

**PLANUNGSGRUPPE STRUNZ
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH BAMBERG**

BERATENDE INGENIEURE STADTPLANER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GEOGRAPHEN
96047 BAMBERG OTTOSTRASSE 11 TEL 0951-98003-0 FAX 0951-98003-40



BEGRÜNDUNG

zur

6. Bebauungsplan-Änderung „Z 2 - Zeckerner Berg 2“

Gemeinde Hemhofen

Landkreis Erlangen-Höchstadt

Satzung vom 04.08.2009

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSVERLAUF	3
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen	3
1.3	Verfahrensschritte	3
1.4	Grundlagen des Bauleitplanverfahrens	4
2	BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN	4
2.1	Abgrenzung des Änderungsbereichs	4
2.2	Vorgesehene Änderungen	4
3	VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG	4
4	BETEILIGTE FACHSTELLEN	5

1 PLANUNGSVERLAUF

1.1 Veranlassung zur Planung

Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes „Z 2 - Zeckerner Berg 2“ ist eine Grünfläche vorhanden, die in der jüngsten Flächennutzungsplanänderung in eine Wohnbaufläche geändert worden ist. Hier war seinerzeit eine Fläche für eine Regenrückhaltung vorgesehen, die jedoch nach dem neuen Abwasserkonzept (Entlastungskanal entlang der Bahnlinie mit Stauraumkanal etc.), welches zum Teil schon realisiert ist, nicht mehr erforderlich ist. Nunmehr kann das Grundstück im Sinne einer Baulücke einer Bebauung zugeführt werden.

Der Gemeinderat hat daher am 07.08.2007 beschlossen, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Diese 6. Änderung soll im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen, da es sich um eine Nachverdichtung handelt, deren zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Der Entwurf wurde am 05.05.2009 beschlossen.

Der Auftrag zur Erstellung der Bebauungsplan-Änderung erging an die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg.

1.2 Abstimmung auf andere Planungen

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ist somit nicht erforderlich.

1.3 Verfahrensschritte

Die Bebauungsplan-Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (BauGB) durchgeführt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

07.08.2007	Aufstellungsbeschluss
05.05.2009	Beschluss des Entwurfs
07.05.2009	ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
15.05. – 15.06.2009	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der betroffenen Behörden / Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 bzw. 3 BauGB
04.08.2009	Beratung der Anregungen im Gemeinderat
04.08.2009	Satzungsbeschluss
August 2009	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

1.4 Grundlagen des Bauleitplanverfahrens

Rechtliche Grundlagen des Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

2 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN

2.1 Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch die Flur-Nr. 46 (ehemalige Bahntrasse)
Im Osten: durch die Flur-Nr. 172
Im Süden: durch die Flur-Nr. 203/2 (Finkenstraße)
Im Westen: durch die Flur-Nr. 212/2 (Bergstraße)

und umfasst die Flur-Nr. 203 der Gemarkung Zeckern mit einer Fläche von ca. 0,75 ha.

2.2 Vorgesehene Änderungen

Die bisherige Grünfläche wird in allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO für ein Einzel- oder Doppelhaus geändert.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, wobei das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.

Die Dachneigung wird mit 0° bis 45° festgesetzt, um entsprechende Bauformen zu ermöglichen.

Bei Einzelhausbebauung sind drei Wohneinheiten zulässig, bei Doppelhausbebauung zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte.

3 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen bzw. Versorgungs- und Entwässerungseinrichtungen.

Vom Wasserwirtschaftsamt Nürnberg wurden im Verfahren Empfehlungen zum Thema Grundwasser gegeben, die als Hinweise in den Textteil aufgenommen wurden.

4 BETEILIGTE FACHSTELLEN

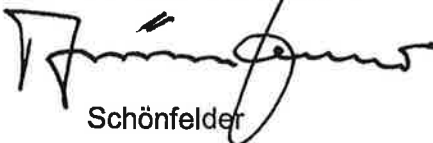
Am Bauleitplanverfahren werden die nachfolgend genannten Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange, die betroffen sein könnten, beteiligt:

- 1 Landratsamt Erlangen-Höchstadt, Erlangen
- 2 Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanung, Ansbach
- 3 Staatliches Bauamt Nürnberg
- 4 Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
- 5 Vermessungsamt Erlangen
- 6 Zweckverband zur Wasserversorgung Röttenbach/Hemhofen, Hemhofen
- 7 Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
- 8 E.ON Bayern AG, Bamberg
- 9 Deutsche Telekom AG, Nürnberg
- 10 EVU Hemhofen

Sollten sich im Verfahren Änderungen ergeben, so wird der Plan / die Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:
Bamberg, den 05.05.2009,
ergänzt am 04.08.2009
Ku-08.107.7

Planungsgruppe Strunz
Ottostraße 11, 96047 Bamberg
Ingenieurgesellschaft mbH
☎ 0951 / 9 80 03 - 0


Schönfelder