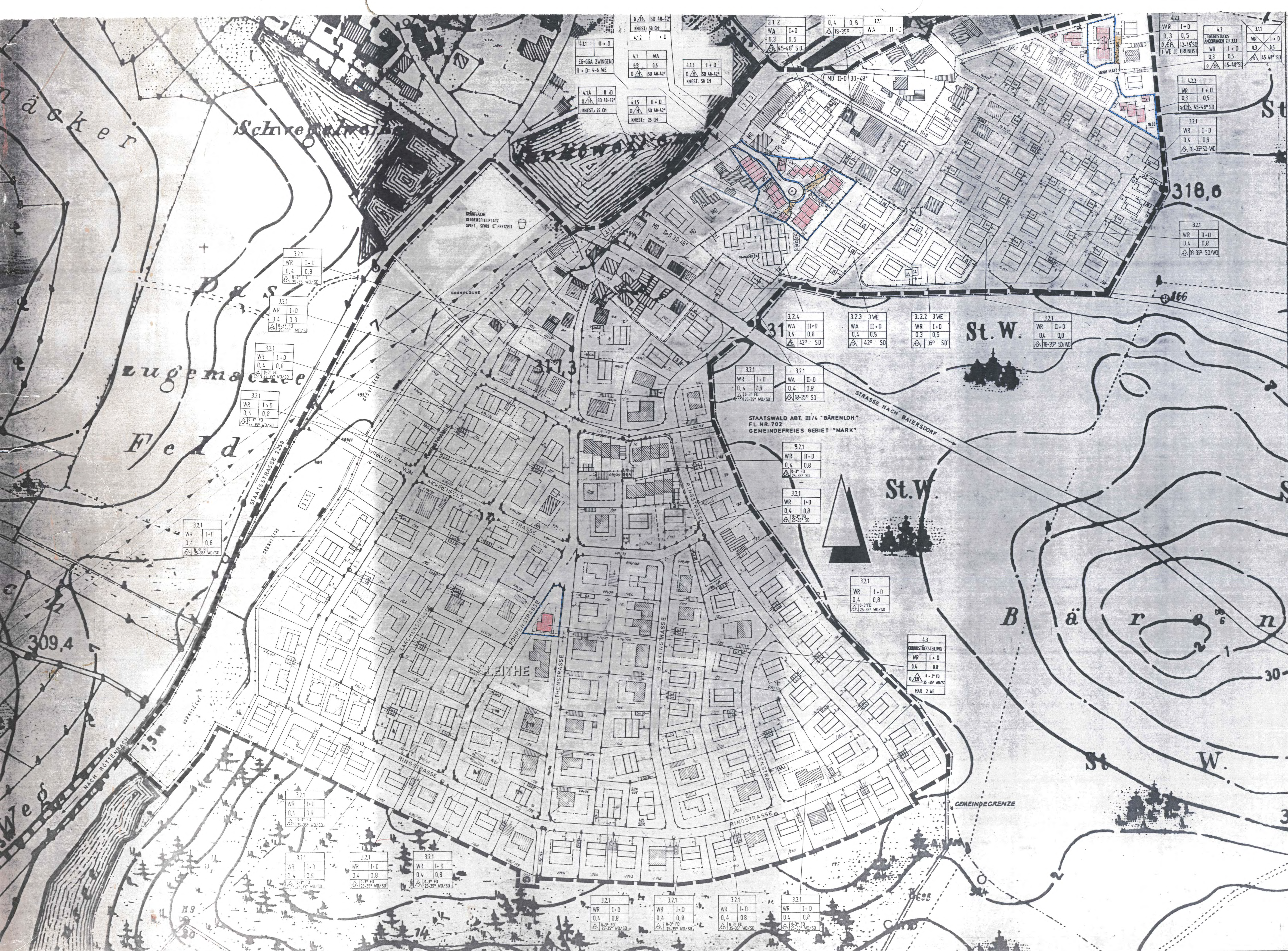

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beruhen auf §§ 9 und 10 BBauG, der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBL. S 161), der BauNutzVO vom 26.6.1962 (GVBL. I. S. 429) und des Art. 107 Abs. 4 vom 1.8.1962 (GVBL. S. 179) unter Zugrundelegung der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965.

1. Geltungsbereich:

Grenze des Geltungsbereiches - §§ 9 (5) + 30 BBauG

2. Verkehrsflächen:

Verkehrsfläche, bestehend - § 9(1) 3 BBauG

Verkehrsfläche, geplant -- § 9(1) 3 BBauG

Verkehrsflächenbegrenzungslinie 6.3 PlanzeichenVO

Ⓟ Parkplatz

Flächen für Stellplätze und Garagen - §§ 9 (1) 1 e + 9 (1) 12 BBauG + § 12 BauNutzVO

GA Garagen

GGA Gemeinschaftsgaragen

→ Zufahrt in Pfeilrichtung

3. Grünflächen:

Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 8 BBauG

Kinderspielplatz

4. Fläche für Versorgungsanlage - § 9 (1) 5 BBauG

5. Bauland: - § 9 (1) 1 BBauG

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung -§ 9(1) 1b BBauG +§ 23BauNutzVO

WR Reine Wohngebiete - § 3 BauNutzVO

WA Allgemeine Wohngebiete

GE Gewerbegebiete

Grenze zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung 13.5 Planzeichen VO

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen -§ 9(1)1b BBauG + § 23 BauNutzVO

Baugrenze

Begrenzungslinien dürfen auch nicht durch Nebengebäude und nichtgenehmigungspflichtige Bauwerke überschritten werden.

5.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

Sind im Bebauungsplan geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 und 7 (2+3+4) BayBO festgesetzt, so wurde nach Art. 7 (1) BayBO davon abgewichen. Diese Ausnahme gilt jedoch nur, wenn die beibehaltenen bestehenden oder vorgeschlagenen neuen Grundstücksgrenzen eingehalten werden.

Bei Bauten auf der Grenze ist der Besitzer berechtigt, die Errichtung und den Unterhalt der Grenzmauer vom Nachbargrundstück aus vorzunehmen.

5.4 Zahl der Vollgeschoße -§9(1)1a BBauG + §§ 16,17(4)+ 18 BauNutzVO

I 1 Vollgeschoß (Erdgeschoß)
Bei Hanglage ist im UG der Ausbau zusätzlich möglich.

II 2 Vollgeschoße (Erdgeschoß + Obergeschoß)

III 3 Vollgeschoße (Erdgeschoß + 2 Obergeschoße)

D Dachgeschoß (als Vollgeschoß möglich)

5.5 Bauweise

Nur Einzelhäuser zulässig (EH)

Nur Hausgruppen zulässig

6. Baugestaltung

6.1. Dachausbildung:

SD/WD/FD Sattel-, Walm-, oder Flachdach (SD, WD, FD) 0-3° oder 25 - 35° (SD, WD), Kniestock max. 0,50 m

SD/FD Sattel- oder Flachdach (SD, FD) Dachneigung 0-3° (FD), oder 25 - 35° (SD). Kniestock max. 0,25 m

SD/WD Sattel- oder Walmdach (SD, WD) Dachneigung 25 - 35° Kniestock max. 0,50 m

Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind ab 30° Dachneigung zulässig. Gaubenlänge max. 2,50 m, Ortgang Abstand mind. 1,50 m; Gaubenbreite gesamt, bezogen zur Trauflänge max. 1/3.

6.2. Material und Farbgebung

Dachdeckung: Dachpfannen oder ähnliches Material.
Farbe: dunkelbraun bis dunkelgrau
Wände sind zu verputzen; stark auffallende Putzmuster sind unzulässig. Sichtbar verfugtes Mauerwerk ist nur für untergeordnete einzelne Bauteile zulässig. Grelle Farben, sowie Betonformsteine mit Bossenmarkierung sind nicht gestattet.

6.3. Garagen und Nebengebäude

Nur erdgeschossig mit Flachdach 0-3° (Pultdach), oder mit Satteldach 25 - 35° möglich. Bei Einbindung an/in das Wohnhaus ist die Dachneigung des Wohnhauses maßgebend.

An Grundstücksgrenzen zusammenstoßende Garagen oder Nebengebäude sind einheitlich zu gestalten.
Garagen aus Wellblech oder in ähnlicher leichter Ausführung sind unzulässig.

Garagen sind auf die dafür im Plan festgesetzten Flächen auch an Grundstücksgrenzen gestattet.

7. AUSSENANLAGEN

7.1. Geländeveränderungen

Das Gelände darf durch Abgrabungen oder Auffüllungen nur so verändert werden, daß dadurch der Charakter der Gesamtansicht nicht gestört wird.

Die nach Maßgabe des Straßenprojektes erforderlichen Böschungen auf den anliegenden Grundstücken sind nach Art. 2 BayStrWG zu dulden.

Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Grundstückseigentümers.

7.2. Für die Straßenbegrenzung notwendige Stützmauern sind in Beton oder Naturstein bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

7.3. Einfriedungen Art. 107 (1) 4 BayBO

Als Einfriedung für Grundsütcke sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur Hecken oder Holzzäune mit einer Gesamthöhe einschließlich Sockel von 1,0 m zulässig.
Die Sockelhöhe darf 0,30 m nicht überschreiten.
Nur bei Hanggrundstücken sind Sockel über 0,30 m ausnahmsweise zugelassen.
Die Holzzäune müssen - von der Straße aus gesehen - vor der Tragkonstruktion laufen. Grellfarbie Anstriche sind unzulässig. Betonbossensteine für sichtbare Teile der Einfriedung sind unzulässig.

Die Vorplätze vor Garagen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche nur eingezäunt werden, wenn die Entfernung zur Verkehrsfläche mehr als 6,0 m beträgt.

8. Ordnungswidrigkeit

Nach Art. 105 Abs. 1 Nr. 11 und Art. 015 Abs. 3 BayBO kann mit Geldbuße bis zu DM 10.000,-- belegt werden, soweit die Tat nicht mit Strafe bedroht ist, wer vorsätzlich den Baugestaltungsvorschriften dieses Bebauungsplanes oder einer aufgrund dieser Vorschriften ergangenen vollziehbaren Anordnung des Landratsamtes Erlangen - Höchstadt zuwiderhandelt.
Wird die Tat fahrlässig begangen, so kann auf eine Geldbuße bis zu DM 5.000,-- erkannt werden

B - HINWEISE

1. Versorgungsanlagen

Trafostation

Fernmeldekabel

Starkstromkabel

Starkstromleitung mit anbaufreier Zone

2. Grundstücksgrenzen

Alt, bestehen bleibend

Alt, aufzulassen

Neu zu bilden

3. Kartenzeichen

494 Flurnummern der Grundstücke

Höhenlinien mit Höhenangaben über NN

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Gewerbe- oder Nebengebäude

Sichtdreieck

Innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke sind keine baulichen Anlagen, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und sonstige Gegenstände i.S. der Art. 23, 26 und 29 des BayStrWG (Bayerisches Straßen- und Wegenetz) zulässig, wenn sie eine größere Höhe als 1,0 m über der Fahrbahn erreichen.

4. Berücksichtigung im Bereich Staatswald

Im Gebiet "Südost" ist für die zwei Häuserreihen entlang des Staatswaldes und im Gebiet "Leithe" für die Häuserreihen beiderseits der östlichen und südlichen Ringstraße die Aufstellung offener Kamine und Grillanlagen außerhalb des Hauses nicht zulässig. Ferner darf die Einfriedung im Anschluß an den Staatswald nicht mit einer Tür oder einem Tor versehen werden. Die Einfriedung muß vollkommen geschlossen sein.

C - DATEN

1. Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates am 18.1.1962 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Hemhofen, den 12.07.1972 .... Der Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom .... bis .... im .... öffentlich ausgelegt.

Hemhofen, den .... Der Bürgermeister

3. Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom .... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Hemhofen, den .... Der Bürgermeister

4. Die Kreisverwaltungsbehörde des Landkreises Erlangen hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom .... Nr. .... gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit § 2 der Verordnung vom 23. Oktober 1968 GVBI. S. 327) genehmigt.

Erlangen, den ....

5. Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom ...... bis .... in .... gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt.
Die Genehmigung und die Auslegung sind am .... ortsüblich durch .... bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Hemhofen, den .... 1. Bürgermeister

In Zusammenarbeit:

Ingenieurbüro Boeser, Bamberg — Architekturbüro Günl, Steppach

Januar 1968

1. Ergänzung Januar 1971

2. Ergänzung und Änderung den 05.07.1972

3. Ergänzung und Änderung: 30. August 1993 Arch.-Büro Volkmar
Festsetzungen zu den Änderungen/Abweichungen, soweit sie von den ursprünglichen Festsetzungen abweichen.

3.1. ERGÄNZUNGEN

3.1.1. Steinbruchweg

Grünflächen: öffentliche Grünfläche
Wendeschleife: als verkehrsberuhigte Zone
WE: Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Grundstück 2
Baugestaltung:
Satteldach: Dachneigung 45°- 48°, Traufhöhe max. 3,25 m
Vollgeschoß im Dachgeschoß möglich
Erker oder wahlweise Gauben 1/3 Trauflänge sind möglich

Material- und Farbgestaltung:
Dacheindeckung: Ziegel oder Dachsteine Farbe rot bis rotbraun
Wände: Heller Verputz/im Giebelbereich DG ist Holzverschalung zulässig.

Sammelgaragen mit Flachdach / Haus 2 und 3 eingeschleppte Garagen an Wohnhaus angebaut (15 - 30°)

Doppelhaus: Freistehende Doppelgarage Satteldach 42-45°) Grenzgaragen
Haus 5, 6, 7: Einzelgarage z.T. zusammengebaut) max.Firsth.6,oom

Stellplätze/Garagen: Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze/Garagen bis zum Bezug nachzuweisen.

Einfriedungen:
Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Hecken oder Holzzäune zulässig, max. Höhe 0,8 m incl. Sockel.
Begrenzungen zu den Nachbargrundstücken werden in Form von grün kunststoffummantelten Maschendrahtzaunen in einer Höhe bis h = 1.oo m zugelassen.

3.1.2. Hinter der Schäferei

Stichstraße als verkehrsberuhigte Zone.
WE: Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Grundstück: 2

Baugestaltung:
Satteldach, Dachneigung 45°-48°, Traufhöhe max. 3,25 m.
Vollgeschoß im Dachgeschoß möglich.
Erker und/oder Zwerghäuser möglich, mit maximal 1/3 der Trauflänge.
Einzelerker nicht größer als 2,50 m.

Material- und Farbgestaltung:
Dacheindeckung: Biberschwanz rotbraun
EG: Helle Putzflächen, dunkle Fensterrahmen max. 1,10/1,40 m
DG: Fachwerk und Putz oder Holzverschalung.

Garagen als Sammelgarage, Dachform wie Wohnhaus. Je Wohneinheit sind 1,5 Garagen/Stellplatze bis zum Bezug nachzuweisen.

Einfriedungen:
Einfriedungen zur Stichstraße sind als Holzzäune mit einer Höhe vom max. 0,80 m incl. Sockel oder als Hecken möglich.
Einfriedungen der Nachbargrenzen sind aus bis zu 1,oo m hohen grün ummantelten Maschendrahtzäunen möglich.

3.1.3. MD im alten Ortsbereich (Schafstall, Sternhof)

3.1.4. MD im alten Ortsbereich (Rapsdorf)

3.1.5. Grünfläche entlang der Staatsstraße

3.2. ÄNDERUNGEN (3.21 - 3.2.4)

3.2.1. Allgemein

Dachneigung Wohnhaus und Garage max. 35° Dachaufbauten (Gauben/Erker) sind ab 30° Dachneigung möglich.
Die Gesamtlänge darf 1/3 der Dach-Trauflänge nicht überschreiten. Seitlicher Abstand zum Ortgang mindestens 1,50 m, sofern im Einzelfall nichts anderes festgesetzt ist.

D: Dachgeschoß als Vollgeschoß möglich
WE: je unbebautes Grundstück sind 3 Wohneinheiten zugelassen, 1 davon im Dachgeschoß. Je bebautes Grundstück sind max. 3 Wohneinheiten zulässig, es sei denn, es liegt bereits eine höhere Zahl der Wohneinheiten rechtmäßig vor.

GRZ: max. 0,5 / GFZ: max. 0,8, sofern im Einzelfall nichts anderes festgesetzt ist.

Redaktionelle Änderungen: nachgetragen am 31.07.1992: Kn.

Verfahrensvermerke zur 3. Änderung und Ergänzung — Unterschrift 1.Bgm.

- Änderungsbeschluß des Gemeinderates vom 02.07.1991 — Klemens Mölkner
- Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB durch öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch Gemeinderatsbeschluß vom 04.02.1992 — Klemens Mölkner
- Beschlüsse über Bedenken und Anregungen, gemäß § 3, Abs. 2 BauGB vom 07.07.1992 ~~und~~ .... und .... — Klemens Mölkner
- Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB, des Gemeinderates vom 04.08.1992 — Klemens Mölkner
- Anzeige gemäß § 11 BauGB am 7.10.1993 an LRA Erlg. — Klemens Mölkner
- Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB ~~im Amtsblatt~~ an der Amtstafel vom 09.12.1993 — Klemens Mölkner

(Siegel: Bayern – Gemeinde Hemhofen)

4. Änderung - Festsetzungen, soweit sie von den ursprünglichen Bebauungsplanfestsetzungen abweichen

4.1. Ehemaliges Gewerbegebiet **KOCH/** Umwandlung in WA

- GRZ 0,3/die Grundflächenzahl wird über das gesamte Bebauungsgebiet umgelegt/umgerechnet.
- GFZ 0,6/die Geschoßflächenzahl wird über das gesamte Bebauungsgebiet umgelegt/umgerechnet.
- Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind bis 90 cm aus Maschendraht oder senkrechtem Holzlattenzaun zugelassen.
- Soweit sich auf Grund der Baugrenzen und Bauweise geringere Abstandsflächen als nach Art. 6, Abs.3 und 4 BayBO vorgeschrieben, ergeben, werden diese ausnahmsweise festgesetzt.
- Öffentliche Verkehrswege: mit Wendekreis Ø 14,5 m, asphaltiert mit Pflasterzeilenbegrenzung; Verkehrsbeschränkungen: Parkverbot, 30 km/h
- Private Straßen: aus Betonpflaster mit Drainage- oder Grasfuge.
- Stellplätze/Garagen je Wohneinheit
- Dachform: Satteldach, entsprechend der Nutzungsschablone in den einzelnen Dachflächen.
- Dachhaut: Betondachsteine oder Ziegel: rot bis rotbraun, oder engobiert.
- Kniestock: siehe Nutzungsschablone in den Teilflächen
- Erker/Gauben: siehe 3.1.2
- Höhenlage: Bezugspunkt für OKF EG des jeweiligen Hauses ist der Eingang zum nächstgelegenen Straßenrand (öffentlich und privat). OKF darf max. 0,35 m für die Teilflächen 4.1.1/4.1.2./4.1.4. und 0,70 m für die Teilflächen 4.1.3./4.1.4 über OK Straßenbegrenzungslinie liegen. Gegenseitige Anpassungspflicht ist festgesetzt. Die öffentliche Verkehrsfläche ist mit max. 20 cm über vorhandenem Gelände festgesetzt.
- Garagen: Sind als Doppel- und 3er-Garagen, je nach Erfordernis als DOPA festgesetzt. Dachform: Satteldach, wie Nutzungsschablone, Flachdach kann zugelassen werden.

Zusätzliche Festsetzungen/(vorrangig)

4.1.1, - EG als Garagengeschoß. Die überbaute Grundfläche wird nicht auf die GFZ angerechnet.
- 1. OG/DG Wohnungen maximal 6 WE
- max. Traufhöhe 6,50 m/Kniestock max. 0,25 m
Einfriedungen zur öffentlichen Straße sind nicht zugelassen.

4.1.2. +

4.1.3. E + D / Kniestock max. 0,50 m/je 3 WE/40 - 42° SD
Einfriedungen zur öffentlichen und Privatstraße sind bis zu 90 cm Höhe aus senkrechten Lattenzäunen zugelassen, ohne Sockel.

4.1.4. E + 1 + D/Kniestock max. 0,25 m/Hausgruppe: ohne Festsetzung der WE/ 40 - 42° SD
Einfriedungen zur öffentlichen und Privatstraße sind bis zu 90 cm Höhe aus senkrechten Lattenzäunen zugelassen, ohne Sockel.

4.1.5. E + 1 + D / Kniestock max. 0,25 m/Hausgruppe: 3 WE / 40 - 42° SD
Einfriedungen zur öffentlichen Straße und Privatstraße sind nicht zugelassen.

Ergänzt: 18.02.94

4.2. Änderung des bisherigen Baugebietes Steinbruchweg, jetzt Weiherwiesenweg

Allgemein: Änderung der Grundstücksgrenzen, Verkleinerung des Wendehammers

4.2.1 Änderung von 2 WE auf 1 WE je Grundstück

4.2.2 Doppelhaus mit je 2 WE an Stelle EH mit 3 WE

4.3. Grundstücksteilung
ansonsten gelten die Festsetzungen lt. 3.2.1.

Aufgestellt: Arch.-Büro Ch. Volkmar, Hemhofen, 1. Juli 1994

Verfahrensvermerke zur 4. Änderung und Ergänzung — Unterschrift 1.Bgm.

- Änderungsbeschluß des Gemeinderates vom 09.11.93, 01.03.94 und 10.05.94 — Klemens Mölkner, Klemens Mölkner 1. Bürgermeister
- Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB durch öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB durch Gemeinderatsbeschluß vom 12.07.94 — Klemens Mölkner, Klemens Mölkner 1. Bürgermeister
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung durch Bekanntmachung ~~in~~ an den ~~und~~ Amtstafeln am 14.07.94 — Klemens Mölkner, Klemens Mölkner 1. Bürgermeister
- Beschlüsse über Bedenken und Anregungen, gemäß § 3, Abs.2, BauGB vom 13.09.94 ~~und~~ .... ~~und~~ .... — Klemens Mölkner, Klemens Mölkner 1. Bürgermeister
- Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB des Gemeinderates vom 04.10.94 — Klemens Mölkner, Klemens Mölkner 1. Bürgermeister
- Genehmigung der 4. Änderung durch das LRA Erlangen gemäß § 11 BauGB mit Verfügung vom 28.11.94 — .... Genehmigungsbehörde
- Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB im Amtsblatt vom 08.12.1994

(Siegel: Bayern – Gemeinde Hemhofen)

GEMEINDE HEMHOFEN
BEBAUUNGSPLAN NR.1 LEITHE SÜDOST
4. ÄNDERUNG

LT. GEMEINDERATSBESCHLUß

AUFGESTELLT: ARCHITEKTURBÜRO
CHRISTOPH VOLKMAR DIPL.ING.FH
ARCHITEKT BDB
WEIHERSTRASSE 4
91334 HEMHOFEN