofen, Landkreis Erlangen-Höchstadt.
Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Hemhofen vom 05.11.2013.

Die Gemeinde Hemhofen erlässt auf Grund

a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013
b) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 11.06.2013
c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Art. 78 Abs.4 des Gesetzes vom 08.04.2013
d) der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012
e) des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutz-gesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009, geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 6.12.2011
f) des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011

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

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 WA (§ 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 Mischgebiete MI (§ 6 BauNVO) — MI
Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten) zulässigen Nutzungen im Plangebiet und die nach Abs. 3 (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Charakter des Gebietes beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.
Im Rahmen der "horizontalen Gliederung" nach § 1 Abs. 4 BauNVO wird unter Wahrung des Gebietscharakters bestimmt, dass nach § 6 Abs. 2 BauNVO die zulässigen Nutzungen nach den Nummern 1 und 2 (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude) in den an die Wohnnutzung angrenzenden Bereichen zulässig sind; die restlichen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO (Ausnahme Nr. 8 – Vergnügungsstätten) in den an die gewerblichen Nutzungen angrenzenden Bereichen (jeweils der östliche Teil des Mischgebiets) zulässig sind. Die horizontale Gliederung wird vorgenommen, um die zulässigen Nutzungen an die bestehenden umgebenden Nutzungen anzupassen und somit mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden.

1.3 Gewerbegebiete mit eingeschränkter Nutzung GE_{eN} (§ 8 BauNVO) — GE_{eN}
Wegen der Schutzwürdigkeit der angrenzenden Nutzung wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) zulässige Nutzung und die § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ("Vergnügungsstätten") im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und die angrenzende Wohnnutzung beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

Weiterhin gelten aus immissionsschutzrechtlichen Gründen folgende Festsetzungen: Warenanlieferung (inkl. Be-/ Entladetätigkeiten) nur zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zulässig; Nachtanlieferungen und Nachtbetrieb (Ausnahme: automatisch gesteuerte Anlagen der Haustechnik) sind ausgeschlossen.
Wegen der eng benachbarten Wohnbebauung wird außerdem festgesetzt, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet ein Betrieb an Sonn- und Feiertagen auf besondere Ausnahmesituationen beschränkt wird (z. B. im Gemeindegebiet allgemein gültiger verkaufsoffener Sonntag, besondere Veranstaltungen, etc.). In Anlehnung an die Regelungen gemäß Ziffer 7.2 der TA Lärm wird festgesetzt, solche besondere Ereignisse auf maximal 10 Stück im Jahr zu begrenzen.

1.4 Sonstige Sondergebiete SO (§11 BauNVO) — SO GEH
Gebiete für großflächigen Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 BauNVO). Zulässig sind Gebäude für den Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche für den Verbrauchermarkt beträgt 1.500 m² sowie zusätzlich 80 m² für den integrierten Backshop.

Weiterhin gilt aus immissionsschutzrechtlichen Gründen folgende Festsetzung: Warenanlieferung (inkl. Be-/ Entladetätigkeiten) nur zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zulässig; Nachtanlieferungen und Nachtbetrieb (Ausnahme: automatisch gesteuerte Anlagen der Haustechnik) sind ausgeschlossen.

Wegen der eng benachbarten Wohnbebauung wird außerdem festgesetzt, dass im Sondergebiet ein Betrieb an Sonn- und Feiertagen auf besondere Ausnahmesituationen beschränkt wird (z. B. im Gemeindegebiet allgemein gültiger verkaufsoffener Sonntag, besondere Veranstaltungen, etc.). In Anlehnung an die Regelungen gemäß Ziffer 7.2 der TA Lärm wird festgesetzt, solche besondere Ereignisse auf maximal 10 Stück im Jahr zu begrenzen. Der Backwarenverkauf ist hiervon ausgenommen.

Auf das Gutachten der CIMA "Gemeinde Hemhofen, Markt- und Verträglichkeitsanalyse zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums im Ortsteil Zeckern" vom Oktober 2011 wird explizit hingewiesen.

1.5 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.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO 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 Für das Allgemeine Wohngebiet WA gilt: maximal II Vollgeschosse zulässig: Z = II. — II

2.1.2 Für das Mischgebiet MI gilt: maximal III Vollgeschosse zulässig: Z = III / II+D. Das dritte Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig. — III (II+D)

2.1.3 Für das Gewerbegebiet GE_{eN} gilt: maximal I Vollgeschoss zulässig. — I

2.1.4 Für das Sondergebiet SO gilt: maximal I Vollgeschoss zulässig. — I

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

2.2.1 Für das Allgemeine Wohngebiet WA gilt eine GRZ von 0,4. — 0,4

2.2.2 Für das Mischgebiet MI gilt eine GRZ von 0,6. — 0,6

2.2.3 Für das Gewerbegebiet GE_{eN} gilt eine GRZ von 0,8. — 0,8

2.2.3 Für das Sondergebiet SO gilt eine GRZ von 0,8. — 0,8
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 (Verbrauchermarkt mit Stellplätzen) zwingend erforderlich; insofern wird die Regelung unter § 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 im vorliegenden Fall in Anspruch genommen. Die abweichende Möglichkeit zur Überschreitung ist bis maximal 0,85 GRZ zulässig.

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

2.3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet WA gilt eine GFZ von 0,6 — 0,6

2.3.2 Für das Mischgebiet MI gilt eine GFZ von 1,0 bzw. 1,2 entsprechend Planeinschrieb — 1,0 bzw. 1,2

2.3.2 Für das Gewerbegebiet GE_{eN} gilt eine GFZ von 0,45. — 0,45

2.3.3 Für das Sondergebiet SO gilt eine GFZ von 0,3. — 0,3

2.4 Höhenfestsetzung
(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.4.1 Für das Allgemeine Wohngebiet WA gilt: Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei allen zugelassenen Dachformen 6,30 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachhaut.

2.4.2 Für das Mischgebiet MI gilt: Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 8,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachhaut.

2.4.3 Für das Allgemeine Wohngebiet WA gilt: Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Oberkante Firstlinie.

2.4.4 Für das Mischgebiet MI gilt: Die maximale Firsthöhe beträgt 14,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Oberkante Firstlinie.

2.4.5 Bei der Errichtung von Pultdächern und bei Dächern, deren Firstverlauf nicht mindestens 2 m von der Außenwand entfernt ist darf die Firsthöhe max. 8,00 m betragen.

2.4.6 Für das Gewerbegebiet GE_{eN} gilt: Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Oberkante Firstlinie.

2.4.7 Für das Sondergebiet SO gilt: Die maximale Firsthöhe beträgt 12,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Oberkante Firstlinie.

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

3.1 Bauweise

3.1.1 Für das Allgemeine Wohngebiet WA und das Mischgebiet MI gilt: offene Bauweise — o

3.1.2 Für das Allgemeine Wohngebiet WA gilt: offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig — o E

3.1.3 Für das Gewerbegebiet GE_{eN} und das Sondergebiet SO gilt: abweichende Bauweise — a
Da es sich um ein Gewerbegebiet bzw. ein Sondergebiet mit entsprechenden Nutzungsansprüchen handelt, darf die Gebäudelänge auch 50 m überschreiten.

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.

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

5.1 Staatsstraße 2259 mit 20,0 m breiter Anbauverbotszone gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG. — St 2259
Die Anbauverbotszone ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten; die eingetragenen Stellplatzanlagen mit den notwendigen Fahrgassen sind innerhalb der Anbauverbotszone zulässig. Gleiches gilt für die erforderliche Schallschutzwand und den straßenbegleitenden Fußweg.
Die Gestaltung der Kreuzung ist im Detail und in einer gesonderten Planung mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

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

6.1 Straßenverkehrsfläche — SVF
Die Straßenraumgestaltung dient nur als Hinweis und kann im Rahmen der Bauausführung noch geändert werden.

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche — P

6.4 Fußweg — Fw

6.5 Maßzahlen — 5,0

6.6 Einmündungsradius — R 8

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

7. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 und 14 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Trafostation geplant

8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Abwasserleitung geplant — A. gepl.

8.2 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.

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen

9.2 Private Grünflächen — PG

9.3 Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind im Jahr nach Bezug der Gebäude herzustellen. Im Rahmen der Bepflanzung ist ein Anteil von etwa 50% heimischer Arten, auf öffentlichen Grünflächen 100% gem. Liste in der Begründung vorzusehen.

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.1 Regenwasserrückhaltebecken — RRB

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 Pflanzgebote für Bäume und Sträucher.
Im Bereich der Pflanzgebote sind abschirmende und gliedernde Gehölzbestände zu entwickeln. (siehe auch Festsetzungen 9.1)

13.2 Pflanzgebote für Bäume.
Zu verwenden sind Hochstämme mit einem Stammdurchmesser von 16 – 18 cm.
Die Plandarstellung ist lagemäßig nicht bindend (geringe Verschiebungen sind möglich).

13.3 Zu erhaltende Vegetationsbestände
Der zu erhaltende Vegetationsbestand im Bereich der Böschung an der Grenze des Geltungsbereichs ist während der Baumaßnahme zu schützen. Gehölzumbaumaßnahmen aus Gründen der Verkehrssicherung sind zulässig, wobei standortheimische Gehölze bei Nachpflanzungen zu verwenden sind.

13.4 Artenschutzmaßnahmen
Im Bereich der öffentlichen Grünflächen und des Rückhaltebeckens im südlichen Teil des Geltungsbereichs sind Habitate für die potentiell vorkommende Zauneidechse herzustellen: sandige Rohboden (3 Flächen mit mind. je 20 qm), mind. 5 Steinhaufen oder Haufen Wurzelstöcke (je mind. 4 qm) als Versteckmöglichkeiten. Vor Ausführung der Rodungs- und Erdarbeiten muss sichergestellt werden, dass vorkommende Zauneidechsen abgefangen und in den Ersatzstandort umgesiedelt wurden, ohne dass diese wieder die Bauflähce besiedeln können (Zaun).

13.5 Rodungsarbeiten sind außerhalb der Vogelbrutzeit, jedoch außerhalb der Frostperiode, durchzuführen.

13.6 Ersatzaufforstung
Für die zu rodende Waldfläche (4.760 qm) wird eine flächengleiche Ersatzaufforstung auf Fl. Nr. 149 Gmkg. Zeckern festgesetzt.

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallimmissionen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Auf die Ausführungen zum Immissionsschutz in der Begründung zum Bebauungsplan und die entsprechende Schallschutzberechnung zum Bebauungsplan wird explizit hingewiesen: Es gelten die dortigen Regelungen.

15.1.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen
Errichtung einer Lärmschutzwand / Unterschiedliche Höhen lt. Schallschutzberechnung, die dort ermittelten Höhen sind festgesetzt. Die Höhen der Lärmschutzwände können außerdem einem entsprechenden Planeinschnitt entnommen werden.

15.1.2 Aufschiebende Bedingung zur Errichtung von Wohngebäuden
Nach § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass erst nach erfolgter Errichtung der Lärmabschirmungen eine Nutzung der zu schützenden Wohnbebauung erfolgen darf.

15.1.3 Passive Schallschutzmaßnahmen

Teilfläche 1 / Verkehrslärm — TF1
Für die in der Schallschutzberechnung ermittelten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte (1. Bauzeile am Südostrand des Allgemeinen Wohngebietes) ist an den jeweiligen Einwirkorten der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 3 festgesetzt. Die Grundrissplanung ist bei diesen Gebäuden so zu optimieren, dass Ruheräume auf der schallabgewandten Seite liegen.
Im entsprechenden Planeinschnitt ist die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte farbig (blau) für jedes geplante Baurecht dargestellt.

Teilfläche 2 / Gewerbe-, Parkplatz- und Anlagenlärm — TF2
Für die in der Schallschutzberechnung ermittelten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte (6 Baurechte im nordöstlichen Allgemeinen Wohngebiet) ist an den jeweiligen Einwirkorten der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 3 festgesetzt. Die Grundrissplanung ist bei diesen Gebäuden so zu optimieren, dass Ruheräume auf der schallabgewandten Seite liegen.
Im entsprechenden Planeinschnitt ist die Überschreitung der Immissionsrichtwerte farbig (rot) für jedes geplante Baurecht dargestellt.
In diesem Bereich wird weiterhin festgesetzt: es sind schallgedämmte Festverglasungen (mit zugehörigen lärmarmen und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen) vorzusehen oder es ist auf Lüftungsöffnungen (Fenster, Türen etc.) zu verzichten.

15.2 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, es sei denn, sie sind durch Planeintrag explizit festgesetzt. Carports dürfen die festgesetzten Baugrenzen geringfügig überschreiten und bis 2,0 m an die öffentliche Verkehrsfläche heranreichen.
Grenzgaragen müssen dem Art. 6 BayBO entsprechen.

15.3 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Sichtdreiecke im Bereich von Straßenkreuzungen
Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.
Bepflanzung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

15.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen — SD/PD/FD
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

15.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

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

15.7 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. Eine Über- und Unterschreitung der Maßzahlen ist bis maximal 10% zulässig. 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 — SD/PD/WD/ZD; SD/PD/FD; SD/FD
Für das Allgemeine Wohngebiet ist zulässig: Satteldach, Pultdach (auch "versetzt"), Walmdach und Zeltdach. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortgang max. 30 cm betragen.
Für das eingeschränkte Gewerbegebiet und das Sondergebiet ist zulässig: Satteldach, Pultdach (auch "versetzt") und Flachdach. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 60 cm und am Ortgang max. 30 cm betragen.
Für das Mischgebiet ist zulässig: Satteldach und Flachdach. Der Dachvorsprung an der Traufe darf beim Satteldach max. 50 cm und am Ortgang max. 30 cm betragen.

1.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat mit roten, rotbraunen oder schwarzgrauen Ziegeln zu erfolgen. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet und das Sondergebiet ist zulässig: Die Dachdeckung darf mit Ziegel und Trapezblech erfolgen, ein Flachdach darf als Foliendach ausgebildet werden. 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.

1.4 Kniestock
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 75 cm zulässig; gemessen wird dabei außenseitig von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand / Unterkante Dachsparren.

1.5 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.
Für das Sondergebiet und das eingeschränkte Gewerbegebiet gilt weiterhin: In untergeordnetem Maße und in Teilbereichen sind auch Metallverkleidungen zulässig.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen
Hauptfirstrichtung wie Planeintrag ist einzuhalten. Im Allgemeinen Wohngebiet ist keine Firstrichtung festgesetzt.

1.7 Höhenlage
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf in allen Gebietstypen maximal 30 cm über fertiggestelltem Straßenniveau liegen.
Für das Sondergebiet und das eingeschränkte Gewerbegebiet gilt die fertige Höhe der Wendeanlagen Planstraße B und C ansonsten die fertige Straßenhöhe im Bereich der Grundstückszufahrt; die fertigen Höhen im Rahmen der Straßenplanung liegen vor und können bei der Gemeinde eingesehen werden.
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, es sei denn, sie sind durch Planeintrag explizit festgesetzt. Carports dürfen die festgesetzten Baugrenzen geringfügig überschreiten und bis 2,0 m an die öffentliche Verkehrsfläche heranreichen. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen 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 2 m, einzuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

2.5 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 dürfen max. 60 cm betragen. 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.

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Flurstücksnummern — 235/54
4. Bestehende bauliche Anlagen, die abzubrechen sind (ehem. Trafostation)
5. Bebauungsvorschlag
5.1 Hauptgebäude
5.2 Garage
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 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 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 1. Änderung des Bebauungsplanes "Z 6 Zeckern-Mitte" in Hemhofen wurde vom Gemeinderat Hemhofen in der Sitzung am 05.11.2013 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung in der Fassung vom 06.06.2012 aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 10.12.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Gemeinde Hemhofen vom 20.12.2013 bis einschließlich 20.01.2014 öffentlich ausgelegt bzw. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 12.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Die Gemeinde Hemhofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.02.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplan "Z 6 Zeckern-Mitte" in der Fassung vom 04.02.2014 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

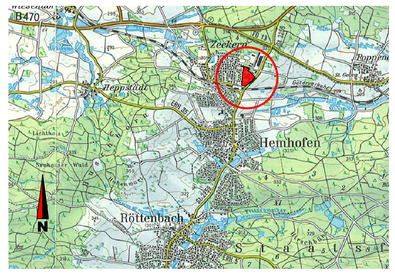
4. Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 14.02.2014 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Hemhofen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben.
Die 1. Änderung des Bebauungsplan "Z 6 Zeckern-Mitte" ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

Hemhofen, den .....

.....
1. Bürgermeister

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES
Z 6 ZECKERN-MITTE
UND 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 "ZECKERN WEST"

GEMEINDE HEMHOFEN
LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT



BAMBERG, 10.12.2013
SATZUNGSBESCHLUSS: 04.02.2014

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