



**GEMEINDE
HEMHOFEN**

**LANDKREIS
ERLANGEN-HÖCHSTADT**

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

**NR. 11 "GEWERBE GEBIET ZECKERN-OST"
(AUSWEISUNG EINES TEILBEREICHES ALS SONDERGEBIET)**

VERBODEN DE FEESTZUJNINGEN

**Textteil zur 2. Bebauungsplanänderung Nr. 11 "Gewerbegebiet Zeckern-Ost" (Ausweisung eines Teilbereiches als Sondergebiet), Gemeinde Hemhofen, Landkreis Erlangen-Höchstädt.
Grundlage der Bebauungsplanänderung ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Hemhofen vom 06.03.2014, 01.04.2014 und vom 08.07.2014.**

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 Gesetz vom 11.06.2013
- c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 1 Gesetz 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 03.06.2014 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 Sondergebiet SO (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Zulässig sind sonstige großflächige Handelsbetriebe aus dem Bereich Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter. Die geplanten Verkaufsflächen im Kernsortiment (insbesondere die Sortimente Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe und Eisenwaren, ferner Badeeinrichtungen, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse, Farben, Lacke, Teppiche, Tapeten und Bodenbeläge) dürfen 1045 m² gewichtete Verkaufsfläche und 80 m² gewichtete Verkaufsfläche im innenstadtrelevanten Randsortiment nicht überschreiten. Die geplanten Verkaufsflächen im Sortiment Gartenartikel, Gartenbedarf und Pflanzen dürfen 425 m² gewichtete Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Wegen der Schutzwürdigkeit der angrenzenden Wohnnutzung wird festgesetzt, dass nur Betriebe und Betriebsabteilungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

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. Nachtarbeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr ist nicht zulässig.

Das Sondergebiet wird mit Einschränkungen ausgewiesen. Eingeschränkt sind die zulässigen Emissionen (vgl. A 15.1).


1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig. Die Regelungen unter Pkt. A 5.1 der verbindlichen Festsetzungen sind zu beachten.



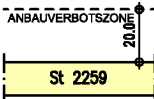
Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- 2.1 Zahl der Geschosse
maximal II+D zulässig. II+D
- 2.2 Grundflächenzahl GRZ
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Es gilt eine maximale GRZ von 0,75 0.75
- 2.3 Geschossflächenzahl GFZ
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
Es gilt eine maximale GFZ 1,8 (1.8)
- 2.4 Höhenfestsetzung
(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale Firsthöhe beträgt 10,50 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
Es gilt eine abweichende Bauweise
Da es sich um ein Sondergebiet mit entsprechenden Nutzungsansprüchen handelt, darf die Gebäudelänge auch 50 m überschreiten. a
- 3.2 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Da der bereits genehmigte Bestand nur eine Nutzungsänderung erfährt, ist das Heranrücken an die Nachbargrenzen im Bebauungsplan durch Baugrenzen geregelt (Art. 6 Abs. 5 BayBO). Soweit bestehende Gebäudeteile die grundsätzlich zulässigen Abstandsflächen unterschreiten, ist dies zulässig. 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.
Die Anbauverbotszone ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Laut Planeintrag sind Teile der baulichen Anlagen und Stellplätze auch in einer Entfernung von weniger als 20 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke zulässig. Das Staatliche Bauamt stimmt dieser Ausnahme zu, wenn nachfolgende Auflagen in den Baubescheid aufgenommen werden:
- 
- Der Abstand des am weitesten vorspringenden Teiles der Überdachung muss vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße mindestens 14 m betragen.
Der Zaun für die Umzäunung der Freiverkaufsfläche ist in einem Abstand von mindestens 7 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße zu errichten.
Die Anlage eines unmittelbaren Zugangs vom Baugrundstück zur Staatsstraße wird nicht gestattet.
Eventuelle Werbeanlagen sind gesondert zu beantragen.
Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße ist durch entsprechende Einrichtungen zu vermeiden.

Weitere Auflagen sind den Textlichen Festsetzungen unter Punkt C.6. Hinweise zu entnehmen.

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

- 6.1 Straßenverkehrsfläche
Die Straßenraumgestaltung dient nur als Hinweis und kann im Rahmen der Bauausführung noch geändert werden. 
- 6.2 Straßenbegrenzungslinie 

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

- 9.1 Private Grünflächen 

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 Bestehende und zu erhaltende Bäume 

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)



- 15.1.1 Für das Sondergebiet gilt tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB (A) / m². Nacharbeit ist ausgeschlossen.

- 15.2. Gemäß Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) sind bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen einzuhalten:

tags (06.00-22.00): 55 dB(A)

nachts (22.00-06.00): 40 dB(A)

- 15.3 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen bzw. auf den explizit dargestellten Flächen zulässig.



- 15.4 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.



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



- 15.6 Ausnahmen (§ 31 BauGB)

Bauten, die geringfügig von den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Eine Über- und Unterschreitung der Maßzahlen ist bis maximal 10% zulässig.

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

1. Gebäude
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen (auch weißen) Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Metall- und Holzverkleidungen sind zulässig. Eine Fassadenbegrünung ist anzustreben.
2. Dachneigung und Dacheindeckung
Zulässig: Satteldach, Flachdach. Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit Ziegeln in rötlicher Farbe zu erfolgen; ansonsten kann die Dacheindeckung mit Metall oder Kunststoffdachbahnen erfolgen. Die Dachneigung darf bei Satteldach zwischen 15° und 25 ° liegen. Die Dachneigung darf bei Flachdach zwischen 0° und 10 ° liegen.

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind zugelassen und sind mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abzustimmen.
3. Stellplätze
Stellplätze sind auf Privatgrund innerhalb der Baugrenzen zulässig. Weitere Regelungen unter Punkt A. 15.3.
4. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben, sind aber zulässig.

SD/FD

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Flurstücksnummern
3. Hauptgebäude
4. Es wird empfohlen, dass bei der Errichtung oder bei wesentlichen Änderungen der baulichen Anlagen eine immissionsschutzfachliche Prüfung durchgeführt und ein entsprechender schalltechnischer Nachweis durch einen Sachverständigen vorgelegt wird.
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.
7. Das Staatliche Bauamt Nürnberg stimmt der Ausnahme – bauliche Anlagen sind auch innerhalb der Anbauverbotszone zulässig – zu, wenn nachfolgende Auflagen in den Baubescheid aufgenommen werden:
Wasser und Abwässern dürfen dem Straßenkörper der Staatstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.
Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.
Für alle Schäden, die dem Straßenbaulastenträger oder Dritten im Zusammenhang mit den Bauarbeiten entstehen, haftet der Bauherr.
Falls die Herstellung von Anschlüssen an das öffentliche Versorgungsnetz das Grundstück der Staatstraße in Anspruch genommen werden muss, ist ein gesonderter Antrag unter Beigabe von Planungsunterlagen (Lageplan und Querschnitt, je 3-fach) rechtzeitig bei der Gemeinde einzureichen.
Unmittelbar am Straßenrand auszuführende Bauarbeiten dürfen den Verkehr in keiner Weise behindern. Soweit erforderlich, ist die Arbeitsstelle nach den Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung kenntlich zu machen. Die hierzu erforderliche verkehrsrechtliche Anordnung ist bei der Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.
Bei den Bauarbeiten ist besonders darauf zu achten, dass eine Verschmutzung der Straße durch ausfahrende Fahrzeuge und damit eine Gefährdung des Durchgangsverkehrs vermieden wird. Bei einer Verschmutzung der Fahrbahn ist eine unverzügliche Reinigung zu veranlassen.
Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für mögliche Schallschutzmaßnahmen an den baulichen Anlagen.
8. 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.



223/3



VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat von Hemhofen hat in der Sitzung am 06.03.2014, 01.04.2014 und am 08.07.2014 die Aufstellung der 2. Bebauungsplanänderung Nr. 11 "Gewerbegebiet Zeckern-Ost" (Ausweisung eines Teilbereiches als Sondergebiet) beschlossen. Der jeweilige Aufstellungsbeschluss wurde am 13.03.2014, 10.04.2014 und am 17.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 03.06.2014 wurden den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 25.08.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- 3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 03.06.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.2014 bis 25.08.2014 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung wurde am 17.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- 4. Die Gemeinde Hemhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 07.10.2014 die 2. Bebauungsplanänderung Nr. 11 "Gewerbegebiet Zeckern-Ost" (Ausweisung eines Teilbereiches als Sondergebiet) gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.06.2014 als Satzung beschlossen.

....., den

Gemeinde Hemhofen

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister

- 5. Der Satzungsbeschluss zur 2. Bebauungsplanänderung Nr. 11 "Gewerbegebiet Zeckern-Ost" (Ausweisung eines Teilbereiches als Sondergebiet) wurde am 16.10.2014 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Die Bebauungsplan-Änderung 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. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

....., den

Gemeinde Hemhofen

(Siegel)

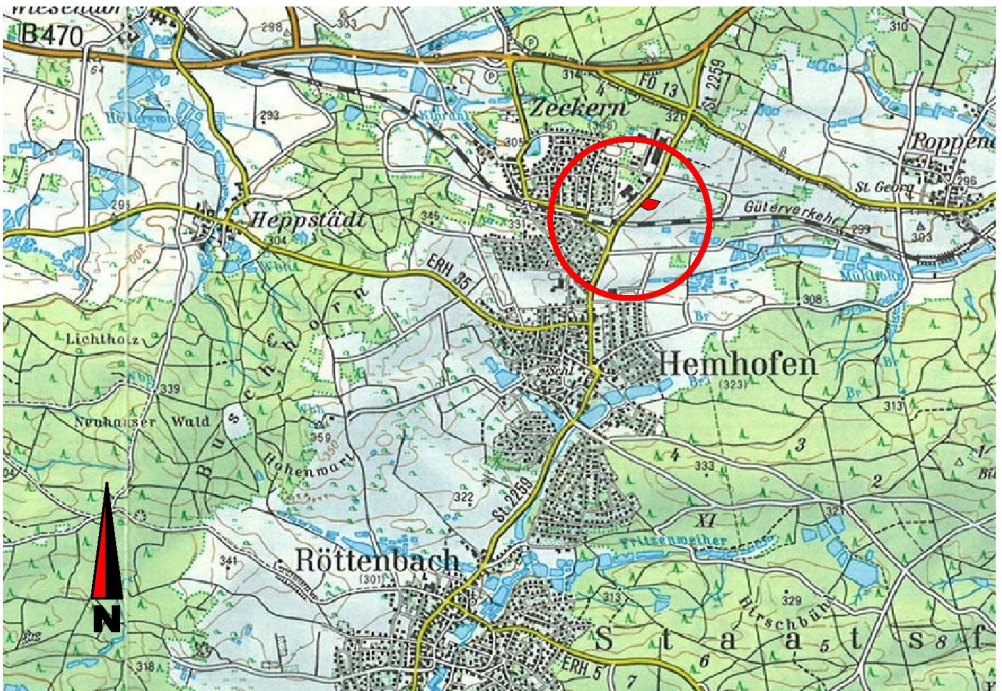
.....

1. Bürgermeister

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NR. 11 "GEWERBEGEBIET ZECKERN-OST"

(AUSWEISUNG EINES TEILBEREICHES
ALS SONDERGEBIET)

GEMEINDE HEMHOFEN
LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT



BAMBERG, 03.06.2014

SATZUNGSBESCHLUSS: 07.10.2014

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