

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 05 ERWEITERUNG LEITHE



**GEMEINDE HEMHOFEN
LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT**

B E G R Ü N D U N G



**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**

B E G R Ü N D U N G

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Nr. 05 Erweiterung Leithe", Gemeinde Hemhofen, Landkreis Erlangen-Höchstadt

Aufstellungsbeschluss vom	24.04.2018
Einwohnerzahl: Gemeinde Hemhofen	5607 EW (01.03.2018)
Flächennutzungsplan:	Wirksame Fassung 02.02.2009
Anzeigebehörde für den Bebauungsplan:	Landratsamt Erlangen-Höchstadt

Für den Bebauungsplan

Entwurfsverfasser:

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

1. Grundlagen und Planungsverfahren

Der Gemeinderat von Hemhofen hat am 24.04.2018 beschlossen, den Bebauungsplan "Nr. 05 Erweiterung Leithe" zum 2. Mal zu ändern. Die getroffenen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Nr. 05 Erweiterung Leithe" gelten ausschließlich für den dort festgelegten Geltungsbereich. Für die nicht von der Änderung des Bebauungsplanes berührten Planteile gelten die bisherigen Festsetzungen weiterhin des rechtskräftigen Bebauungsplanes " Nr. 05 Erweiterung Leithe" in der Fassung vom 11.12.2003.

Zusätzlich zu den im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baurechten wird im östlichen Bereich des Geltungsbereichs ein weiteres Baurecht geschaffen. Weitere Bereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden nicht berührt. Die vorliegende Änderung schafft die rechtlichen Voraussetzungen und zeitgemäßen Vorgaben für eine Nachverdichtung in diesem Bereich. Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit wird eine städtebauliche Neuordnung des Bereiches angestrebt.

Der Plan erhält die Bezeichnung 2. Änderung des Bebauungsplanes "Nr. 05 Erweiterung Leithe". Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im südöstlichen Siedlungsbereich von Hemhofen und ist zum Großteil von bestehender Bebauung umgeben. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist im Sinne des § 13a Abs. 2 BauGB und dient der inneren Nachverdichtung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt und der untere Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche (§ 13a BauGB) wird nicht erreicht.

Die Regelungen unter § 13a Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauGB treffen auf den vorliegenden Fall zu bzw. werden in Anspruch genommen.

Für das weitere Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die Gemeinde Hemhofen hat weiterhin im parallel laufenden Verfahren zur Räumlichen Teiländerung des Flächennutzungsplanes intensiv über Bedarfe und Potenziale für Wohnbauflächenausweisungen diskutiert.

Die detaillierte Betrachtung der Bevölkerungsprognose sowie die darauf basierende Wohnbaulandbedarfsermittlung (Bevölkerungsprognose, Einbeziehung spezifische Gemeindedaten zu Belegungsdichte, Wohneinheitendicht, Gebäude- und Freifläche, vorhandene Baulücken) hat dabei ergeben, dass für die nächsten 15 Jahre ein Wohnbaulandbedarf von ca. 8.87 ha vorliegt.

Die Gemeinde hat grundsätzlich eine Konzentration auf die Innenentwicklung beschlossen. Auf Grund dessen sollen auch Innenentwicklungspotenziale aktiviert werden und die Möglichkeiten für eine Nachverdichtung geschaffen werden.

Der Geltungsbereich liegt im Südosten von Hemhofen und soll als "Reines Wohngebiet (WR)" gem. § 3 BauNVO ausgewiesen werden.

2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Hemhofen mit den Ortsteilen Hemhofen und Zeckern liegt an der nordöstlichen Grenze des Landkreises Erlangen-Höchstadt im Regierungsbezirk Mittelfranken. Hemhofen gehört zum Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraums Nürnberg / Fürth / Erlangen innerhalb der Industrieregion Mittelfranken.

Der Regionalplan für die Industrieregion Mittelfranken (7) bestimmt Hemhofen zusammen mit der Nachbargemeinde Röttenbach als gemeinsamen Siedlungsschwerpunkt.

Naturräumlich liegt Hemhofen im "Mittelfränkischen Becken". In östlicher Richtung grenzt die Gemeinde an ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet (Bannwald).

Verkehrstechnisch ist Hemhofen mit der Staatsstraße St 2259 gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die südlich Hemhofens gelegenen Oberzentren Erlangen, Fürth und Nürnberg sind über ein gut ausgebautes Verkehrsnetz in 10 bis 30 Minuten erreichbar. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Anschlussstellen der Bundesautobahnen A 3 Nürnberg – Würzburg bzw. A 73 Nürnberg – Bamberg.

Hemhofen gehört zum VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) und ist über verschiedene Buslinien (OVF-Linien 205 und 246, VGN-Linie 206 Landkreis Forchheim) mit Höchstadt, Erlangen, Herzogenaurach und mit Forchheim verbunden. Die Verteilung der Haltepunkte gewährleistet eine relativ gleichmäßige Anbindung der Wohngebiete.

Obwohl Hemhofen in den vergangenen Dekaden eine wachsende Gemeinde war, schwankte die Einwohnerzahl in letzten Jahren. Zwischen 2000 und 2012 konnte ein leichter Zuwachs von 5.286 auf 5.457 Einwohner verzeichnet werden. Nach einem weiteren Anstieg im Jahr 2015 zählt die Bevölkerung Anfang 2018 5607 Einwohner und damit seit 2012 eine weitestgehend stabile Anzahl.

Zugleich nahm die Zahl der Wohngebäude bzw. Wohneinheiten zu. Die allgemein überdurchschnittliche Entwicklung der Siedlungstätigkeit seit 1945 und die Lage im Verdichtungsraum bilden die Grundlage für den ausgeprägten Wohnstandort Hemhofen.

In der Gemeinde Hemhofen gibt es neben wenigen größeren Unternehmen eine Vielzahl von kleinbetrieblichen Unternehmen, die noch durch mittelgroße Betriebe ergänzt werden.

In Hemhofen gibt es eine gemeinsame Freiwillige Feuerwehr Hemhofen/Zeckern in einem neuen Feuerwehrzentrum an der Peter-Händel-Straße 15 a.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis, der zusammen mit der Stadt Erlangen den Zweckverband Abfallwirtschaft bildet.

3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Norden und Westen von bebauter Ortslage umgeben und grenzt im Osten und Süden an Waldflächen an.

Im Geltungsbereich liegen folgende Flurnummern ganz: 494/221.

Das Plangebiet ist nahezu eben bei einer Höhe von ca. 303 m ü. NN.

An der Oberfläche austretendes Wasser wurde nicht beobachtet.

Sollte bei Baumaßnahmen in das Grundwasser eingegriffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

4. Geplante Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 0,0625 ha groß.

Die Fläche des gesamten Geltungsbereiches wird komplett als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

Ziel ist die Schaffung der Möglichkeit zur Nachverdichtung in dem ein weiteres Bau-recht festgesetzt wird.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) kann dem Nutzungsstempel entnommen werden.

Die Gemeinde Hemhofen hat sich bereits in vorherigen Verfahren umfangreich mit den örtlichen Bauvorschriften beschäftigt und beschlossen, den Bauherren entsprechend größere Freiheiten zu gewährleisten. Auf Grund dessen werden relativ schlanke Festsetzungen vorgenommen.

Für das gesamte Plangebiet wird eine maximale Geschossigkeit von II (I+D), also das zweite Geschoss nur im Dachgeschoss zulässig, festgesetzt. Entsprechend der Geschossigkeit wird als maßgebende Höhe eine Firsthöhe mit 10,00 m festgesetzt, gemessen von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Oberkante Firstlinie. Für Flachdachbauten gilt eine Firsthöhe von 6,30 m Maximum. Als Höhenbezug wird die EFOK als Fertigfußbodenoberkante festgesetzt, da die EFOK unabhängig von einem möglichen unterschiedlichen Fußbodenaufbau eindeutig festgelegt ist.

Für den gesamten Geltungsbereich wird eine offene Bauweise vorgeschrieben; es sind Einzelhäuser zulässig.

Im Plangebiet sind alle Dachformen zulässig. Die eingetragenen Gebäude im Plangebiet dienen als Bebauungsvorschlag; die Firstrichtung ist nicht festgesetzt.

Bei den Dacheindeckungen und Dachaufbauten werden rote, rotbraune oder schwarzgraue Ziegel zugelassen. Dachgauben sind mit Satteldach oder als Schleppgauben zugelassen. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen. Die Gesamtlänge darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5 m (gemessen wird von der Außenwand). Sonnenkollektoren sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.

Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Ein Flachdach darf als Foliendach ausgebildet werden.

Ein Pultdach darf als Blechdach ausgebildet werden.

Auf Grundlage der Diskussion in vorherigen Verfahren ist die Fassadengestaltung mit hellem Außenputz zu verwirklichen, detaillierte Farb-Festsetzungen werden nicht vorgenommen.

Die überbaubaren Flächen innerhalb des WR sind so gefasst, das ein entsprechendes Wohnhaus mit Garage innerhalb der Baugrenzen verwirklicht werden kann. Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig, während Stellplätze bis zu einer Fläche von 25m² auch außerhalb der Baugrenzen verwirklicht werden können. Die "Verbindlichen Festsetzungen" enthalten jedoch Gestaltungsfestsetzungen (B. Örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen), die zu einer Orientierung an einer ortstypischen Bauweise anregen.

5. Vorgesehene Erschließung

5.1 Verkehr

Das Plangebiet wird ausschließlich über die bereits bestehende Dr.-Georg-Daßler-Straße angebunden und durch diese erschlossen.

5.2 Abwässer

Das Plangebiet wird an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen. Die Gemeinde Hemhofen behält sich vor, im Rahmen von Einzelbauvorhaben zur Vermeidung der Überlastung der öffentlichen Kanalisation Regenrückhaltungen auf den privaten Grundstücken zu fordern. Bei einer Versickerung des Niederschlagswassers auf dem privaten Grundstück ist sicherzustellen, dass der Untergrund sich zum Versickern eignet. Ebenso muss die Behandlungsbedüftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden. Ggf. sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung das DWA-Merkblatt M 153 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

5.3 Wasserversorgung

Mit der Nachbargemeinde Röttenbach bildet Hemhofen einen Zweckverband zur Wasserversorgung. Da die Förderleistung dieses Zweckverbandes nicht ausreichend ist, wird zusätzlich Wasser aus der Gemeinde Adelsdorf bezogen.

Druck und Dargebot sind somit insgesamt ausreichend; Probleme sind nicht zu erwarten.

5.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Hemhofen wird über das gemeindeeigene Versorgungsunternehmen EVU Hemhofen mit Strom versorgt. Das Unternehmen bezieht die elektrische Energie über die Stromnetze von der Bayernwerk Netz GmbH. Die Übergabestation für die Stromlieferung befindet sich im Bereich des Gewerbegebietes Zeckern – Ost.

Es besteht ein Anschluss an ein überregionales Erdgasnetz. Energieversorger ist die Fränkische Gas-Lieferungs-Gesellschaft mbH.

Hemhofen ist durch die "Deutsche Telekom" an das öffentliche Fernsprechnetzt angeschlossen.

6. Kosten für öffentliche Erschließung

Kosten für die öffentliche Erschließung fallen nicht an.

7. Beteiligte Fachstellen

7.1	Regierung von Mittelfranken	91522 Ansbach
7.2	Landratsamt Erlangen - Höchstadt	91054 Erlangen
7.3	Planungsverband Region Nürnberg	90403 Nürnberg
7.4	Staatliches Bauamt / Straßenbauamt	90402 Nürnberg
7.5	Wasserwirtschaftsamt Nürnberg	90461 Nürnberg
7.6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erlangen	91052 Erlangen
7.7	Amt für Landwirtschaft und Forsten Fürth	90763 Fürth
7.8	Bayernwerk AG / Strom und Gas	96052 Bamberg
7.9	EVU Hemhofen	91334 Hemhofen
7.10	Deutsche Telekom Technik GmbH	90441 Nürnberg
7.11	Zweckverband Wasserversorgung Hemhofen u. Röttenbach	91334 Hemhofen
7.12	Landesamt für Denkmalpflege	90403 Nürnberg
7.13	Handwerkskammer Mittelfranken	90489 Nürnberg
7.14	Industrie- und Handelskammer	90403 Nürnberg
7.15	Omnibusverkehr Franken GmbH	90459 Nürnberg
7.16	Bund Naturschutz, Ortsgruppe Röttenbach-Hemhofen	91341 Röttenbach
7.17	Pfarreiengemeinschaft Adelsdorf-Aisch	91325 Adelsdorf
7.18	Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde Hemhofen	91334 Hemhofen
7.19	Gemeinde Röttenbach	91341 Röttenbach
7.20	Gemeinde Adelsdorf	91325 Adelsdorf
7.21	Gemeinde Heroldsbach	91336 Heroldsbach
7.22	Behindertenbeauftragter Hemhofen Hr. Volkmar	91334 Hemhofen
7.23	Seniorenbeirat Hemhofen	91334 Hemhofen
7.24	Gemeinde Hemhofen	91334 Hemhofen
7.25	Büro für Städtebau und Bauleitplanung	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Gemeinderat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg, 24.04.2018
Geändert: Bamberg, 07.08.2018
Satzungsbeschluss: Bamberg, 02.10.2018

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de



1. NACHTRAG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Nr. 05 Erweiterung Leithe" Gemeinde Hemhofen

Grundlage des Nachtrages ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Gemeinderat von Hemhofen.

Aufgrund dieser Verfahrensschritte haben sich folgende Planänderungen ergeben:

- Redaktionelle Anpassung der Festsetzung zur Gültigkeit der Festsetzung im Änderungsbereich sowie den nicht betroffenen Bereichen
- Änderung der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen
- Redaktionelle Ergänzung der Festsetzungen zum Bezugspunkt von Einfriedungen
- Redaktionelle Klarstellung der Festsetzungen zu zulässigen Geländeanpassungen
- Redaktionelle Klarstellung und Ergänzung der Festsetzungen und der Begründung zu Rückstausicherung, Kellerentwässerung und Abwässer

Der Plan ist vom Gemeinderat Hemhofen im Rahmen dieses Verfahrensschrittes mit den vorstehenden Änderungen gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Gemeinderat von Hemhofen beschlossen, dass mit der so geänderten Planfassung vom 07.08.2018 mit der Begründung vom 07.08.2018 das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gemeinsamen Verfahren erneut durchgeführt wird (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des zweiten Nachtrages.

Aufgestellt: Bamberg, 07.08.2018

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GbR
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59598
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

2. NACHTRAG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Nr. 05 Erweiterung Leithe" Gemeinde Hemhofen

Grundlage des Nachtrages ist die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (§ 4a Abs. 3 BauGB) bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Gemeinderat von Hemhofen.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich nur folgende geringfügige redaktionelle Klarstellungen ergeben:

- Redaktionelle Anpassung der Präambel
- Redaktionelle Anpassung der farblichen Darstellung des Planzeichens für "WR"

Der Plan in der Fassung vom 07.08.2018 ist mit Begründung in der Fassung vom 07.08.2018 vom Gemeinderat von Hemhofen in seiner Sitzung am 02.10.2018 als Satzung beschlossen worden.

Aufgestellt: Bamberg, 02.10.2018

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

