A) FESTSETZUNGEN

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 1.6.1962 (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 Planzeichen VO

P Parkplatz

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

GA Garagen

Zufahrt in Pfeilrichtung

GGA GEMEINSCHAFTS GARAGEN

3. Grünflächen:

Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 8 BBauG

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 + § 23 BauNutzVO

WR Reine Wohngebiete – § 3 BauNutzVO

WA Allgemeine Wohngebiete

MI Mischgebiet

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.~~ Siehe Änderung Ziff. 9

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) Zwingend 1 Vollgeschoß (Erdgeschoß) Zimmerausbau im Dachraum möglich

II Höchstgrenze 2 Vollgeschoße (Erdgeschoß + Obergeschoß) Zimmerausbau im Dachraum möglich

(I+D) Zwingend Erdgeschoß + Dachgeschoß

5.5 Bauweise

Nur Einzelhäuser zulässig

6. Baugestaltung:

6.1 Dachausbildung:

SD/WD 18°–26° Sattel- oder Walmdach (SD/WD) Dachneigung 18° – 26° Kniestock max. 0,50 m

SD/WD 20°–30° Sattel- oder Walmdach (SD/WD) Dachneigung 20° – 30° Kniestock max. 0,50 m

SD 45°–50° Satteldach (SD) Dachneigung 45° – 50° Kniestock max. 0,50 m

SD/FD 0°–25° Satteldach oder Flachdach Kniestock max. 0,50 m

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, als Pultdächer (max. Neigung 10°) und Flachdächer gestattet. Freistehende Garagen und Nebengebäude dürfen nicht mit Satteldach ausgeführt werden. Höchster Punkt der Pultdächer an der Straßenseite.

An Grundstücksgrenzen zusammenstoßende Garagen oder Nebengebäude sind einheitlich zu gestalten. Garagen aus Wellblech oder in ähnlicher leichter Bauweise 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 1,0 m zulässig.

7.3 Einfriedungen Art. 107 (1) 4 BayBO

Als Einfriedung der Grundstücke sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur Hecken oder Holzzäune mit einer Gesamthöhe einschl. 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. Grellfarbige 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 zuwiderhandelt. Wird die Tat fahrlässig begangen, so kann auf eine Geldbuße bis zu DM 5.000,-- erkannt werden.

NEU: Ziff. 9

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 Grundstücksfläche 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.

B) HINWEISE

1. Versorgungsanlagen

Trafostation

Fernmeldekabel

Wasserversorgung – Pumpenhaus

Starkstromleitung mit anbaufreier Zone

2. Grundstücksgrenzen

Alt, bestehen bleibend

Alt, aufzulassen

Neu zu bilden

3. Kartenzeichen

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 Wegegesetz) zulässig, wenn sie eine größere Höhe als 1,0 m über der Fahrbahn erreichen.

Satzungsbeschluss: 02.12.2003
Hemhofen, den 10.12.2003

Joachim Wersal S
1. Bürgermeister

GRUNDSTÜCKE MIT ERZSCHMITT BARTHELWEIHER
VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEMÄSS § 13 BBauG
WR IN MI
ZUR SATZUNG BESCHLOSSEN 19.4.88

Bekannt gemacht am 11.12.2003
Hemhofen, den 11.12.2003

Joachim Wersal S
1. Bürgermeister

C) DATEN

1) Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates am 28.11.72 die Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Hemhofen den 29.11.72 ....
Der Bürgermeister

2) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 19.2.73 bis 21.3.73 im GEMEINDEAMT öffentlich ausgelegt.

Hemhofen den 22.3.73 ....
Der Bürgermeister

3) Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 3.4.73 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Hemhofen den 4.4.73 ....
Der Bürgermeister

4) Die Kreisverwaltungsbehörde des Ldkrs. Erlangen hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom .... Nr. .... gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit § 2 der Verordnung vom 23. Okt. 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

Bearbeitet:

Erweiterung und Änderung

15. Dezember 1972

ÄNDERUNG GE. IN MI 9.2.1973

VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEMÄSS § 13 BBauG
WR II SD/WD 27.11.1973

VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEMÄSS § 13 BBauG
WOHNANLAGE VOLKMAR 8.10.1974

VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEMÄSS § 13 BBauG
FESTLEGUNG DER ABSTANDSFLÄCHEN
WOHNGEMEINSCHAFT VOLKMAR 4.2.1975

M. 1/1000
ERWEITERUNG UND ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

DER GEMEINDE HEMHOFEN
LKRS. ERLANGEN

GEBIET: BARTHELWEIHER