

SATZUNG

Die Gemeinde Hemhofen, Landkreis Erlangen-Höchstadt, erläßt als Satzung auf Grund des

- BauGB Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch den Entwurf eines Öffentlichkeitsbeteiligungsgesetzes
- BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466), von
- Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d. Fassung vom 24.07.1998 (BayRS 2132-1-I, GVBL S. 439) und
- Art 23, 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Fassung vom 06.01.1993 (BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch §1 des Gesetzes vom 26. 07. 1997 (GVBl. S. 344) sowie durch Entscheidung des Bay. Verfassungsgerichtshofes vom 29. 08. 1997(GVBl. S.520) folgenden

BEBAUUNGSPLAN NR. 14 ÄNDERUNG „ZOBELSTEIN - NORD“ MIT GRÜNORDNERISCHEN MAßNAHMEN

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Änderungsbereich entspricht dem rechtsverbindlichen BP Nr. 14 mit Erweiterung durch Fl. Nr. 581 für Regenrückhaltebecken (RH) und ist aus dem Planblatt ersichtlich.

Der Bebauungsplan Zobelstein Nord besteht aus:

- dem Planblatt i. d. F. vom 7.8.2007,geänd. 28.09.2007, 16.10.2007, 10.12.2007
- den textlichen Festsetzungen vom 31.10.2007, 10.12.2007
- sowie der Begründung vom 31.10.2007, 10.12.2007 mit Anlagen (Umweltprüfung und Konzeptentwicklung für Fl. Nr. 227)

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Sondergebiet wird gem. § 11 BauNVO entsprechend seiner Nutzung und Zweckbestimmung als sonstiges Sondergebiet (SO) mit dem Zusatz „Pflegewohnheim“ (entsprechend einem „allgemeinem Wohngebiet“) festgesetzt. Die Errichtung von Krankenhäusern o.ä. Einrichtungen wird ausgeschlossen.

Im Mischgebiet (MI) gem. §6 BauNVO sind Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zugelassen.–

Das mit WA bezeichnete Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten (WE) / Gebäude zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG; ABSTANDSFLÄCHEN

Im SO und MI wird als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Wandhöhe (WH) gem. § 16 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Weitere Überschreitungen werden ausgeschlossen.

Im WA werden zwei Vollgeschosse (I +D) für den Hauptbaukörper als Obergrenze (Dachgeschöß als Vollgeschöß) zugelassen.
Eine Überschreitung der zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO wird nicht zugelassen.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
Im SO ist abweichend von Art. 6 BayBO i v.m. Art. 7 BayBO eine Abstandsfläche vor den Außenwänden von Gebäuden von 3,00 m ausreichend.

§ 4 BAUWEISE

Im SO (parallel zur ST 2259) wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese wird so definiert, dass parallel zu ST2259 und zur Bahnlinie ein Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50 m zulässig ist. Zur östlichen und südlichen Grundstücksgrenze Gebäude ist ein Grenzabstand von 3 m einzuhalten.

Im SO dürfen Baugrenzen durch Fluchttreppenhäuser überschritten werden, Stellplätze und Nebenanlagen können außerhalb überbaubarer oder hierfür festgesetzter Flächen ausgewiesen werden.

Auf den Wall kann verzichtet werden, wenn durch eine Bebauung der Lärmschutz für die Wohngebiete sichergestellt ist.

Im Mischgebiet (parallel zur ST 2259) wird geschlossene Bebauung gem. § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Es werden nur Einzelhäuser zugelassen.

§ 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Im MI dürfen die den Erschließungsstraßen zugewandten Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zu Freilager oder Parkierungsflächen herangezogen werden. Diese Flächen sind einer geordneten baulichen Nutzung bzw. Begrünung zuzuführen.

Im WA sind auch außerhalb der Baugrenzen, aber nur innerhalb festgesetzter Bereiche (Planzeichen 15.3 PlanzV), Garagen und Carports zugelassen.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO sind, soweit sie nach BayBO genehmigungsfrei sind, gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (z.B. Gartenhäuschen) zugelassen.
Abweichend von der Ortssatzung sind Gartengerätehäuschen (eines pro Grundstück) mit max. 6 m² Grundfläche zulässig.

Im WA werden Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung (auch Kleintierhaltung) nicht zugelassen (§ 14 (1) BauNVO).

Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Grad der Versiegelung darf im WA insgesamt max. 20 % der nicht überbauten Grundstücksflächen (z.B. für Zufahrten, Terrassen) betragen.

Die Anbauverbotszone (parallel zur ST 2259) ist in einer Breite von 20 m (gemessen vom Fahrbahnrand) von baulichen Anlagen (Ausnahme: Lärmschutzwall oder Stellplätze) frei zu halten.

§ 6 GARAGEN; STELLPLÄTZE; NEBENANLAGEN; GRUNDSTÜCKERSCHLISSUNG

Garagen sind mit mind. 5 m Abstand (Stauraum) zur Straßenbegrenzungslinie (öffentlicher Verkehrsraum) bzw. zum Fahrbahnrand zu errichten. Der Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet / abgeschlossen werden.

Es sind 2 Stellplätze / WE (im WA: ein Stellplatz für die zweite WE) auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Garagen und Nebengebäude dürfen nur eingeschossig errichtet werden.

Im SO sind 0,2 Stellplätze pro Wohn-/ Pflegeplätzen herzustellen. Im MI gelten die Richtzahlen für Stellplatzbedarf im IMBek. Betr. Vollzug der Art. 62 und 63 BayBO v. 12.02.1978- MABL. S 181.

Private Stellplätze und Zufahrten sind mit einem mindestens teilwasserdurchlässigen Belag zu versehen (z.B. Rasenfugenpflaster). Pkw-Stellplätze auf privaten Grundstücken sind mit einer mind. 1,00 m hohen Laubhecke dicht zu umpflanzen.

Eine Überführung des Verkehrsgrüns (mit „V“ gekennzeichnet) für die Grundstückerschließung wird in einer Breite von insgesamt 3 m einmal pro Baugrundstück zugelassen. Die Befestigung ist mit einem teilwasserdurchlässigen Belag herzustellen.

Der Durchfluss im Graben (an der südlichen Erschließungsstrasse) ist sicherzustellen.

§ 7 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Im WA werden für die Hauptgebäude Satteldächer festgesetzt. Die festgesetzte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Untergeordnete Firstrichtungen können von den festgesetzten Hauptfirstrichtungen abweichen.

Die Dachneigung der Hauptgebäude kann 42 - 47° betragen. Krüppelwalm- oder Walmdächer sind nicht zugelassen. An Grundstücksgrenzen zusammengebaute Garagen und Nebengebäude sind einheitlich in Dachneigung, Farbton und Material herzustellen und aufeinander abzustimmen.

Dachgauben, mit Ausnahme von Fledermausgauben, sind zulässig. Sie müssen vom Giebel mind. 1,50 m entfernt sein. Die maximale Gesamtlänge der einzelnen Dachgauben darf insgesamt die Hälfte der Firstlänge des Gebäudes nicht überschreiten. Dachgauben dürfen nicht von den Traufen ausgehen. Die Stirnhöhe der Gaube darf max. 1,50 m betragen. Fensterformate der Dachgauben sind in Höhe und Breite den Fensterformaten in der Hausfassade anzugleichen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Die Dachüberstände dürfen am Ortgang max. 0,30 m und an den Traufen max. 0,60 m betragen (waagrecht von den Aussenwänden gemessen).

Für die Hauptgebäude sowie Garagen ist eine Dacheindeckung nur in Rot- bis Brauntönen oder in Grautönen zulässig.

Die fertigen Erdgeschoßfußbodenhöhen (FFOK EG) der Hauptgebäude dürfen max. 30 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

Die Wandhöhe darf im WA (an der Traufseite gemessen: FFOK EG bis Schnittpunkt Fassadenaußenkante mit Oberkante Dachhaut) max. 4,00 m, die Wandhöhe im MI max. 11,00 m und im SO max. 11,50 m betragen. Im MI und SO sind außerdem Mindestwandhöhen von 6 m festgesetzt als Dachform sind Pult- und Flachdächer zulässig.. Im „abgestuften“ SO (nur ein Vollgeschoß) wird als Wandhöhe max. 4,00 m festgesetzt.

Abgrabungen (z. B. zur Belichtung von Untergeschossen) sind nur auf einer Gebäudeseite (nicht zum Straßenraum) zulässig. Die Länge der Abgrabung darf 1/3 dieser Gebäudeseite nicht überschreiten.

Im MI dürfen Werbeanlagen die Oberkante Attika oder Firsthöhe nicht überschreiten.

§ 8 GESTALTUNG DER EINFRIEDUNGEN

Vorgartenflächen in gekennzeichneten Bereichen dürfen nicht eingefriedet werden.

Gartenflächen können mit Zäunen (ohne Sockel) eingefriedet werden: im SO mit einer max. zulässigen Höhe im Mittel von 1,50 m und im WA von max. 1,20 m. Hinterpflanzungen können diese festgesetzten Höhen überschreiten.

Zusammenhängende Einfriedungen sind so zu gestalten, daß sie in Material, Höhe und Farbe aufeinander abgestimmt sind. Grellfarbige, auch weiß gestrichene Einfriedungen sind unzulässig.

§ 9 VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen sind innerhalb des Plangebiets unterirdisch zu verlegen (§ 9 BauGB Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

Grabarbeiten in der Nähe bestehender Versorgungsleitungen sind rechtzeitig mit dem jeweiligen Träger / Unternehmen abzustimmen. Auf die Beachtung einschlägiger Merkblätter und Vorschriften wird verwiesen.

§ 10 GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICHSMABNAHMEN

Die zur Anpflanzung festgesetzten Laubbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 18 - 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

In den zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind mehrreihige, freiwachsende, gemischte Gehölzpflanzungen aus laubabwerfenden, standortgerechten Arten anzulegen.

Für die Dichte der Bepflanzung gilt:

Pflanzabstand Sträucher 1 x 1 m;

Qualität: verpflanzte Sträucher 60 - 100 cm hoch;

Pro angefangene 30 m² ist ein Heister oder Hochstamm zu pflanzen

Qualität: Hochstamm StU mind. 12 - 14 cm, Heister mind. 150 - 200 cm hoch.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke ist pro 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Laubbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen.

Baumstandorte in befestigten Flächen sind in der Regel mit mindestens 15 m² großen offenen Baumscheiben zu versehen. Eine durch andere verkehrstechnische Erfordernisse (Zuordnung der Stellplätze, Sicherstellung von Zufahrten und Zugängen, etc.) evtl. erforderliche geringere Baumscheibenfläche ist durch die Wahl der Baumart und die Verwendung wasserdurchlässiger Pflasterbeläge auszugleichen.

Gemäß der beiliegenden Umweltprüfung ist ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft innerhalb des Baugebietes nicht möglich. Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird das Grundstück Fl. Nr. 992, Gemeindegebiet Heroldsbach, Gemarkung Oesdorf, als Ausgleichsfläche festgesetzt. Für die Ausgleichsmaßnahmen des RH wird das Grundstück Fl. Nr. 227, Gemarkung Hemhofen als Ausgleichsfläche festgesetzt. Eigentümerin ist die Gemeinde Hemhofen

Die in der Konzeptentwicklung für Fl-Nr. 992-Gemarkung Oesdorf und Fl. Nr. 227 Gemarkung Hemhofen vom Institut für Vegetationskunde und Landschaftsökologie (IVL), 91334 Hemhofen-Zeckern dargestellten Ausgleichsmaßnahmen sind durchzuführen.

Die für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erforderliche ökologische Bauleitung (Bauüberwachung und Biomonitoring) mit den damit verbundenen Kosten in Höhe von € 2.500,- (netto) wurde von der Gemeinde Hemhofen beauftragt.

§ 11 LÄRMSCHUTZ

Lärmschutzeinrichtung / geschlossene Bebauung

Zur Abwehr erhöhter Lärmimmissionen (Verkehrs- und Gewerbelärm) wird parallel zu ST 2259 und Bahnlinie ein Wall, eine Wand oder eine Kombination aus Wall / Wand mit einer Höhe von 5m festgesetzt.

Diese Maßnahme soll den Lärmschutz bis zur Errichtung einer sog. Riegelbebauung sicherstellen. Die Bebauung ist mit einer durchgehenden Wandhöhe von

min. 6 m und max. 11,5 m auf der dem Schall zugewandten Gebäudeseite (zur ST 2259 bzw. Bahnlinie) auszuführen.

Ein (zeitlich und örtlich) nicht unterbrochener Lärmschutz ist auch während der Bauzeit zu gewährleisten.

Allgemeine Wohngebiete

Im WA (erste Reihe südlich der Bahnlinie) werden auf der Nordseite keine öffent-lichen Fenster von Aufenthaltsräumen zugelassen (Gewerbelärm).

Im WA, in der Lücke im Einfahrtsbereich zum Planungsgebiet, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten. Hier sind im gekennzeichneten Bereich (Planzeichen 15.6) bei den Einfamilienhäusern keine Aufenthaltsräume unmittelbar hinter straßenseitigen, schallzugewandten Fassaden zugelassen. Bei den anderen Gebäuden in dieser Nord-Süd-ausgerichteten Häuserzeile wird die Einplanung von Lärmschutzgrundrissen empfohlen.

Textliche Hinweise

Für alle Bereiche, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 (Beiblatt 1, Teil 1 Ausgabe Mai 1987 „Schallschutz im Städtebau Berechnungsverfahren“ ersetzt durch DIN 18005-1 vom Juli 2002) überschritten werden, sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich:

durch Verkehrslärm im WA und SO (Pflegewohnheim) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. im MI von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A); durch sonstige Lärmimmissionen im WA und SO von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) bzw. im MI von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Die Festsetzung oder der Hinweis auf die Planung von „Lärmschutzgrundrissen“ bedeutet, dass schutzwürdige Räume (z.B. bei Wohnungen Wohn-, Schlafzim-mer gem. Art. 45 BayBO) auf der schallabgewandten Gebäudeseite anzuordnen sind.

Falls mechanische Lüftungseinrichtungen in die schallzugewandten Außenwän-de eingebaut werden, sind dafür z.B. geeignete Schalldämmlüfter zu verwenden.

Die schalltechnischen Untersuchungen (Anlage zur Begründung) des Büros Wittmann und Valier, Bamberg sind als Grundlage für die Beurteilung und Be-rechnung der Außenbauteile und Schallschutzmaßnahmen heranzuziehen und zu verwenden.

In den mit Planzeichen 15.6 gekennzeichneten Bereichen und für die unmittelbar daran anschließende Bebauung ist der rechnerische Nachweis auf Grundlage der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ mit den Bauantragsunterlagen (auch im Genehmigungsverfahren) einzureichen (Art. 69 Abs. 1 BayBO). Bei wesentlichen Abweichungen (Nutzung, Gebäudestellung etc.) ist das Land-ratsamt - Abtlg. Immissionsschutz - zu beteiligen.

§ 12 HINWEISE ZU ÖKOLOGIE UND UMWELTSCHUTZ

Zum Schutz und Erhalt des Biotops Nr.80-03 (Amtliche Biotopkartierung Bayern Nr. 6331-0080-01) auf dem Fl. Nr. 581 Gem. Hemhofen sind dauerhafte Schutzmaßnahmen zu treffen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Niederschlagswasser wird in ein neues Regenrückhaltebecken auf Fl. Nr. 581 geleitet. Die zur Ableitung von Oberflächenwasser vorgesehenen offenen Gräben und Gerinne sind dauerhaft zu sichern und zu unterhalten.

Die Einrichtung von Regenrückhalteinrichtungen, z. B. in Form von Zisternen oder Gartenteichen auf den privaten Grundstücken, wird empfohlen. Zisternen werden durch die Gemeinde gefördert, wenn sie der Grauwassernutzung dienen.

Auf Grundlage des geotechnischen Berichts vom Ingenieurbüro Dr. Dafner, Forchheim vom 14.01.2005 sind Keller als wasserdichte Wannen auszuführen. Für die vorübergehende Absenkung des Grundwassers während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 17a BayWG zu beantragen.

Für die Sammlung wiederverwertbarer Stoffe ist eine öffentlich zugängliche Fläche im Einfahrtsbereich zum Plangebiet vorzusehen.

§ 13 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

Nürnberg, den 20.8.2007, geänd. 10.10.2007, 31.10.2007, 10.12.2007

Jupitz, Architekten und Stadtplaner, Nürnberg und
Thiele Landschaftsarchitekten GmbH, Schwabach