

nd des
d der
str. 25

schluß

en
eigt.
macht.


üblich
nst-
über

ch.

**BEBAUUNGSPLAN "Z5"
M.1/1000**

**GEBIET:
"ZECKERNER BERG"
DER GEMEINDE HEMHOFEN
LANDKREIS: ERLANGEN - HÖCHSTADT**

Bearbeitet:


Architekturbüro
Max Günl
Rebenweg 7
91315 Höchstadt/A.
Tel. 09193/1445
Fax 09193/5850

Höchstadt/A. den 07.02.1995
Änderung u. Ergänzung 06.06.1995

S A T Z U N G

Die Gemeinde Hemhofen, Landkreis Erlangen-Höchstadt, erläßt als Satzung aufgrund folgender Vorschriften und Gesetze:

1. §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2253) in der derzeit gültigen Fassung.
2. Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.1990 GVBl Seite 213 in der derzeit gültigen Fassung.
3. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (BayRS 2020-1-1-I) in der derzeit gültigen Fassung,

folgenden Bebauungsplan: **Z 5, Gebiet: „Zeckerner Berg“**

§ 1 Für das Gebiet „**Zeckerner Berg**“ gilt der vom Architekturbüro Günl Höchstadt/Aisch ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 07.02.1995, der zusammen mit den auf dem Plan verzeichneten weiteren Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Hemhofen,

.....
Klemens Mölkner
1. Bürgermeister

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

§ 1 Geltungsbereich

Für das Baugebiet, umfassend die Flurstücks- Nummern:

Gemarkung Hemhofen: Flur- Nr. 340; 341; 342; 342/1;
342/2 und 343 Tfl.;

Gemarkung Zeckern: Flur- Nr. 153 Tfl.; 165 Tfl.;
166 Tfl.; 166/10; 166/11 Tfl.
und 166/12 Tfl.

gilt die vom Architekturbüro Günl, Rebenweg 7 91315 Höchstadt/A. ausgearbeitete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:1000 vom 07.02.1995, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als "**Allgemeines Wohngebiet**" (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. * Eingeschränkt: Es entfallen die Nutzungsmöglichkeiten nach Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Es gelten, abweichend vom § 17 Abs. 1 BauNVO folgende Höchstwerte:

GRZ (Grundflächenzahl)	max. 0,3
GFZ (Geschoßflächenzahl)	max. 0,6

§ 4 Vollgeschoße

Zulässig sind (als Obergrenze)

4.1 I + D (Erd- und Dachgeschoß)

4.2 Bei Einzelhäuser max. 2 Wohneinheiten

§ 5 Bauweise

- 5.1 Es gilt folgende Bauweise:
- 5.1.1 Zulässig Einzelhäuser.
Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt.
- 5.2 Im Geltungsbereich wird weiterhin festgesetzt:
- 5.2.1 Fassadenverkleidungen aus Zementfaserplatten, Profilblech-
elementen, grellfarbigen Fliesen und farbigen Glasbaustein-
en werden ausgeschlossen. Holzschalungen ohne grelle
Farbbehandlung sind zulässig.
- 5.2.2 Außenfassaden sind mit Putzflächen in gedeckten Farben
- nicht rein weiß - auszuführen. Für Teilflächen kann eine
andere Oberflächenbehandlung nach Maßgabe 5.2.1 zugelassen
werden.
- 5.2.3 Einpassung ins Gelände:
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens bergseitig darf
nicht mehr als 50 cm über dem natürlichen oder von der
Kreisverwaltungsbehörde festzulegenden Geländeoberkante
liegen.
- 5.3 Garagen und Stellplätze
- Garagen i.S.d. Art. 7 Abs. 4 BayBO sind ausschließlich
innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig (innerhalb
der Baugrenzen).
 - Garagen sind giebelständig an der Grenze zulässig.
- 5.4 - Je Wohneinheit sind mindest 1,5 Stellplätze
erforderlich.
- ~~5.5 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind außerhalb der über-
baubaren Flächen unzulässig (§ 23 Abs. 5, Satz 2 BauNVO).~~

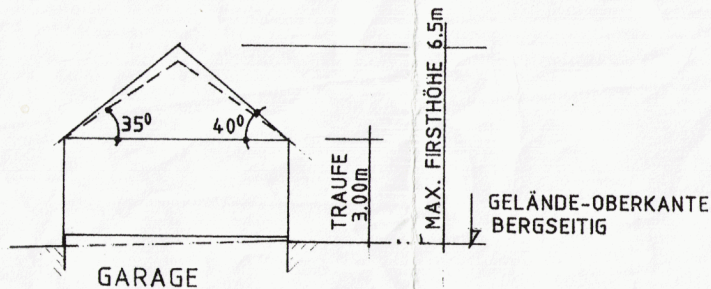
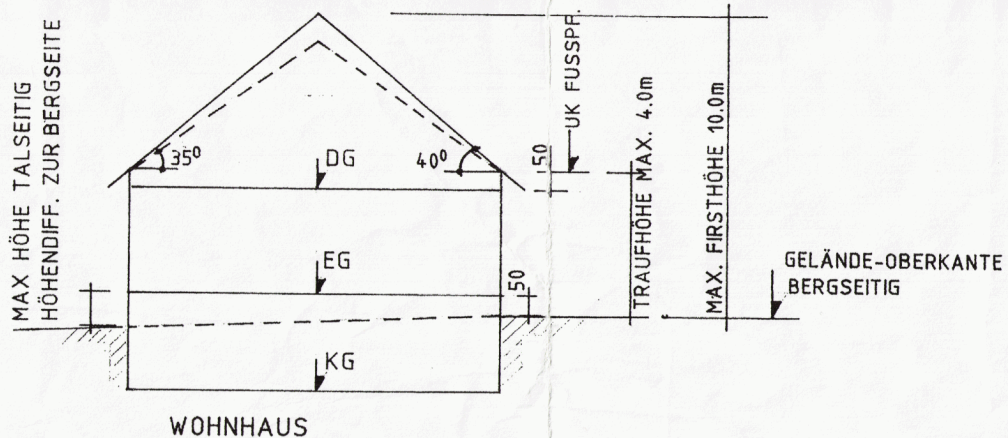
Siehe Änderung Ziff. 5.5 neu

§ 6 Dach

Es werden folgende Dachneigungen festgesetzt:

- Wohnhaus und Garage: 35° bis 40°;
(Bei Einbeziehung Garage in Wohnhaus Dachneigung wie Wohn-
haus).
- 6.1 Es wird Satteldach vorgeschrieben. Abwalmungen werden aus-
geschlossen.
- 6.2 Kniestöcke max. 50 cm bis UK Fußpfette.
- 6.3 Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen max. 1/3 der Dach-
länge einnehmen. Fledermaus- oder negative Dachgauben
werden ausgeschlossen. Nur 1 Dachgaube je Traufseite darf
1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Mehrere Einzelgau-
ben dürfen 2,50 m nicht überschreiten; gesamt max. 50 %
der Dachlänge.
Mindestabstand vom äußeren Dachrand (Giebelseite) 1,50 m.

SCHEMA ZU FESTSETZUNGEN BAUWEISE M. 1/200



§ 7 Einfriedungen

- 7.1 Die Höhe der Grundstückseinfriedung von OK Gehsteig bzw. OK Straße wird einheitlich auf 1,0 m festgesetzt. Davon die Höhe des Sockels max. 20 cm.
- 7.2 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist die Einfriedung als Holzzaun vorgeschrieben.
- 7.3 In allen von 7.2 abweichenden Fällen wird max. 1,0 m hoher Maschendrahtzaun festgesetzt.
- 7.4 Bei Garageneinfahrten wird ein Stauraum von mindestens 6 m zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche vorgeschrieben.

§ 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. Die Bodenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Garageneinfahrten und Gehwege auf den Grundstücken sind so anzulegen, daß der Niederschlag versickern kann.

§ 9 Abstandsflächen

Es gelten vorrangig die Abstandsvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

§ 10 Hinweis

Aus ökologischer Sicht sollte wegen Mangels an Deponieraum soweit als möglich, durch entsprechende Höhenfestlegung der Gebäude zur Straße, der anfallende Erdaushub auf dem Grundstück untergebracht werden.

Die Be- und Entwässerung der zwei letzten Grundstücke beiderseits der von der Kellerstraße nördlich verlaufenden Stichstraße muß über die vorderen südlichen Nachbargrundstücke geleitet werden. Die dafür erforderlichen Leitungsrechte sind dinglich zu sichern.

Für die 4 Bauplätze beiderseits der von der Kellerstraße nach Norden abzweigenden Stichstraße ist die Entwässerung nur über Hebeanlagen möglich.

Die Pflanzstreifen mit einer Tiefe von 3,0 m sind auf den privaten Baugrundstücken zu errichten. Die Anpflanzung und Pflege ist von den betreffenden Eigentümern zu übernehmen.

Pflanzgebot: heimische Sträucher und Gehölze.

§ 11 Immissionsschutz

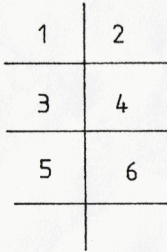
Entlang der von der Kellerstraße nach Norden abzweigenden Stichstraße (Zugang zum Keller) sollen die Schlafraumfenster nicht straßenseitig ausgerichtet werden.

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

A) Für die Festsetzungen



Grenze des Geltungsbereiches



Nutzungsschablone

- Feld 1: Art der Nutzung
- Feld 2: Zahl der Vollgeschoße
- Feld 3: Grundflächenzahl (GRZ)
- Feld 4: Geschößflächenzahl (GFZ)
- Feld 5: Bauweise
- Feld 6: Dachneigung und Dachform

0

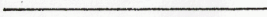
Offene Bauweise



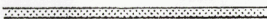
Nur Einzelhäuser
mit max. 2 Wohneinheiten



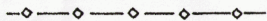
Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie



Gehweg



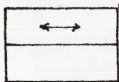
Hauptabwasserleitungen



Einfahrt zwingend



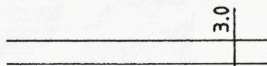
Garage (ausschließlich innerhalb
der überbaubaren Flächen
unterzubringen)



Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung



Maße in Meter

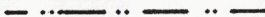
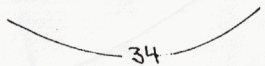
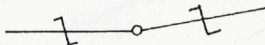
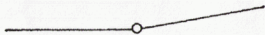
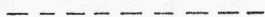


Pflanzstreifen

B) Für die Hinweise

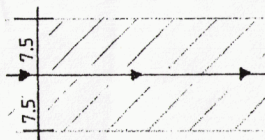


340



z.B.

~331,52NN



Bestehende Gebäude

Flurstücks- Nummer

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Bestehende Grundstücksgrenzen

Aufzulassende Grundstücksgrenzen

Höhenschichtlinien

Gemarkungsgrenze

Geländehöhen über NN

Freileitung EVO

D A T E N

- A) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.02.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **02.03.1995** bekanntgemacht.

Hemhofen, den

.....
1. Bürgermeister

- B) Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom **18.04.1995** bis **23.05.1995** im Rathaus Hemhofen durchgeführt. Hierauf wurde durch ortsübliche Bekanntmachung vom **10.04.1995** hingewiesen.

Hemhofen, den

.....
1. Bürgermeister

- C) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom und der Bekanntmachung vom gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis im Rathaus Hemhofen, Blumenstr. 25 91334 Hemhofen, öffentlich ausgelegt.

Hemhofen, den

.....
1. Bürgermeister

- D) Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit Begründung mit Beschluß vom gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Hemhofen, den

.....
1. Bürgermeister

E) Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom dem Landratsamt Erlangen - Höchststadt angezeigt. Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht.

Hemhofen, den

.....
1. Bürgermeister

F) Der Bebauungsplan mit Begründung wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Er ist seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Hemhofen einsehbar. Auf Verlangen werden über die Inhalte des Bebauungsplanes Auskünfte erteilt. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Hemhofen, den

.....
1. Bürgermeister

NEU: Ziff. 5.5

Vereinf. Änd. Gartenhäuschen 03

Eine bauliche Anlage i.S.d. § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. Art. 63 Abs. 1 Ziffer 1 Buchstabe a BayBO ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 12 qm Grundfläche, max. 2 m Wandhöhe und max. 2,75 m Gebäudehöhe zulässig. Für diese genehmigungsfreien Nebengebäude wird gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO ein Grenzabstand von 1 m zugelassen. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO findet

keine Anwendung.

Bekannt gemacht am
11.12.2003
Hemhofen, den 11.12.2003

Joachim Wersal
1. Bürgermeister

S