



GEMEINDE HEMHOFEN

LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT

2. BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG

NR. 14 ZOBELSTEIN-NORD



VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Nr. 14 Zobelstein-Nord", Gemeinde Hemhofen, Landkreis Erlangen-Höchstadt. Grundlage der Bebauungsplan-Änderung ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Hemhofen vom 08.05.2012 und 02.08.2012.

Präambel

Die Gemeinde Hemhofen erlässt auf Grund

- a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011
b) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993
c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010
d) der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009

folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 04.12.2012 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 (§ 4 BauNVO)
1.2 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 Maximal II Vollgeschosse zulässig: Z = I+D.
2.1.2 Maximal III Geschosse zulässig: Z = III.
2.1.3 Maximal II Geschosse zulässig: Z = II.
2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
2.2.1 Die jeweils maximal zulässigen Grundflächenzahlen sind den einzelnen Nutzungstempeln zu entnehmen.
2.2.2 Die jeweils maximal zulässigen Geschosflächenzahlen sind den einzelnen Nutzungstempeln zu entnehmen.
2.2.3 Die jeweils maximal zulässigen Geschosflächenzahlen sind den einzelnen Nutzungstempeln zu entnehmen.
2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
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)
3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig
3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
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 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke ist pro 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
13.2 Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
13.3 Pflanzbote für Bäume und Sträucher
15. Sonstige Planzeichen
15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)
15.2 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze müssen innerhalb der mit Baugrenzen umfassten Flächen oder innerhalb der gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Grenzgaragen müssen dem Art. 6 BayBO entsprechen. Grundlage der Festsetzungen sind die Schallschutzberechnung und die entsprechenden Regelungen gemäß Kapitel 7 der Begründung. Passiver Schallschutz erforderlich: Für diesen Bereich sind Fenster der Schallschutzklasse III festgesetzt. Weitere passive Schallschutzvorkehrungen, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan an der Nordkante des Geltungsbereiches festgesetzt, sind nicht mehr erforderlich.

- 15.2.1 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 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
15.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15.5 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 Gestaltungs festsetzungen

- 1. Wohngebäude
1.1 Gebäudeform
Es wird ein rechteckiger Grundriss vorgeschrieben. Winkelhäuser sind zulässig.
1.2 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Dachaufbauten
Zulässig: Satteldach mit einer Dachneigung von 42-47°.
Die Dacheindeckung hat mit roten, rotbraunen oder schwarzgrauen Ziegeln zu erfolgen; glänzende Ziegel sind nicht zulässig.
1.3 Fassadengestaltung
Die Gebäude sind mit einem hellen Außenputz zu versehen. Holzverkleidungen sind zulässig.
1.4 Höhenlage
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 30 cm über dem Niveau der hergestellten Erschließungsstraße (Am Zobelstein) liegen.
2. Garagen
2.1 Flächen für Garagen und Stellplätze
Garagen, Carports und Stellplätze sind auf Privatgrund innerhalb der Baugrenzen bzw. der Flächen für Nebenanlagen (s. A 15.1) zulässig.
2.3 Gestaltung von Garagen
Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude.
2.4 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, vor den Carports mindestens 3 m, einzuhalten.
2.5 Stellplätze
Für jede Wohneinheit sind zwingend die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.

C. Hinweise

- 1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Flurstücksnummern
3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
4. Vorgeschlagene Grundstückszusammengehörigkeit
5. Bebauungsvorschlag Hauptgebäude
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. Die Einrichtung von Regenrückhalteanlagen, z. B. in Form von Zisternen oder Gartenteichen auf den privaten Grundstücken, wird empfohlen.
9. Auf Grundlage des geotechnischen Berichts von Ingenieurbüro Dr. Dafner, Forchheim vom 14.01.2005 sind Keller als wasserdichte Wannen auszuführen.
10. Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist durch die Errichtung und Abnahme eines Schnurgerüstes nachzuweisen.
11. Wasser und Abwasser dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden.
12. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
13. 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.

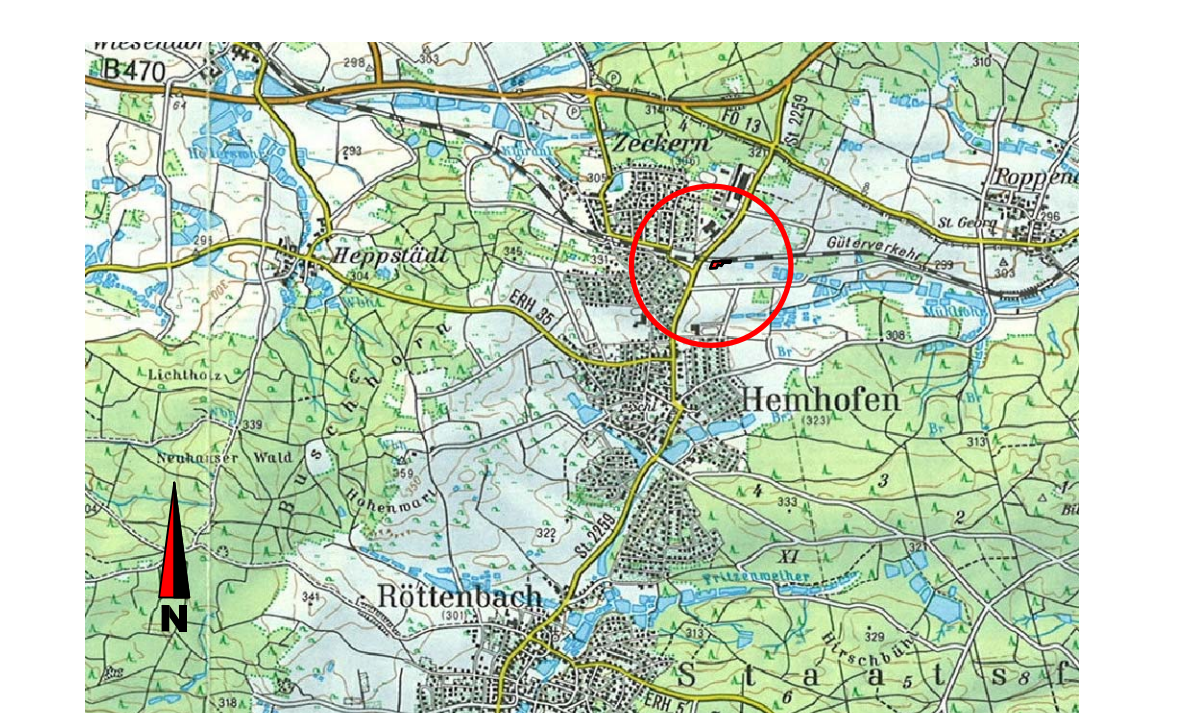
VERFAHRENSVERMERK

- 1. Der Gemeinderat von Hemhofen hat in der Sitzung am 08.05.2012 und am 02.08.2012 die Aufstellung der 2. Bebauungsplanänderung "Nr. 14 Zobelstein-Nord" beschlossen.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.08.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.08.2012 bis 20.09.2012 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.08.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.2012 bis 20.09.2012 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.12.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut mit Schreiben vom 14.12.2012 bis 31.01.2013 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.12.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2012 bis 31.01.2013 erneut öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Hemhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.03.2013 die 2. Bebauungsplanänderung "Nr. 14 Zobelstein-Nord" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.12.2012 als Satzung beschlossen.

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

SD 42° - 47°
FD

2. BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG NR. 14 ZOBELSTEIN-NORD GEMEINDE HEMHOFEN LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT



BAMBERG, 02.08.2012
GEÄ.: 04.12.2012
SATZUNGSBESCHLUSS: 05.03.2013

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

TEAM 4 landschafts + ortspannung
guido bauernschmitt • robert enders
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0