

ZEICHENERKLÄRUNG

A) Für die Festsetzungen



1	2
3	4
5	6

WR



I-D

WE



Bauweise



Erfahrt zerpand



Gänge



Umschlingung



Masse in Meter

Grenze des Geltungsbereiches

Nutzungsschablone  
 Feld 1: Art der Nutzung  
 Feld 2: Zahl der Vollgeschosse  
 Feld 3: Grundflächenzahl GRZ  
 Feld 4: Geschossflächenzahl GFZ  
 Feld 5: Bauweise  
 Feld 6: Dachneigung und Dachform

reines Wohngebiet I.S.v. § 3 BauNVO (1990)

nur Einzelhäuser

Zahl der Vollgeschosse nach § 4 der typischen Festsetzungen

Höchstgrenze von Wohnungen je Grundstück

Bauweise

Strassenbegrenzungslinie

Erfahrt zerpand

öffentliche Parkfläche

Gänge (ausch. innen ab den überbaubaren Leitern unterzuführen)

Umschlingung zerpand

vorgeschriebene Hauptfestsetzung

Masse in Meter

SATZUNG - Teilliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Hemhofen, Landkreis Erlangen-Höchstadt, erläßt als Satzung  
 - aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzes (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 6.4.1994 (BGBl. I S. 766)  
 - sowie aufgrund des Art. 36 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.04.1994 (GVBl. S. 251)  
 - sowie aufgrund des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 14.12.1970 (GVBl. I S. 13)  
 folgenden:

BEBAUUNGSPLAN Nr. 7  
 Wolfenäcker BA II

- § 1 Geltungsbereich  
 Für das Gebiet Hemhofen Wolfenäcker, 2. Bauabschnitt, umfassend die Flurnummern 44 171, 44 181, 473 (teilweise), 450 (teilweise)
- § 2 Art der baulichen Nutzung  
 Der Geltungsbereich wird als reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 1763) festgesetzt.
- § 3 Maß der baulichen Nutzung  
 Für den Geltungsbereich werden folgende Höchstwerte festgelegt:  
 GRZ 0,3 und GFZ 0,5  
 Für jedes Grundstück sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.
- § 4 Vollgeschosse  
 Zulässig sind (als Oberrichtlinie) jeweils in dafür bezeichneten Gebieten  
 4.1 Zwei Vollgeschosse, davon eines im Dachgeschoss.  
 Ausnahmsweise kann im Untergeschoss ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden, wenn das Gelände dies ermöglicht. Dieser Sachverhalt wird in der zeichnerischen Festsetzung wie folgt bezeichnet: I + D

- § 5 Bauweise  
 5.1 Im reinen Wohngebiet gilt folgendes Bauweise.  
 In den durch die Nutzungsschablone mit bezeichneten Teilen sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt.
- 5.2 Im Geltungsbereich wird weiterhin festgesetzt:  
 5.2.1 Fassadenverkleidungen in Alu-Beizelement, gefällfarbige Fliesen und farbige Glasbausteine werden ausgeschlossen. Holztafelputz ohne große Farbbehandlung sind zulässig.  
 5.2.2 Außenfassaden sind mit Putzflächen in gedächten hellen Farben - nicht ein weiß - auszuführen. Halb-Teufelstein kann eine andere Oberflächenbehandlung nach Maßgabe von § 2.2.1 zugelassen werden.  
 5.2.3 Einpassen ins Gelände  
 - Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 25 cm über der festgelegten Geländeoberkante liegen, die als Mittel zur Höhenlage der angrenzenden Straße zu errechnen ist.  
 - Stützmauern über 50 cm werden ausgeschlossen.  
 5.2.4 Gebäudeproportionen  
 Die Baukörper müssen ein Außenwand - Längsverhältnis von mindestens 40 aufweisen.  
 5.2.5 Altanflächen  
 Es gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO.  
 Diese sind in die Pläne mit einzutragen.
- § 6 Garagen / Carport  
 - Garagen und Nebengebäude I.S.d. Art. 7 Abs. 5 BayBO sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.  
 - Für Garagen wird eine Dachneigung von 35° - 40° festgesetzt.  
 - Garagen sind sowohl trauf- als auch giebelständig an der Grenze zulässig.  
 - Garagen können mit dem Hauptbau zusammengebaut werden. Die Dachneigung ist dann den Hauptgebäude anzupassen.  
 - Bei Satteldachgaragen wird die max. Wand- bzw. Firsthöhe auf 3 m bzw. 6 m festgesetzt.  
 - Für die Grenzgaragen besteht hinsichtlich der Gestaltung gegenseitige Anpassungspflicht.  
 - Für Carportanlagen können im Einvernehmen auch fachgerechte Dachformen zugelassen werden.
- § 4 Stellplätze  
 Erforderliche Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Die Situierung eines Stellplatzes außerhalb der Baumgrenze ist zulässig.  
 Die Stellplatzflächen sind mit Rasengittersteinen od. glw. herzustellen (keine Flächenversiegelung).  
 Für den Geltungsbereich sind folgende Stellplätze erforderlich:  
 2 Stellplätze für eine WE/Grundstück  
 3 Stellplätze für zwei WE/Grundstück

Die durch die Nutzungsschablone mit bezeichneten Flächen sind ausschließlich für überbaubare Flächen unzulässig.

- § 6 Dach  
 Es werden folgende Dachneigungen festgesetzt:  
 6.1 Als Dachneigung wird im gesamten Geltungsbereich 1:1 bis 4:1 bis 25° bis 42° festgesetzt. Es sind Satteldächer vorgeschrieben. Im den Gebieten nach 1-4 im Geltungsbereich sind auch verzehnte Flächen zulässig.  
 6.2 Kniestöcke über 50 cm sind unzulässig (siehe Schemazeichnung)  
 6.3 Abwalmengen werden ausgeschlossen.  
 6.4 Die max. Wandhöhe der Traufseite beträgt 3,75 m gemessen vom Traufgesims bis Oberkante der Traufkante oder von der Kniestockoberkante festgelegtem Geländeoberkante (ohne hierzu: bauleitende Schemazeichnung). Als Geländeoberkante ist hierbei der Durchschnitt aus 4 Geländeoberkanten anzusetzen.  
 6.5 Dachausbauten, Dachgauben und ähnliche positive Dachausbildungen sind nur bei Dachneigungen zwischen 40° und 42° zulässig.  
 Dachgauben dürfen nur eine geringere Länge als 1/3 der Wandlänge einnehmen. Niederhaus- und negative Dachgauben werden ausgeschlossen.  
 6.6 Sichtbau über 35 cm sind unzulässig, solcher Dachüberstand über 35 cm ebenfalls.  
 6.7 Als Deckungsmaterial für sämtliche Dächer wird ziegelrote Schuppeneindeckung zerpand festgesetzt.  
 6.8 Die im Geltungsbereich entstehenden Heizungsanlagen sind entsprechend der Verordnung über Feuerungsanlagen und Heizkesselanlagen (D. 1) im Hinblick auf die Abfuhr des Abgasraumes oder 1 m über der Dachfläche eines Flachdaches umlaufend beriechtlicht nach oben in die freie Lüftungsmöglichkeit.  
 § 7 Einfriedungen  
 7.1 Die Höhe der Grundstücksbefriedung (incl. Sockel) zum Straßenebereich wird auf 1,0 m begrenzt.  
 7.2 Für Abmessungen zur öffentlichen Verkehrsfläche und für die einseitigen Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche wird als Material Holz vorgeschrieben. Sockel werden mit max. 15 cm Höhe zugelassen.  
 7.3 In allen von 7.2 abweichenden Fällen wird ein max. 1 cm hoher Maschendrahtzaun festgesetzt.

- 7.4 Bei Garagenfahrten wird ein Staubereich von 5 m auf dem jeweiligen Grundstück vorgeschrieben. Dieser Staubereich darf nicht eingefriedet werden. Die befestigte Zufahrtbreite vor Garagen darf je Grundstück maximal max. 6 m betragen. Bei Zusammenreffen von Einfahrten an der Grundstücksgrenze muß ein Pflanzstreifen oder Hochstamm angeordnet werden, wenn die Gesamtbreite der Befestigung größer als 6 m ist. Die Befestigung der Zufahrten ist mit wasserdurchlässigen Mauer- oder Gittersteinen zu pflastern. Eine Bodenversiegelung ist unzulässig.
- § 8 Nicht überbaubare und unbebaute Flächen  
 Alle Teile von Baugrundstücken, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen, sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen.
- § 9 Pflanzgebote  
 9.1 Es besteht ein Pflanzgebot für Bäume im Bereich der Privatgrundstücke sowie des öffentlichen Straßenebereiches. Das Pflanzgebot beinhaltet ausschließlich die Pflanzen von heimischen Laubbäumen.  
 Ahorn, Kastanie, Eiche, Linde, Eberesche, Wainul, Obstbaum.
- § 10 Inkrafttreten  
 Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BBAUG rechtskräftig.

Neu: Folie 2/11  
 Verord. und Genehmigung des  
 im Landkreis Erlangen-Höchstadt  
 V.m. Art. 30 Abs. 1 (Offen- und  
 ist außerhalb der überbaubaren  
 lichen bis zu einer Tiefe von 12 cm  
 Tiefe, max. 2 m Wandhöhe und max. 2,75 m  
 zulässig. Für diese genehmigte  
 einmündige wird gem. Art. 7 Abs. 1 BauNVO  
 in Grundbesitz von 1 m zugewiesen. Art. 6  
 Abs. 4 und 5 BayBO nicht zur Anwendung.

Satzungsbeschluss: 02.12.2003 Hemhofen, den 10.12.2003	Bekannt gemacht am 11.12.2003 Hemhofen, den 11.12.2003
Joachim Wersal 1. Bürgermeister	Joachim Wersal S

DATEN

- A) Überarbeitung beschlossen vom Gemeinderat in der Sitzung am 22.11.1994  
 Der Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09. Nov. 1995  
 Hemhofen, den 09. Nov. 1995  
 Klausens Molkner  
1. Bürgermeister
- B) Öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt durch die Gemeinde Hemhofen, vom 11.12.1994 bis 11.12.1994  
 Hemhofen, den 11.12.1994  
 1. Bürgermeister
- C) Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt vom 11.12.1994 bis 11.12.1994 aufgrund des Auslegungsschlusses des Gemeinderates vom 09.11.1995 und der Bekanntmachung vom 11.12.1994 in der Gemeindekanzlei.  
 Hemhofen, den 09.11.1995  
 Klausens Molkner  
1. Bürgermeister
- D) Die Gemeinde Hemhofen hat mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 09.11.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
 Hemhofen, den 09.11.1995  
 Klausens Molkner  
1. Bürgermeister
- E) Das Landratsamt Erlangen-Höchstadt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 09.11.1995 in Verbindung mit der Verordnung vom 4.12.1970 (GVBl. S. 650) bzw. in der jeweils gültigen Fassung genehmigt.  
 Hemhofen, den 09.11.1995  
 Klausens Molkner  
1. Bürgermeister
- F) Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt ab 04.12.1995 gemäß § 12 BauGB zu jedermann Einsicht aus. Die Genehmigung ist am 09.12.1995 erlassen durch die Gemeinde Hemhofen, den 09.12.1995  
 Hemhofen, den 09.12.1995  
 Klausens Molkner  
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 7  
 WOLFENÄCKER BA II

GEMEINDE HEMHOFEN  
 LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT

M 1/1000



09.11.1995