

**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

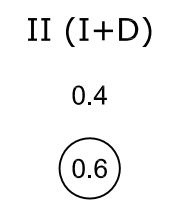
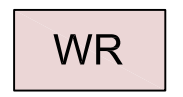
- a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- b) der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), 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 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 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 21. Februar 2018 geändert worden ist

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

**Bereich Ost**  
Es gelten die Verbindlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Nr. 05 Erweiterung Leithe" in der Fassung vom 11.12.2003. Lediglich die folgenden aufgeführten Festsetzungen werden geändert.

**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; +D  
Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.
    - 2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO) 0,4
    - 2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO) 0,6
    - 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.
15. **Sonstige Planzeichen**
  - 15.1 Umgranzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
Garagen, Carports sind auf Privatgrund nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - 15.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



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

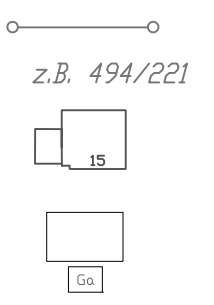
1. Wohngebäude
  - 1.1 Dachform  
Alle Dachformen sind zulässig.  
Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortsgang max. 30 cm betragen.
  - 1.2 Dachneigung  
Es sind alle Dachneigungen zulässig, solange die festgesetzten Firsthöhen eingehalten werden.
  - 1.3 Dacheindeckung  
Die Dacheindeckung 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 wird 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.

- 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 größtmäßig nicht beschränkt werden.  
Stellplätze können 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.
  - 2.4 Stellplätze  
Es gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Hemhofen.
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.
4. Geländeanpassung  
Das bestehende Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Überhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen 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
5. Es wird angeregt, flach geneigte Dächer und Fassaden zu begrünen.
6. Zur Gewährleistung einer bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten, sind DIN 18915 und DIN 19731 sowie § 12 BBodSchV zu beachten (wasserdichte Ausführung).
7. Rückstausicherung, Kellerentwässerung  
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung).
8. 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.
9. 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
10. 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.
11. Immissionschutzrechtliche 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 reinen Wohngebiet:  
tags (06.00-22.00 Uhr): 50 dB(A),  
nachts (22.00-06.00 Uhr): 35 dB(A).  
Im Falle eines Nachweises über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte gelten die Regelungen der TA Lärm.

Zur Einhaltung dieser Immissionsrichtwerte sind folgende bauliche Gestaltungshinweise zu beachten:  
- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen. (z.B. Wärmepumpen-Spiltgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).  
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräte, Kühlaggregate oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.  
- Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken und zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflexion und sollte daher ebenfalls vermieden werden.  
- Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine Körperschallsolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.  
- Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).  
- Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden "Tiefrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen – Ein Leitfaden (Auszug Teil III)" [Bayerisches Landesamt für Umwelt]).  
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalummünnungen, geeignete Geräterwahl).



- Verfahrensvermerke
1. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Nr. 05 Erweiterung Leithe" wurde vom Gemeinderat Hemhofen in der Sitzung am 24.04.2018 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am .....2018 ortsüblich bekannt gemacht.
  2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom .....2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .....2018 bis .....2018 beteiligt.
  3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom .....2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....2018 bis .....2018 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung wurde am .....2018 ortsüblich bekannt gemacht.
  4. Die Gemeinde Litzendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Nr. 05 Erweiterung Leithe" in der Fassung vom ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

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

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

**2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 05 ERWEITERUNG LEITHE**

**GEMEINDE HEMHOFEN**  
**LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT**



**BAMBERG, 24.04.2018**

**ENTWURFSVERFASSER**

**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