SATZUNG

Die Gemeinde Heemhofen, Lkrs. Erlangen - Höchstadt, erläßt als Satzung - aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2256), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl I S. 949),

- sowie aufgrund des Art. 107 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1974 (GVBl S. 513), geändert durch Gesetz vom 11.11.1974 (GVBl S. 609) und Gesetz vom 15.04.1977 (GVBl S. 115),

- sowie aufgrund des Artikels 22 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 14.12.1970 (GVBl 1-71 S. 13)

folgenden

BEBAUUNGSPLAN

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mitte-Nord" für den Bereich "GE" (Gewerbegebiet) Flur- Nr. 349 und 350 (alt), beide Gemarkung Heemhofen, in "WA" (Allgemeines Wohngebiet), bzw. für den Bereich "GE" Flur- Nr. 351/1 und den Bereich "WA" Teilfläche aus Flur- Nr. 351, beide Gemarkung Heemhofen, in "MI" (Mischgebiet).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Geltungsbereich

Für das Gebiet "Mitte-Nord", umfassend die Flur- Nr. (alt) 349 und 350 sowie 351/1 und Teilfläche aus Flur- Nr. 351, alle Gemarkung Heemhofen, gilt die vom Architekturbüro Max Günl, Rebenweg 7, Höchstadt/A., ausgearbeitete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1 : 1.000 vom 10.12.84, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Die Flur- Nr. 349 und 350 (alt), beide Gemarkung Heemhofen, werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
Die Flur- Nr. 351/1 und die Teilfläche aus Flur- Nr. 351, beide Gemarkung Heemhofen, werden als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Allgemeine Wohngebiet gelten, abweichend vom § 17 Abs. 1 BauNVO folgende Höchstwerte:

GRZ (Grundflächenzahl): 0,3
GFZ (Geschoßflächenzahl): 0,6

Für das Mischgebiet gelten folgende Höchstwerte:

MI I:
GRZ (Grundflächenzahl): 0,5
GFZ (Geschoßflächenzahl): 0,6

MI II:
GRZ (Grundflächenzahl): 0,4
GFZ (Geschoßflächenzahl): 0,8

§ 4 Vollgeschoße

Zulässig sind (als Obergrenze):

4.1 Für WA zwei Vollgeschoße, davon eines im Dachgeschoß.
Dies wird in der zeichnerischen Festsetzung wie folgt bezeichnet: I + D.

4.2.1 Für MI -I; ein Vollgeschoß zwingend. Dies wird in der zeichnerischen Festsetzung wie folgt bezeichnet: (I)

4.2.2 Für MI - II; zwei Vollgeschoße. Dies wird in der zeichnerischen Festsetzung wie folgt bezeichnet: II

§ 5 Bauweise

5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet gilt folgende Bauweise:

5.1.1 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 Asbestzement, grellfarbige Fliesen und farbige Glasbausteine 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 von 5.2.1 zugelassen werden.

5.2.3 Einpassen ins Gelände

- Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht mehr als 30 cm über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festzulegenden Geländeoberkante liegen.
- Stützmauern über 50 cm werden ausgeschlossen.

5.3 Garagen

- Garagen und Nebengebäude i. S. d. Art. 7 Abs. 5 BayBO sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.
- Für Garagen wird eine Dachneigung von 30° - 45° festgesetzt.
- Garagen sind giebelständig an der Grenze zulässig.
- Garagen können mit dem Hauptbau zusammengebaut werden.
- Bei Satteldachgaragen wird die max. Trauf- bzw. Firsthöhe auf 2,75 m bzw. 6 m festgesetzt.
- Für Grenzgaragen besteht hinsichtlich der Gestaltung gegenseitige Anpassungspflicht.

5.4 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. (§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO).

§ 6 Dach

Es werden folgende Dachneigungen festgesetzt:

6.1 Als Dachneigung wird für das Allgemeine Wohngebiet 40° bis 45° festgesetzt. Es wird Satteldach vorgeschrieben.

6.2 Kingsumlaufende Anlestücke über 50 cm sind unzulässig.

6.3 Abwalmungen werden ausgeschlossen, auch Krüppelwalm.

6.4 Dachgauben sind zulässig. Dachgauben dürfen nur eine geringere Länge als 1/3 der Dachlänge einnehmen. Fledermaus- und negative Dachgauben werden ausgeschlossen. Nur 1 Gaube je Traufseite darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Mehrere Einzelgauben dürfen 2 m Länge nicht überschreiten.

6.5 Sichtbar frei auskragende Pfetten sind unzulässig; seitlicher Dachüberstand über 30 cm ebenfalls.

6.6 Als Deckungsmaterial für sämtliche Dächer wird ziegelrote bzw. rotbraune Schuppendeckung zwingend festgesetzt.

§ 7 Einfriedungen

7.1 Die Höhe der Grundstückseinfriedung zum Straßenbereich wird auf 1,0 m begrenzt.

7.2 Für Abzäunungen zur öffentlichen Verkehrsfläche und für die zurückgesetzten Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche wird als Material Holz vorgeschrieben. Sockel werden auf max. 20cm Höhe zugelassen.

7.3 Holzzäune sind als Holzlattenzaun mit vertikaler Lattenrichtung zwingend vorgeschrieben.

7.4 In allen von 7,2 abweichenden Fällen wird ein max. 1,0 m hoher Maschendrahtzaun festgesetzt.

7.5 Bei Garageneinfahrten wird ein Stauberich von mindestens 5 m auf dem jeweiligen Grundstück vorgeschrieben. Dieser Stauberich darf nicht eingefriedet werden. Die befestigte Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück einmal max. 6 m betragen. Bei Zusammentreffen von Einfahrten an der Grundstücksgrenze muß ein Pflanzstreifen angeordnet werden, wenn die Gesamtbreite der Befestigung größer als 6 m ist.

§ 8 Nichtüberbaubare 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 hochstämmige Bäume im Bereich des öffentlichen Straßenraumes. Das Pflanzgebot beinhaltet ausschließlich das Pflanzen von Laubbäumen. Folgende Artenliste ist zwingend festgesetzt:

Ahorn, Kastanie, Eiche, Linde, Walnuß.

Für Alleen sind einheitliche Baumarten zu verwenden.

9.2 Pflanzungen zur freien Landschaft sollen aus folgenden Gehölzen gebildet werden:

9.2.1 Bäume (wie unter 9.1 aufgeführt)

9.2.2 Sträucher

Amelanchier canadensis - Felsenbirne
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Haselnuß
Cotoneaster in hohen Sorten - Felsenmispel
z. B.:
- dielsianus
- divaricatus
- multiflorus
- wateraeri
Crataegus coccinea - Scharlachdorn
Ligustrum vulgare - Liguster
Ligustrum vulgare atrovirens - Liguster immergrün
Hohe Strauchrosen in verschiedenen Arten und Sorten

9.3 Geschnittene oder freiwachsende Hecken aus Koniferen (Nadelgehölze aller Art einschl. der Gattungen Chamaecyparis - Scheinzypresse, Thuja - Lebensbaum) sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen und im Grenzbereich zur freien Landschaft hin zulässig.

Hinweis: Blau- und gelbnadelige Gehölze, die größer als 2,00 m werden (Nassetbaum, Sumpfzypresse, Scheinzypresse) sollen nicht gepflanzt werden.

§ 10 Antennen

10.1 Über Dach geführte Fernseh- und Funkantennen sind nicht gestattet.
(Antennenanschlußmöglichkeit über Kabel ist vorhanden).

Wels 2ff 5.4

Vermerk Art. Gartenhäuschen 03
(VGH Art. 63 Abs. 1 (Nr 1 Nutzfläche a Treff.) ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, Nutzfläche max. 20 m², Gesamtfläche max. 2 m Wandhöhe und max. 2,75 m Gebäudehöhe zulässig. Für Bauvorhaben mehrere Nebengebäude sind gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO am Grenzabstand von 1 m zugelassen, Art. 6 Abs. 4 und 5 (Wand) findet keine Anwendung.

Satzungsbeschluss: 02.12.2003
Heemhofen, den 10.12.2003
Joachim Wensel
1. Bürgermeister

Bekannt gemacht am 11.12.2003
Heemhofen, den 11.12.2003
Joachim Wensel
1. Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

A) Für die Festsetzungen

- 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
- E: Nur Einzelhäuser
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt zwingend
- Ga: Garage (ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen unterzubringen)
- Baumpflanzung zwingend
- vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- 5 5 | 15: Maße in Meter
- zu erhaltende bzw. zu erstellende flächenhafte Anpflanzung
- Abgrenzung unterschiedliche Bereiche (Art der Nutzung)
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung (I, II) im Bereich MI

B) Für die Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzulassende Grundstücksgrenzen
- 10: Höhenschichtlinien
- bestehende Gebäude
- 480: Flurnummern
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Führung oberirdische Starkstromanlage mit anbaufreier Zone

DATEN

A) Aufstellung beschlossen vom Gemeinderat in der Sitzung am 03.01.85
Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 03.01.85 ortsüblich bekanntgemacht.

Heemhofen, den 11.01.85
1. Bürgermeister

B) Öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 2a Abs. 2 BBauG, durchgeführt durch Gemeinde Heemhofen, am 23.01.85 - 07.02.85

Heemhofen, den 11.02.85
1. Bürgermeister

C) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt, vom 11.11.85 bis einschl. 11.12.85 aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 11.11.85 und der Bekanntmachung vom 11.11.85, in der Gemeindekanzlei.

Heemhofen, den 11.11.85
1. Bürgermeister

D) Die Gemeinde Heemhofen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 11.11.85 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Heemhofen, den 11.11.85
1. Bürgermeister

E) Das Landratsamt Erlangen - Höchstadt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 11.11.85 gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit der Verordnung vom 4. 12. 1973 - GVBl. S. 650) bzw. in der jeweils gültigen Fassung, genehmigt.

....., den .....

.....

F) Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt ab 11.11.85 im Rathaus gemäß § 12 Satz 1 BBauG zu jedermanns Einsicht aus. Die Genehmigung ist am ..... ortsüblich durch ..... bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Heemhofen, den 11.11.85
1. Bürgermeister

Andreas-Sappur-Straße
- Original -

# ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 „MITTE - NORD" M 1:1000 GEMEINDE HEMHOFEN LANDKREIS ERLANGEN - HÖCHSTADT

Bearbeitet:
Architekturbüro
Max Günl
Rebenweg 7
8552 Höchstadt / A.
Tel. 09193 / 1445

Höchstadt / A., den 10. 12. 1984