



GEMEINDE HEMHOFEN

LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. Z7 "ZECKERN-WEST"

## UND 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. Z1 UND 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10.1 EHEMALIGES BAHNHOFSGELÄNDE UND GLEISTRASSE

Textteil zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. Z7 "Zeckern-West" und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Z 1 und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 Ehemaliges Bahnhofsgelände und Gleistrasse Gemeinde Hemhofen, Landkreis Erlangen-Höchstadt. Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Hemhofen vom 06.09.2016 sowie die Anpassung des Aufstellungsbeschlusses vom 02.05.2017.

### Präambel

Die Gemeinde Hemhofen erlässt auf Grund

- a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834)
- 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 § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist
- d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-14), 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 Art. 39b Abs. 20 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 230) geändert worden ist

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

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
  - Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
 

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

Im gesamten Plangebiet sind pro Wohnbaueinheit maximal 2 Wohneinheiten zulässig, um so den Charakter der umgebenden Bebauung und das vorherrschende Ortsbild zu bewahren.
  - Eine Nebenanlage i. S. d. § 14 BauNVO ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, bis zu einer Größe von 12 m<sup>2</sup> Grundfläche; maximal 2 m Wandhöhe und maximal 2,75 m Gebäudehöhe zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
  - Zahl der Geschosse
  - Maximal II Vollgeschosse zulässig; +D  
Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.
  - Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
  - Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
  - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
    - Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Oberkante Firstlinie. Bei Flachdächern gilt die zulässige Trauhöhe (6,30 m) als Firsthöhe.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 und 5 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. Stellplätze können bis zu einer Fläche von 25 m<sup>2</sup> überall auf dem Grundstück errichtet werden.
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
  - Flächen für den Gemeinbedarf / Kirche
  - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
    - Straßenverkehrsfläche
 

Die Straßenraumgestaltung dient nur als Hinweis und kann im Rahmen der Bauausführung noch geändert werden.
    - Gehweg
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 

Öffentliche Parkfläche
    - Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
  - 20-kV-Kabel (unterirdisch) mit Schutzstreifen (jeweils 0,5 m beiderseits der Trassenachse)
  - Abwasserleitungen bestehend
  - Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungsleitungen sind in allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungstiefe von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - Öffentliche Grünflächen
 

Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah bzw. gärtnerisch zu gestalten und, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, extensiv zu pflegen sowie dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Zur Durchgrünung des Baugebietes sind vereinzelte Baumplantagen innerhalb der Grünflächen vorzunehmen (siehe 13.1).
  - Fläche mit Begrünungsbindung innerhalb der Baulflächen
 

Die Flächen mit Begrünungsbindung im Westen des Baugebietes sind zur Ortsrandgestaltung und -einrichtung mit überwiegend standortheimischen Heckensträuchern (siehe Artenliste) und/oder Obstgehölze zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.
  - Begrünungsbindung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
 

Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsstufe sowie eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünung sind zulässig und erwünscht. Zur Durchgrünung des Baugebietes ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum je Baugrundstück zu pflanzen, vorrangig zum Straßenraum orientiert, und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - Pflanzgebote für Bäume
 

Zur Eingrünung des Straßenraums und Gestaltung der öffentlichen Grünflächen sind im Bereich der dargestellten Einzelbauelemente Laubbäume zu pflanzen (Mindestgröße: 1,20 m, 10-15 Jahre, 10-15 cm DBH, Artauswahl siehe Begründung). Die Pflanzstellung ist gegenständig, nicht hindern, geringe Abweichungen sind daher unter Beibehaltung des Begrünungskonzeptes und der Anzahl der Gehölze zulässig. Die Pflanzungen sind dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Verlust durch Ersatzpflanzungen gleicher Qualität zu ersetzen.
  - Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches
 

Als Eingriff in den Geltungsbereich werden zwei Teilflächen festgesetzt: Teilfläche A mit den Flurnummern 25 und 52 teilweise und 219/9 ganz; sowie die Teilfläche B mit der Flurnummer 46 (teilweise). Als Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches wird eine Teilfläche der Flurnummer 149, Gemarkung Zeckern festgesetzt (Details siehe Begründung).
  - Versiegelungen
 

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt: Maximal 20 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden.

# VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- Artenschutzmaßnahmen
 

Die Beseitigung der Gleiskörper hat im Aktivitätszeitraum der Zauneichse von April bis August zu erfolgen.
- Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 

Schilderlinie im Bereich von Straßenkreuzungen innerhalb des Plangebietes. Diese Sichtfelder sind von jeder sich behindernden Nutzung freizuhalten. Befestigung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
  - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und Abs. 6 BauGB)
 

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

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

- Wohngebäude**
  - Dachform
 

Alle Dachformen sind zulässig. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortsgang max. 30 cm betragen.
  - Dacheindeckung und Dachaufbauten
 

Die Dacheindeckung hat mit roten, rotbraunen oder schwarzgrauen Ziegeln zu erfolgen. Dachgauben sind mit Satteldach oder als Schiepgauben 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 Foliendach ausgebildet werden. Ein Pultdach darf als Blechdach ausgebildet werden.
  - Fassadengestaltung
 

Die Gebäude sind mit einem hellen Außenputz zu versehen. Holzverkleidungen sind zulässig. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzuschließen. Werden Fassadenverkleidungen angebracht, so sind senkrechte Holzschalungen zu verwenden. Holzläufer sind zulässig.
  - Höhenlage
 

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf im Mittel maximal 30 cm über fertiggestelltem Straßenniveau im Grundstücksmittel an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
- Garagen
  - 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 m<sup>2</sup> überall auf dem Grundstück errichtet werden.
  - Dachform bei Garagen
 

Satteldach, Dachneigung max. 5° Differenz zum Wohngebäude, beidseitig gleich; oder abgeschlepptes Dach. Garagen mit Flachdach sind ebenfalls zulässig.
  - Gestaltung von Garagen
 

Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude. Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.
- Einfriedigungen
 

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. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Größere Höhendifferenzen sind auf dem Grundstück zu verziehen und als bepflanzbare Böschungen auszuführen. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Als Bezugspunkt wird das Straßenniveau neu herzustellenden Verkehrsfläche festgesetzt.
- Geländeanpassung
 

Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen max. 60 cm betragen. Aufschüttungen müssen sich in der Eigenart der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. 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

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Höhenlinien
- Flurstücksnummern
- Bestehende bauliche Anlagen
- Bebauungsvorschlag
- Hauptgebäude
- Stellplätze
 

Es gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Hemhofen.
- Maßzahlen
- Es wird angeregt, flach geneigte Dächer und Fassaden zu begrünen.
- Zur Gewährleistung einer bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten, sind DIN 18915 und DIN 19731 sowie § 12 BBodSchV zu beachten (wasserdichte Ausführung).
- Rücktauschierung, Kellerentwässerung
 

Die nachfolgenden Ausführungen gelten für den gesamten Geltungsbereich. Die Kellergehäuse sind gegen Rückbau entsprechend zu sichern. Bauliche Anlagen unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche sind wasserdicht und auftriebssicher als sog. wasserdicke Wanne (weisse Wanne) auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Eine dauerhafte Haltung des Grundwassers ist unzulässig. Drainagen sind ebenfalls unzulässig. Einer temporären Grundwasserhaltung im Rahmen der Bauphase kann zugestimmt werden. Ein entsprechender Antrag ist bei der zuständigen Behörde einzureichen.
- 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 m<sup>2</sup> Dachfläche 2 - 3 m<sup>3</sup> nicht unterschreiten.
- Grenzabstände bei Bepflanzungen
 

Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände (Art. 47 ABGB) 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
- Denkmalfpflege
 

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 Denkmalfpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
- Immissionsrechtliche Hinweise
 

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen gelten:

Immissionsorte im allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00 Uhr): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00 Uhr): 40 dB(A)

Im Falle eines Nachweises über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte gelten die Regelungen der TA Lärm.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat von Hemhofen hat in der Sitzung am 06.09.2016 und 02.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Z7 Zeckern-West" und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Z 1 und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 "Ehemaliges Bahnhofsgelände und Gleistrasse" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die Anpassung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 12.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.05.2017 hat in der Zeit vom 27.12.2017 bis 12.02.2018 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.05.2017 hat mit Schreiben vom 15.12.2018 bis 12.02.2018 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.04.2018 wurden den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 13.07.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Der Entwurf der Bebauungspläne in der Fassung vom 24.04.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.05.2018 bis 13.07.2018 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 18.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Gemeinde Hemhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 07.08.2018 den Bebauungsplan "Z7 Zeckern-West" und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 "Ehemaliges Bahnhofsgelände und Gleistrasse" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.04.2018 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Hemhofen, den ..... (Siegel)  
1. Bürgermeister

Gemeinde Hemhofen, den ..... (Siegel)  
1. Bürgermeister

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Z 7 "ZECKERN - WEST"

## UND 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. Z 1 UND 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10.1 EHEMALIGES BAHNHOFSGELÄNDE UND GLEISTRASSE

GEMEINDE HEMHOFEN  
LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT



AMBERG, 02.05.2017  
GEÄ.: 24.04.2018  
SATZUNGSBESCHLUSS: 07.08.2018

ENTWURFSVERFASSER

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

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 Nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99

