GEMEINDE HEMHOFEN

LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT

1. BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

NR. 11 ZECKERN-OST

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Zeckern-Ost", Gemeinde Hemhofen, Landkreis Erlangen-Höchstadt.
Grundlage der Bebauungsplanänderung ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Hemhofen vom 04.12.2012, 04.06.2013 und 12.09.2013.

Die Gemeinde Hemhofen erlässt auf Grund

a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013
b) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013
c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 1 Gesetz vom 08.04.2013
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 ..... 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 Gewerbegebiete mit eingeschränkter Nutzung GE_{eN} (§ 8 BauNVO) — GE_{eN}
Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit und Gliederung baulicher und sonstiger Anlagen nach § 15 BauNVO bzw. § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO:

Wegen der Schutzwürdigkeit der angrenzenden Wohnnutzung wird festgesetzt, dass nur Betriebe und Betriebsabteilungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Wegen der Schutzwürdigkeit der angrenzenden Nutzung wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) zulässige Nutzung und die § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ("Vergnügungsstätten") im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und die angrenzende Wohnnutzung beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind zulässig.

Weiterhin gelten aus immissionsschutzrechtlichen Gründen folgende Festsetzungen: Warenanlieferung (inkl. Be-/ Entladetätigkeiten) nur zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zulässig; Nachtanlieferungen und Nachtbetrieb (Ausnahme: automatisch gesteuerte Anlagen der Haustechnik) sind ausgeschlossen. Nachtarbeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr ist nicht zulässig.

Das Gewerbegebiet wird mit Einschränkungen ausgewiesen. Eingeschränkt sind die zulässigen Emissionen (vgl. A 15.1).

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 — II+D

maximal II+D zulässig.

2.2 Grundflächenzahl GRZ — 0.6
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Es gilt eine GRZ von 0,6.

2.3 Geschossflächenzahl GFZ — 1.8
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

Es gilt eine GFZ von 1,8.

2.4 Höhenfestsetzung
(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximale Traufhöhe beträgt 7,00 m. Die maximale Firsthöhe beträgt 12,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Oberkante Firstlinie.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise — o

Es gilt eine offene Bauweise

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.

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

5.1 Staatsstraße 2259 mit 20,0 m breiter Anbauverbotszone gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG. — 20,0 / St 2259
Die Anbauverbotszone ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten; die eingetragenen Stellplatzanlagen mit den notwendigen Fahrgassen sind innerhalb der Anbauverbotszone zulässig.
Die Gestaltung der Zufahrt ist im Detail und in einer gesonderten Planung mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.
Weitere Ausführungen unter C. Hinweise Nr. 10.

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 Straßenbegrenzungslinie

6.3 Fußweg

8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Abwasserleitung geplant bzw. bestehend — A. geptl. / A. best.

8.2 Wasserversorgungsleitung geplant — W. geptl.

8.3 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen unterirdisch und sofern möglich auf öffentlichem Grund zu verlegen. Bei der Verlegung der Telekommunikationslinien ist der §68 Abs. 3 TKG zu berücksichtigen.

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen

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 Pflanzgebote für Bäume und Sträucher.
Im Bereich der Pflanzgebote sind abschirmende und gliedernde Gehölzbestände zu entwickeln.
Die vorgeschlagenen Pflanzstandorte sind lagemäßig nicht bindend. Auf die Pflanzliste in der Begründung wird verwiesen.

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallimmissionen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Auf die Ausführungen zum Immissionsschutz in der Begründung zum Bebauungsplan wird explizit hingewiesen: Es gelten die dortigen Regelungen.

15.1.1 Teilfläche 1: es gilt tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 55 dB (A) / m² — TF1

15.1.2 Teilfläche 2: es gilt tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 57 dB (A) / m² — TF2

15.2. 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 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

Innerhalb der Anbauverbotszone der Staatsstraße dürfen ausschließlich Stellplätze errichtet werden.

15.4 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Sichtdreiecke im Bereich von Straßenkreuzungen
Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.
Bepflanzung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

15.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

15.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.8 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 Gestaltungsfestsetzungen

1. Gebäude
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen (auch weißen) Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Metall- und Holzverkleidungen sind zulässig. Eine Fassadenbegrünung ist anzustreben.

2. Dachneigung und Dacheindeckung — SD/FD
Zulässig: Satteldach, Flachdach. Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit Ziegeln in rötlicher Farbe zu erfolgen; ansonsten kann die Dacheindeckung mit Metall oder Kunststoffdachbahnen erfolgen. Dachgauben sind bei Satteldächern zulässig.

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind zugelassen und sind mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abzustimmen.

3. Garagen und Stellplätze
Garagen, Carports und Stellplätze sind auf Privatgrund innerhalb der Baugrenzen zulässig. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen größenmäßig nicht beschränkt werden.

4. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben, sind aber einschließlich Sockel bis max. 1,80 m zulässig.

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Flurstücksnummern — 272
4. Vorgeschlagene Grundstückszusammengehörigkeit
5. Hauptgebäude
6. geplante Linksabbiegespur
7. Es wird angeregt, flach geneigte Dächer und Fassaden zu begrünen.
8. Zur Gewährleistung einer bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten, sind DIN 18915 und DIN 19731 sowie § 12 BBodSchV zu beachten.
9. Grenzabstände bei Bepflanzungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
10. Nachfolgende Auflagen des Staatlichen Bauamts Nürnberg im Zusammenhang mit der Staatsstraße sind zu berücksichtigen:

Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen, Stellplätze und deren Bepflanzung erteilt werden. Ein Bauantrag für die Lärmschutzanlagen ist einzureichen.
Werbende oder sonstige Hinweisschilder außerhalb der geschlossenen Ortslage sind gesondert bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.
Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2259 sind nicht zulässig.
Mit der Anbindung des Gewerbegebietes an die Staatsstraße 2259 mit Linksabbiegespur, im Abschnitt 520 , bei Station 0,662 über die im Plan dargestellte Erschließungsstraße, besteht grundsätzlich Einverständnis.
Über die Anbindung der Erschließungsstraße an die Staatsstraße 2259 hat die Gemeinde frühzeitig den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung von einem Ingenieurbüro vorzulegen.
Der Straßenbaulastträger der Staatsstraße trägt keinerlei Kosten, die im Zusammenhang mit der neuen Anbindung des Gewerbegebietes an die Staatsstraße 2259 entstehen.
Sämtliche durch die neue Anbindung an die Staatsstraße 2259 entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten sind der Straßenbauverwaltung gemäß StraW 85 und ABBV (01.07.2010) zu ersetzen (Art 32 Abs. 1 BayStrWG i.V.m. Art. 33 Abs. 3 BayStrWG).
Die fußwegmäßige Erschließung des Gewerbegebietes ist sicher zu stellen. Der Straßenbaulastträger der Staatsstraße übernimmt hierfür keine Kosten.
Die Neuanbindung der Erschließungsstraße im Abschnitt 520 bei Station 0,662 im Zuge der St 2259 muss noch vor Erstellung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut und auf einer Länge von mindestens 20 m -- gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der o.g. Straße- mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen sein (Art. 9 Abs. 1 BayStrWG). Dies gilt für den Fall, dass die Erschließung für die Errichtung der Hochbauten bereits über die St 2259 und die neue Erschließungsstraße erfolgen soll.
Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden
Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraße muss durch entsprechende Straßenabläufe bzw. Entwässerungsrinnen im Einmündungsbereich zuverlässig gefasst und abgeleitet werden.
Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Staatsstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.
Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Gemeinde die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.
Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf auf eine Länge von mindestens 10 m die Längsneigung von 2,5 % nicht überschritten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG) werden.
Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass die notwendigen Schleppkurven nach RAS-K eingehalten werden. (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art 9 Abs. 1 BayStrWG).
Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr [Sichtdreieck nach RAS-K mit der Seitenlänge l = 70 m in Achse der übergeordneten Straße und einem 3 m Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt] an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Staatsstraße 2259 ist freizuhalten. Diese Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.
Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße ist durch entsprechende Einrichtungen zu vermeiden.

11. 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.

12. 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.
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

VERFAHRENSVERMERK

1. Der Gemeinderat von Hemhofen hat in der Sitzung am 04.12.2012, 04.06.2013 und am 12.09.2013 die Aufstellung der 1. Bebauungsplanänderung und Erweiterung "Nr. 11 Zeckern-Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ....., am ..... und am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Hemhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die 1. Bebauungsplanänderung und Erweiterung "Nr. 11 Zeckern-Ost" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

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

.....
1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zur 1. Bebauungsplanänderung und Erweiterung "Nr. 11 Zeckern-Ost" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Die Bebauungsplanänderung und Erweiterung 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.

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

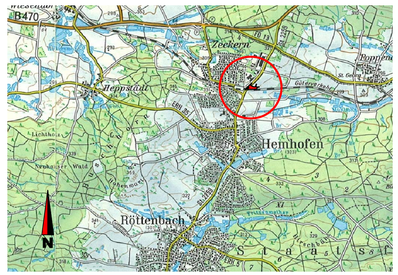
.....
1. Bürgermeister

1. BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

NR. 11 ZECKERN-OST

GEMEINDE HEMHOFEN

LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT



BAMBERG, 04.06.2013
GEÄ.: 01.10.2013
SATZUNGSBESCHLUSS: 10.12.2013

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