

Textteil zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. Z7 "Zeckern-West" und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Z1 und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 Ehemaliges Bahnhofs- und Gleisstrasse Gemeinde Hemhofen, Landkreis Erlangen-Höchstädt. Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Hemhofen vom 06.09.2016 sowie die Anpassung des Aufstellungsbeschlusses vom 02.05.2017.

**Präambel**

Die Gemeinde Hemhofen erlässt auf Grund

- a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 04.05.2017 und Art. 6 G v. 29.05.2017
  - b) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 04.05.2017
  - c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.06.2017
  - d) der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016
  - e) des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 30.06.2017
  - 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, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016
- folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom ..... 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 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)  
Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.
  - 1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)  
Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig, um so den Charakter der umgebenden Bebauung und das vorherrschende Ortsbild zu bewahren.
  - 1.3 Eine Nebenanlage i. S. d. § 14 BauNVO ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, bis zu einer Größe von 12 m<sup>2</sup> Grundfläche, maximal 2 m Wandhöhe und maximal 2,75 m Gebäudehöhe 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; I+D  
Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.
    - 2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
    - 2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
    - 2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
      - 2.4.1 Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei allen zugelassenen Dachformen 6,30 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachhaut.
      - 2.4.2 Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m, bei Pultdächern 9,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Oberkante Firstlinie. Bei Flachdächern gilt die zulässige Traufhöhe (6,30 m) als Firsthöhe.
- 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)  
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
  - 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO, die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.
- 4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
  - 4.1 Flächen für den Gemeinbedarf / Kirche
- 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 Gehweg
  - 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Öffentliche Parkfläche
  - 6.4 Straßenbegrenzungslinie
- 8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
  - 8.1 Abwasserleitungen bestehend
  - 8.2 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und sofern möglich auf öffentlichem Grund zu verlegen.
- 9. Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - 9.1 Öffentliche Grünflächen  
Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah bzw. gärtnerisch zu gestalten und, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, extensiv zu pflegen sowie dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Zur Durchgrünung des Baugebietes sind vereinzelte Baumpflanzungen innerhalb der Grünflächen vorzunehmen (siehe 13.1).
  - 9.2 Fläche mit Begrünungsbindung innerhalb der Baulflächen  
Die Flächen mit Begrünungsbindung im Westen des Baugebietes sind zur Ortsrandgestaltung und -einkerbung mit überwiegend standortheimischen Heckensträuchern (siehe Artenliste) und/oder Obstgehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.
  - 9.3 Begrünungsbindung nicht überbaubarer Grundstücksflächen  
Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchserordnung sowie eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünung sind zulässig und erwünscht. Zur Durchgrünung des Baugebietes ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum je Baugrundstück zu pflanzen, vorrangig zum Straßenraum orientiert, und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - 13.1 Pflanzgebote für Bäume  
Zur Eingrünung des Straßenraums und Gestaltung der öffentlichen Grünflächen sind im Bereich der dargestellten Einzelbäume hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 3x1,5/16-18, mit Ansatzwahl siehe Begründung). Die Pflanzstellung ist lagemäßig nicht bindend, geringe Abweichungen sind daher unter Beibehaltung des Begrünungskonzeptes und der Anzahl der Gehölze zulässig. Die Pflanzungen sind dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Verlust durch Ersatzpflanzungen gleicher Qualität zu ersetzen.

**VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN**

- 13.2 Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches.  
Als Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches wird eine Teilfläche der Flurnummer 149, Gemarkung Zeckern festgesetzt (Details siehe Begründung).
- 13.3 Versiegelungen  
Für das Allgemeine Wohngebiet gilt: Maximal 20 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden.
- 15. Sonstige Planzeichen
- 15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
Stellplätze können überall auf dem Grundstück errichtet werden.  
Garagen, Carports sind auf Privatgrund nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 15.2 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)  
Sichtdreiecke im Bereich von Straßenkreuzungen innerhalb des Plangebietes  
Diese Sichtdreiecke sind von jeder sich behindernden Nutzung freizuhalten.  
Bepflanzung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
- 15.3 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und Abs. 6 BauGB)  
Leitungsrecht
- 15.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat von Hemhofen hat in der Sitzung am 06.09.2016 und 02.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Z7 Zeckern-West" und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Z1 und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 "Ehemaliges Bahnhofs- und Gleisstrasse" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die Anpassung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 12.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.05.2017 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.05.2017 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .....2017 wurden den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum .....2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis .....2017 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am .....2017 ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Gemeinde Hemhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom .....2017 den Bebauungsplan "Z7 Zeckern-West" und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 "Ehemaliges Bahnhofs- und Gleisstrasse" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .....2017 als Satzung beschlossen.

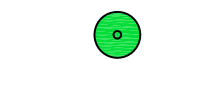
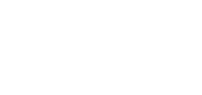
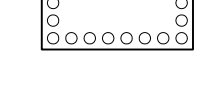
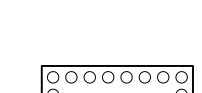
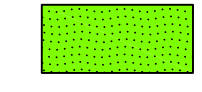
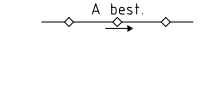
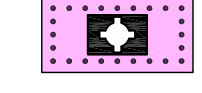
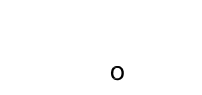
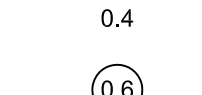
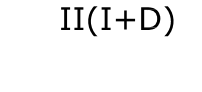
Gemeinde Hemhofen  
..... den .....

1. Bürgermeister (Siegel)

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Z7 Zeckern-West" und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 "Ehemaliges Bahnhofs- und Gleisstrasse" wurde am .....2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Der Bebauungsplan "Z7 Zeckern-West" und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 "Ehemaliges Bahnhofs- und Gleisstrasse" 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.

Gemeinde Hemhofen  
..... den .....

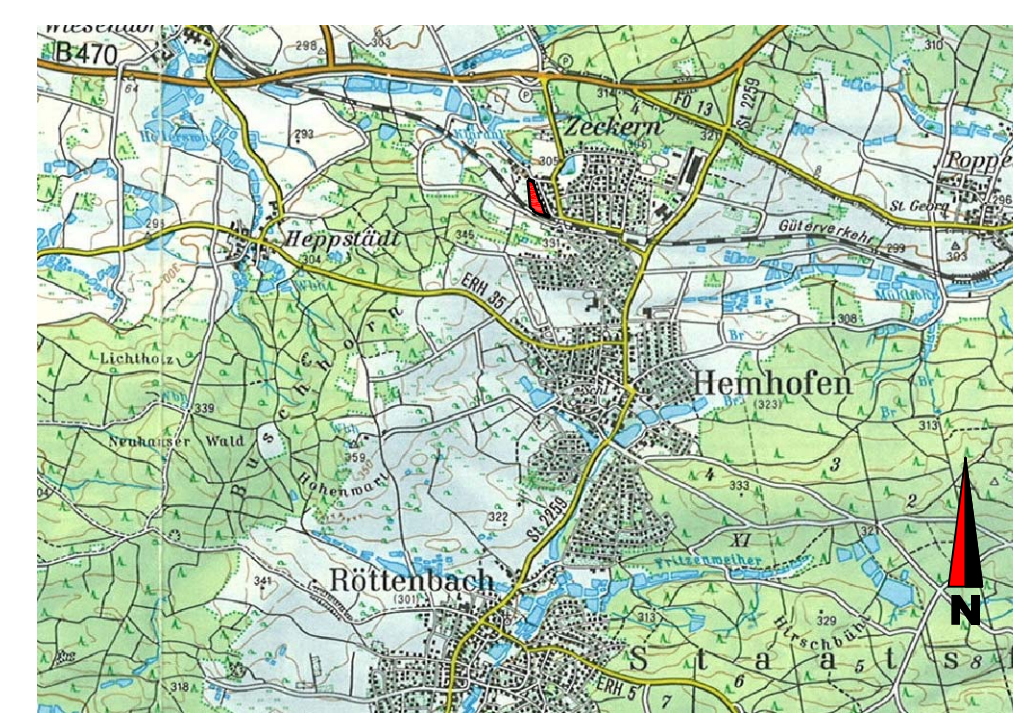
1. Bürgermeister (Siegel)



**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Z7 "ZECKERN - WEST"**

**UND 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. Z1 UND 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10.1 EHEMALIGES BAHNHOFSGELÄNDE UND GLEISTRASSE**

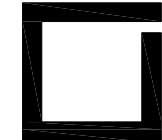
**GEMEINDE HEMHOFEN**  
**LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT**



**BAMBERG, 02.05.2017**

**ENTWURFSVERFASSER**

**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 Bauernschart • Enders**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 Nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99