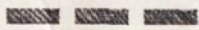
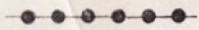


Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbereiche



Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 6 BauNVO

Füllschema Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

1. Art der Nutzung
2. Zahl der Vollgeschosse
3. Grundflächenzahl GRZ
4. Geschoßflächenzahl GFZ
5. Bauweise
6. Dachneigung und Dachform

GRZ 0,4

Grundflächenzahl als Höchstmaß

GFZ 1,0

Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

I/II + D

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Zahl der Vollgeschosse zwingend



offene Bauweise, nur Hausgruppen

b

besondere Bauweise (Kettenbebauung)

SD 43° - 53°

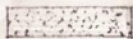
Satteldach mit Dachneigung 43° bis 53°

SD 30° - 40°

Satteldach mit Dachneigung 30° bis 40°



Satteldach, Firstrichtung zwingend



Flachdach oder flach geneigtes Dach, begrünt



Baulinie



Baugrenze



geplante Grundstücksgrenzen



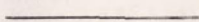
öffentliche Verkehrsflächen
mit Abgrenzung der Flächen in
Fahrbahn und
Gehweg



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier "Wohnstrasse"
ohne Abgrenzung der Flächen



öffentliche Parkfläche



Strassenbegrenzungslinie

Δ

Einfahrt

H

Buswartehäuschen



Flächen für Nebenanlagen

St

Stellplatz

Ga

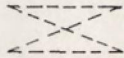
Garagen

Ga (C)

Carport

GGa

Gemeinschaftsgaragen



Durchfahrt



private Grünfläche

öffentliche Grünfläche



Einzelbaumpflanzung, zwingend

Pflanzgebot für Bäume und Baumgruppen

zu erhaltende Bäume

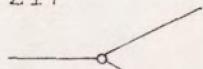
HINWEISE



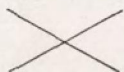
bestehende Gebäude

217

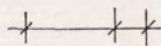
Flurnummern



vorhandene Grundstücksgrenzen



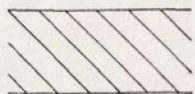
zum Abbruch vorgeschlagen



Maße in Metern

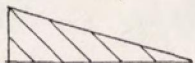
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bahnanlage



anbaufreie Zone Bahnanlage

anbaufreie Zone Staatsstrasse



Sichtdreiecke Staatsstrasse



unterirdische Versorgungsanlagen

Ä N D E R U N G (Teilbereich)

B E B A U U N G S P L A N N R . Z 2

"ZECKERN"

Plangrundlage:

Vermessungsamtlicher Lageplan M. 1 : 1000 Stand: 1986

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stimmen mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan überein.

Textliche Festsetzungen

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Art. 91 Abs. 1 und 4 BayBO in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -in der jeweils gültigen Fassung- erläßt die Gemeinde Hemhofen folgende

S A T Z U N G

Z U R Ä N D E R U N G D E R S A T Z U N G
zum Bebauungsplan Nr. Z2 vom 25.03.72
mit der letzten Änderung vom 01.09.76

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Bauliche Nutzung

(§ 1 - 23 BauNVO in der letztgültigen Fassung)

1.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der in der Nutzungsschablone mit WA bezeich. Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in den jeweiligen Nutzungsschablonen für GRZ und GFZ festgesetzten Werte als Höchstwerte, soweit sich nicht aufgrund der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und der überbaubaren Fläche ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt (§ 17 BauNVO).

1.1.3 Zahl der Vollgeschosse

(nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 16 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO)

Entsprechend den Festsetzungen in der Nutzungsschablone:
II + D als Höchstwert bzw. zwingend festgesetzt und
I + D als Höchstwert,
dabei ist das Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig.

1.1.4 Bauweise (nach § 22 BauNVO)

Entsprechend den Festsetzungen in der Nutzungsschablone:
besondere Bauweise (Kettenbebauung, d.h. die Hauptbaukörper dürfen durch eingeschossige Zwischenbauten mit geringer Bautiefe verbunden werden) bzw.
offene Bauweise in den jeweils bezeichneten Bereichen,
wobei in dem Gebiet das direkt an die Amselstraße angrenzt eine "Hausgruppe" zwingend vorgeschrieben ist.

1.1.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

1.1.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt. Die Gebäudetiefe wird auf max. 10 m beschränkt. Ausgenommen davon bleibt die "Hausgruppe" an der Amselstraße, hier ist eine Gebäudetiefe von max. 12,75 m zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.1.7 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig.

Anstelle von Garagen sind offene Carports zulässig und erwünscht. Bei nicht verschließbaren Carports kann auf den vorgeschriebenen Stauraum von 5 m verzichtet werden. Die Garageneinfahrten in der Bahnhofstraße müssen vom Kreuzungsbereich der St 2259 einen Mindestabstand von 35 m einhalten. Unter der in Pkt. 1.1.4 genannten "Hausgruppe" ist eine Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt über die Drosselstraße in Fahrtrichtung Bahnhofstr. zulässig.

1.2 Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung

1.2.1 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend der Planzeichnung in Fahrbahn und Gehwege (Amsel- und Drosselstr. mit Gehwegen sind vorhanden und werden nicht verändert). Zur inneren Erschließung des Quartiers Bahnhofstraße-Drosselstraße-Amselstraße ist zusätzlich eine private Verkehrsfläche (= "Wohnstraße") vorgesehen. Hier entfällt die Gliederung der Verkehrsflächen. Fahrbahn und Gehweg sind einheitlich gestaltet (Pflaster).

Dabei ist der Bereich Drosselstraße-Garagenhof als verkehrsberuhigter Bereich im Sinne der VZ 325 (Beginn) und 326 (Ende) von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt zu nutzen. Der Bereich Amselstraße-Garagenhof ist Fußgängern und Radfahrern vorbehalten und als solcher zu kennzeichnen. Die beiden genannten Bereiche sind im Plan als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dargestellt.

In ihrer Eigenschaft als private Verkehrsflächen sind sie von den Grundstückseigentümern herzustellen, deren Grundstücke über sie erschlossen werden bzw. die über sie eine Zugangs- und/oder Fahrmöglichkeit haben.

1.2.2 Pflanzgebot

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen durch Einzelbäume und Baumgruppen im Sinne der Planzeichnung zu gliedern. Es sind hochwachsende, einheimische Laub- und Obstbäume zu verwenden.

Falls das Nebengebäude des Gasthofs entsprechend der Empfehlung abgebrochen wird, ist hier eine dem Planeintrag entsprechende Baumgruppe zu pflanzen (Biergarten). Die Straßenräume sind nach Planeintrag an städtebaulich bedeutsamen Punkten durch Bäume zu gliedern. Hierfür sind ortstypische hochwachsende Laubbäume zu verwenden.

(Betrifft die Bereiche Allee an der Staatsstrasse 2259, "optische Einengung" am Ortseingang, Allee entlang des Kreuzungspunktes Bahnhofstraße/Bahnlinie, Bäume entlang der "privaten Wohnstraße" und zwischen den Stellplätzen an der Amselstraße)

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Dachform

Vorgeschrieben sind Satteldächer mit einer Dachneigung entsprechend der jeweiligen Nutzungsschablone von 43 bis 53° bzw. von 30 bis 40°.

Die Satteldächer der "Hausgruppe" an der Amselstraße (Pkt. 1.1.4) müssen eine einheitliche Dachneigung haben. Ausnahmsweise können für eingeschossige Zwischenbauten, Anbauten und Garagen Flachdächer zugelassen werden, wenn die Dächer begrünt werden.

Kniestöcke sind in der Höhe zulässig, wie sie die Gradzahl der Dachneigung in cm ausdrückt.

Dachaufbauten sind nur in Form von Schlepp- oder Satteldachgauben zulässig. Satteldachgauben müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach haben.

Der Abstand von Dachaufbauten zum Ortgang muß mindestens 1,50 m betragen. Zwischen mehreren Einzelgauben muß ein Abstand von mind. 1,0 m eingehalten werden.

Die Länge von Schleppgauben darf max. 1/3 der Trauflänge betragen. Satteldachgauben dürfen max. 1,50 m breit sein. Die Fensterunterteilungen der Gauben müssen ein stehendes Format aufweisen. Die Firstoberkanten von Satteldachgauben und die Oberkanten der Dachflächen von Schleppgauben müssen mind. 1,0 m tiefer liegen als der Hauptfirst.

Dachgauben im Spitzbodenbereich sind nicht zulässig.

Liegende Belichtungsfenster sind ausschließlich im Spitzbodenbereich mit einer Gesamtfläche von max. 1,0 qm pro Dachfläche zulässig.

Solarzellen sind bis zu 1/4 einer Dachfläche gestattet. Solarzellen und Dachfenster müssen den Mindestabstand vom Ortgang mit 1,50 m einhalten.

2.2 Gebäudehöhen

Die max. zulässige Traufhöhe beträgt bei 2 VGs 6,25 m
bei 1 VG 3,25 m

Die max. zulässige Traufhöhe von Garagen beträgt 2,75 m
Das Erdgeschossniveau darf höchstens 50 cm über der natürlichen Geländeoberkante liegen.

2.3 Äußere Gestaltung

Dächer sind ausschließlich mit roten Biberschwanzziegeln zu decken. Fränkische Trauf- und Ortgangausbildungen sind anzustreben. Große Dachüberstände sind zu vermeiden.

Außenwände sind zu verputzen und zu streichen.

Weiß und grelle Farben sind zu vermeiden.

Strukturputze sind nicht erlaubt.

Einfache Holzverschalungen mit zurückhaltender Farbgestaltung sind ebenfalls zulässig. Sonstige Außenwandverkleidungen (Eternit, Fliesen u. Ä.) sind nicht erlaubt.

Ist ein Sockel vorgesehen, so ist er in der Farbgebung auf die Hauptfassade abzustimmen und darf nur im Helligkeitswert abweichen.

Vom Straßenraum einsehbare fensterlose Außenwandbereiche ab einer Fläche >15 qm müssen Fassadenbegrünung erhalten.

2.4 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Einfriedungen in Form von fränkischen Holzlattenzäunen ohne Sockel erlaubt.

(Zaunfelder aus senkrechten, nicht zu breiten Holzlatten, Holz- oder Betonpfosten max. 20/20 cm zwischen oder hinter den Zaunfeldern, Zaunhöhe mind. 90 cm)

An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist Maschendrahtzaun mit Begrünung zulässig.

2.5 Pflasterflächen

Garagenzufahrten sind in Granit- oder Betonpflaster (Rechteckformat) mit Rasenfugen auszuführen. Alternativ können nur die Fahrspuren gepflastert oder in Schotterrasen ausgebildet werden.

2.6 Abstandsflächen

Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen -als nach Art. 6 Abs. 3 + 4 BayBO vorgeschrieben - ergeben, werden diese festgesetzt. Die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

2.7 Schallschutz

Alle Wohnungsfenster (ggf. auch Balkontüren und dergleichen), entlang den Gebäudefronten mit Ausrichtung parallel oder 90° zur St 2259 und zur Bahnhofstraße, sind als Schallschutzfenster auszuführen (Schallschutzklasse 3, entsprechend der Richtlinie VDI 2719 vom Aug. 1987 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen").

Die zur St 2259 und zur Bahnhofstraße hin orientierten Wohnräume der beiden Gebäude am Ostrand des Geltungsbereiches sind mit schallgedämmten (bewertetes Schalldämm-Maß R_w mind. 35 dB(A) im funktionsfähig eingebautem Zustand) und lärmarmen (im Inneren wirksamer Schallleistungspegel von max. 25 dB(A)) Entlüftungsmöglichkeiten zu versehen.

3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die anbaufreie Zone von 20 m an der Staatsstrasse 2259 muß eingehalten werden.

VERFAHRENSBERICHT

ÄNDERUNGSGSGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Hemhofen hat am 28.11.91 die Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. Z 2 beschlossen.

Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs, einschl. der textlichen Festsetzungen und der Begründung ist als Planbearbeiter betraut:

Architekturbüro A. Kalass + B. Sesselmann, Nürnberg,
lt. Architektenvertrag v. 13.11.91 mit Erweiterung v. 15.07.92

Eine vorgezogene Beteiligung der betroffenen Eigentümer nach § 3 Abs. 1 BauGB hat stattgefunden. Ergebnisse der Anhörung sind in die Planung einbezogen worden.

BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Hemhofen hat den Entwurf am 06.10.92 gebilligt und die Auslegung der Planzeichnung mit Textteil und Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Auslegung des Planentwurfs bestehend aus Planzeichnung, Textteil und Begründung ist am 04.10.93 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beginn der öffentlichen Auslegung am 13.10.93

Ende der öffentlichen Auslegung am 16.11.93

Eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB fand gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB statt.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden von der Gemeinde geprüft und das Ergebnis den Einsendern mitgeteilt.

Aufgrund der eingegangenen Bedenken und Anregungen wurde eine Änderung des Planentwurfs beschlossen.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Hemhofen hat die Änderung des Bebauungsplanes Z 2 (Teilbereich), bestehend aus Planzeichnung und zugehörigem Textteil, am 13.06.95 nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Hemhofen, 07. Aug. 1995

Klemens Molkner
1. Bürgermeister

Die zuständige Verwaltungsbehörde hat die Bebauungsplanänderung nach § 11 BauGB genehmigt.

LRA Erlangen-Höchstadt,

Die Genehmigung ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtskräftig.

Hemhofen,
1. Bürgermeister

GEFERTIGT	30.09.93	KA
ÄNDERUNGEN	DATUM	GEZ.
	12.12.94	KA

PLANINHALT	MASSTAB
GEMEINDE HEMHOFEN	1:1000
ÄNDERUNG (TEILBEREICH)	PLANNR.
BEBAUUNGSPLAN	Z 2

A. KALASS + B. SESSELMANN VEILLOTTERSTRASSE 1 90409 NÜRNBERG	ARCHITEKTINNEN TEL 0911/536950 FAX 0911/537326
--	--