

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Z 6 ZECKERN-MITTE UND 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 “ZECKERN-WEST”



**GEMEINDE HEMHOFEN
LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT**

BEGRÜNDUNG



**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**

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Z 6 Zeckern-Mitte" und
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Nr. 8 Zeckern West" in
Hemhofen

Gemeinde Hemhofen, Landkreis Erlangen-Höchstadt

Aufstellungsbeschluss vom	05.11.2013
Einwohnerzahl: Gemeinde Hemhofen	5457 EW (31.12.2012)
Flächennutzungsplan:	Wirksame Fassung 12.12.2008
Anzeigebehörde für den Bebauungsplan:	Landratsamt Erlangen-Höchstadt

Für den Bebauungsplan

Entwurfsverfasser:	BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593 e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de
--------------------	---

1. Grundlagen und Planungsverfahren

Der Gemeinderat von Hemhofen hat am 05.11.2013 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Z 6 Zeckern-Mitte und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nr. 8 Zeckern West" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zu ändern. Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und in Absprache mit der Gemeinde das Änderungsverfahren durchzuführen.

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung ändert Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Z 6 Zeckern-Mitte und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Zeckern West".

Mit Inkrafttreten der Bebauungsplan-Änderung verlieren innerhalb des Geltungsbereiches die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Z 6 Zeckern-Mitte und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Zeckern West" ihre Wirkung. Es gelten die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt es sich dabei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Siedlungsbereiches von Zeckern. 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 nicht beeinträchtigt; der untere Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche wird mit der ausgewiesenen Grundfläche von 19.300 m² nicht erreicht.

Die Regelungen unter § 13a Abs. 2 Nrn. 1 - 4 BauGB treffen auf den vorliegenden Fall zu bzw. werden in Anspruch genommen.

Für das weitere Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren 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 innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan erhält die Bezeichnung "1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Z 6 Zeckern-Mitte und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Zeckern West".

2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten

Die Inhalte des Kapitels 2 der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan vom 05.02.2013 unterliegen keiner Änderung und sind demnach weiterhin gültig.

3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

Die Inhalte des Kapitels 3 der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan vom 05.02.2013 unterliegen keiner Änderung und sind demnach weiterhin gültig.

4. Rechtliche Ausgangslage / Zulässigkeit des Vorhabens

Die Inhalte des Kapitels 4 der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan vom 05.02.2013 unterliegen keiner Änderung und sind demnach weiterhin gültig.

5. Geplante Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 4,255 ha groß.

Die Fläche des gesamten Geltungsbereiches teilt sich wie folgt auf:

	ha	%
ALLGEMEINES WOHNGBIET (WA)	1,806	42,51
MISCHGBIET (MI)	0,465	10,95
SONDERGBIET (SO GEH) davon private Grünfläche	0,810 0,101	19,07
EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGBIET (GE_{EN}) davon private Grünfläche	0,324 0,053	7,63
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	0,157	3,70
REGENRÜCKHALT	0,114	2,68
VERKEHRSFLÄCHE	0,568	13,36
FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	0,004	0,09
GESAMTER GELTUNGSBEREICH	4,255	100,00

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA), "Mischgebiet" (MI), "eingeschränktes Gewerbegebiet" (GE_{EN}) und "Sonstiges Sondergebiet" für großflächigen Einzelhandel (SO GEH) ausgewiesen.

5.1 Anlass

Es liegen mehrere Anträge auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes vor, die im Einzelnen die Grundzüge der Planung nicht berühren, aber in ihrer Gesamtheit eine Planänderung erforderlich machen.

Im Rahmen der Änderung wurde aus Gründen der Planlesbarkeit der gesamte Planteil mit Festsetzungen in die Änderung einbezogen. In der Begründung werden dagegen nur die Aspekte aufgeführt, die sich tatsächlich geändert haben.

5.2 Änderungen im Planteil

Die Nutzungsstempel zu den Allgemeinen Wohngebieten wurden wie folgt geändert:

- Änderung der Geschossigkeit auf II
- Festsetzung der zulässigen Dachformen auf SD/PD/WD/ZD
- Ergänzung um die Festsetzung E (nur Einfamilienhäuser zulässig), außer in den Bereichen für Reihen- bzw. Doppelhausbebauung an der Planstraße B. Diese werden im Plan durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes entsprechend kenntlich gemacht.

Die Eintragung von Firstrichtungen wird im Allgemeinen Wohngebiet aus der Plandarstellung entnommen.

Die Schallschutzwand zwischen dem Gewerbegebiet und dem Sondergebiet wird geringfügig verändert und in Richtung Nordwesten versetzt. Damit vergrößert sich die Fläche des Sondergebietes, die private Grünfläche wird geringfügig kleiner. Die Veränderung der Schallschutzwand führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die Schallschutzberechnung.

5.3 Änderungen in den Textlichen Festsetzungen

Teil A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

Für das Allgemeine Wohngebiet WA gilt: maximal II Vollgeschosse zulässig: Z = II.

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

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

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

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.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA gilt: offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

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

Dachform

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.

Die Festsetzungen zur Dachneigung entfallen ersatzlos.

Das bisherige Verbot zur Verwendung glänzender Ziegel entfällt ersatzlos.

Die Festsetzungen zu Fenstern, Türen und Balkonen entfallen ersatzlos.

Kniestock

Kniestöcke sind bei Satteldächern bis zu einer Höhe von maximal 75 cm zulässig.

Stellung der baulichen Anlagen

Hauptfirstrichtung wie Planeintrag ist einzuhalten. Im Allgemeinen Wohngebiet ist keine Firstrichtung festgesetzt.

6. Grünordnung

Die Inhalte des Kapitels 6 der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan vom 05.02.2013 unterliegen keiner Änderung und sind demnach weiterhin gültig.

Es darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß §13a BauGB geändert wird. Daher wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen abgesehen.

7. Vorgesehene Erschließung

Die Inhalte des Kapitels 6 der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan vom 05.02.2013 unterliegen keiner Änderung und sind demnach weiterhin gültig.

8. Immissionsschutz

Die Inhalte des Kapitels 6 der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan vom 05.02.2013 unterliegen keiner Änderung und sind demnach weiterhin gültig.

10. Beteiligte Fachstellen

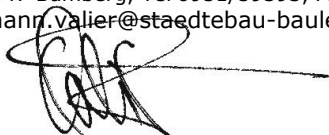
10.1	Regierung von Mittelfranken	91522 Ansbach
10.2	Landratsamt Erlangen - Höchstadt	91054 Erlangen
10.3	Regionaler Planungsverband	90403 Nürnberg
10.4	Staatliches Bauamt / Straßenbauamt	90402 Nürnberg
10.5	Wasserwirtschaftsamt Nürnberg	90461 Nürnberg
10.6	Vermessungsamt Erlangen	91052 Erlangen
10.7	Amt für Landwirtschaftsamt und Forsten Fürth	90763 Fürth
10.8	Bayernwerk AG	96052 Bamberg
10.9	EVU Hemhofen	91334 Hemhofen
10.10	Deutsche Telekom Technik GmbH	90441 Nürnberg
10.11	Zweckverband Wasserversorgung Hemhofen u. Röttenbach	91334 Hemhofen
10.12	Landesamt für Denkmalpflege	90403 Nürnberg
10.13	Handwerkskammer Mittelfranken	90489 Nürnberg
10.14	Industrie- und Handelskammer	90403 Nürnberg
10.15	Omnibusverkehr Franken GmbH	90459 Nürnberg
10.16	Bund Naturschutz, Ortsgruppe Röttenbach-Hemhofen	91341 Röttenbach
10.17	Gemeinde Röttenbach	91341 Röttenbach
10.18	Gemeinde Adelsdorf	91325 Adelsdorf
10.19	Gemeinde Heroldsbach	91336 Heroldsbach
10.20	Seniorenbeirat Hemhofen	91334 Hemhofen
10.21	Gemeinde Hemhofen	91334 Hemhofen
10.22	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, 10.12.2013

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de



Satzungsbeschluss: Bamberg, 04.02.2014

1. NACHTRAG

zur Begründung zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Z 6 Zeckern-Mitte" und zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Zeckern-West"

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 (§ 4a Abs. 2 BauGB) bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Gemeinderat Hemhofen.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich nur folgende geringfügige redaktionelle Klarstellungen ergeben:

- Die Höhe der zulässigen Kniestöcke wird von 60 cm auf 75 cm geändert (Festsetzung B 1.4).
- Präzisierung der möglichen geringfügigen Über- und Unterschreitung der in Teil B festgesetzten Maßzahlen - Über- und Unterschreitung bis maximal 10 % zulässig (Festsetzung A 15.7).

Der Plan in der Fassung vom 04.02.2014 ist mit Begründung in der Fassung vom 04.02.2014 vom Gemeinderat von Hemhofen in seiner Sitzung am 04.02.2014 als Satzung beschlossen worden.

Aufgestellt: Bamberg, 04.02.2014

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

