Lageplan M 1 : 1000

SATZUNG

Die Gemeinde Hemhofen, 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. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GVBl I S. 419) und Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (GVBl S. 903).

BEBAUUNGSPLAN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Geltungsbereich

Für das Erweiterungsgebiet, umfassend die Grundstücks-Flurnummern 359; 360/8; 388/9; 388/10 und Teilflächen aus 362 und 372, alle Gemarkung Hemhofen, gilt die vom Architekturbüro Max Gönl, Rebenweg 7, 8552 Höchstadt/Aisch ausgearbeitete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1 : 1.000 vom 27.03.1990, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Erweiterungsgebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

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

a) Nordöstlich (oberhalb) des Hoppstädter - Weges

GRZ (Grundflächenzahl)	0,3
GFZ (Geschoßflächenzahl)	0,4

b) Südwestlich (unterhalb) des Hoppstädter - Weges

GRZ (Grundflächenzahl)	0,4
GFZ (Geschoßflächenzahl)	0,6

§ 4 Vollgeschoße

Zulässig sind (als Obergrenze):

4.1 Grundstücke oberhalb des Hoppstädter - Weges: I + D bzw. bei entsprechender Hanglage U + I + D

4.1.1 Grundstücke unterhalb des Hoppstädter - Weges: II + I + D

§ 5 Bauweise

5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet gilt folgende Bauweise:

5.1.1 Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt.

5.2 Im Geltungsbereich wird weiterhin festgesetzt:

5.2.1 Fassadenverkleidung in Asbestzement, großformatige Fliesen und farbige Glasbausteine werden ausgeschlossen. Holzschalungen ohne grelle Farbbehandlung sind zulässig.

5.2.2 Außenfassaden sind mit Putzflächen in gedeckten Farben - nicht grell - 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 50 cm über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festzulegenden Geländeoberkante liegen.

5.3 Garagen

Garagen und Nebengebäude i. S. d. Art. 7 Abs. 5 BayBO sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

- 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. 5 m festgesetzt.

- Bei 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).~~ siehe Änderung § 10

§ 6 Dach

Es werden folgende Dachneigungen festgesetzt:

6.1 Als Dachneigung wird 40° bis 48° festgesetzt. Es wird Satteldach vorgeschrieben. Dies gilt auch für die Garagen.

6.2 Kniestöcke max. 50 cm bis UK Fußpfette.

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 Seitlicher Dachüberstand Ortgang max. bis 35 cm.

6.6 Dacheindeckung: Ziegel oder Dachsteine (Form Falz oder Biber) Farbton naturrot.

§ 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. 0,20 m 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 Stauraum von mindestens 5 m auf dem jeweiligen Grundstück vorgeschrieben. Die befestigte Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 6 m betragen. Die Fläche zwischen den Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen darf nur dann eingefriedet werden, wenn der Raum zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche mindestens 5,0 m beträgt.

§ 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.

9.2 Zu den drei Außengrenzen hin auf eine Breite von 2,50 m mindest. je 3 Bäume Art. wie 9.1;
Sträucher 2-reihig (überwiegend: Rainweide, sonst: Feldahorn, Schneeball, Hartriegel, Kornelkirsche, Hundsrose).

9.2.1 Bäume (wie unter 9.1 aufgeführt)

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 (Mammutbaum, Sumpfzypresse, Scheinzypresse) sollen nicht gepflanzt werden.

NEU: § 10

Vereinf. Änd. Gartenhäuschen 03
Eine bauliche Anlage i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO i.V.m. Art. 63 Abs. 1 Ziff. 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.

Satzungsbeschluss: 02.12.2003
Hemhofen, den 10.12.2003
[Unterschrift]
Joachim Worsal
1. Bürgermeister

Bekanntgemacht am
11.12.2003
Hemhofen, den 11.12.2003
[Unterschrift]
Joachim Worsal
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

Nur Einzelhäuser

Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie

Parkbuchten

Fahrbahnbegleitender Grünstreifen

Schotterrasen (?)

Einfahrt zwingend

Garage (ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen unterzubringen)

Baumpflanzung zwingend

Bäume vorhanden

Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Maße in Meter

Pflanzstreifen

B) Für die Hinweise

Bestehende Grundstücksgrenzen

Höhenschichtlinien

Bestehende Gebäude

Abzubrechende Gebäude

Flurnummer

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Verkehrsberuhigter Bereich 325 BauO für Ringstraße oberhalb Hoppstädter - Weg

DATEN

A) Aufstellung beschlossen vom [redacted]meinderat in der Sitzung am 30.01.90 u. 20.02.90...... Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am .28.03.90..... ortsüblich bekanntgemacht.

Hemhofen, den ....
....
1. Bürgermeister

B) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BBauG öffentlich ausgelegt vom 23.04..... bis 14.05.90 .... aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 27.03.90...... und der Bekanntmachung vom ...03.90...... in der Gemeindekanzlei.

Hemhofen, den ....
....
1. Bürgermeister

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

Hemhofen, den ....
....
1. Bürgermeister

D) Das Landratsamt Erlangen - Höchstadt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom .... gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit der Verordnung vom 4.12.1979 - GVBl. S. 500) bzw. in der jeweils gültigen Fassung, genehmigt.

.... den ....

[redacted]

....

E) Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt ab .... an .... 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.

Hemhofen, den ....
....
1. Bürgermeister

<u>VEREINFACHTE ÄNDERUNG</u> nach BauGB §13
zur

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

Bearbeitet:

Architekturbüro
Max Gönl
Rebenweg 7
8552 Höchstadt/A.
Tel. 09193/1445

Höchstadt / A. den 27.03.90

ÄNDERUNG LT. GEMEINDERATSBESCHLUSS V. 02.07.91 HÖCHSTADT / A. DEN 18.07.91

ÄNDERUNG LT. GEMEINDERATSBESCHLUSS 22.01.91

ÄNDERUNG LT. GEMEINDERATSSITZUNG V. 05.06.95