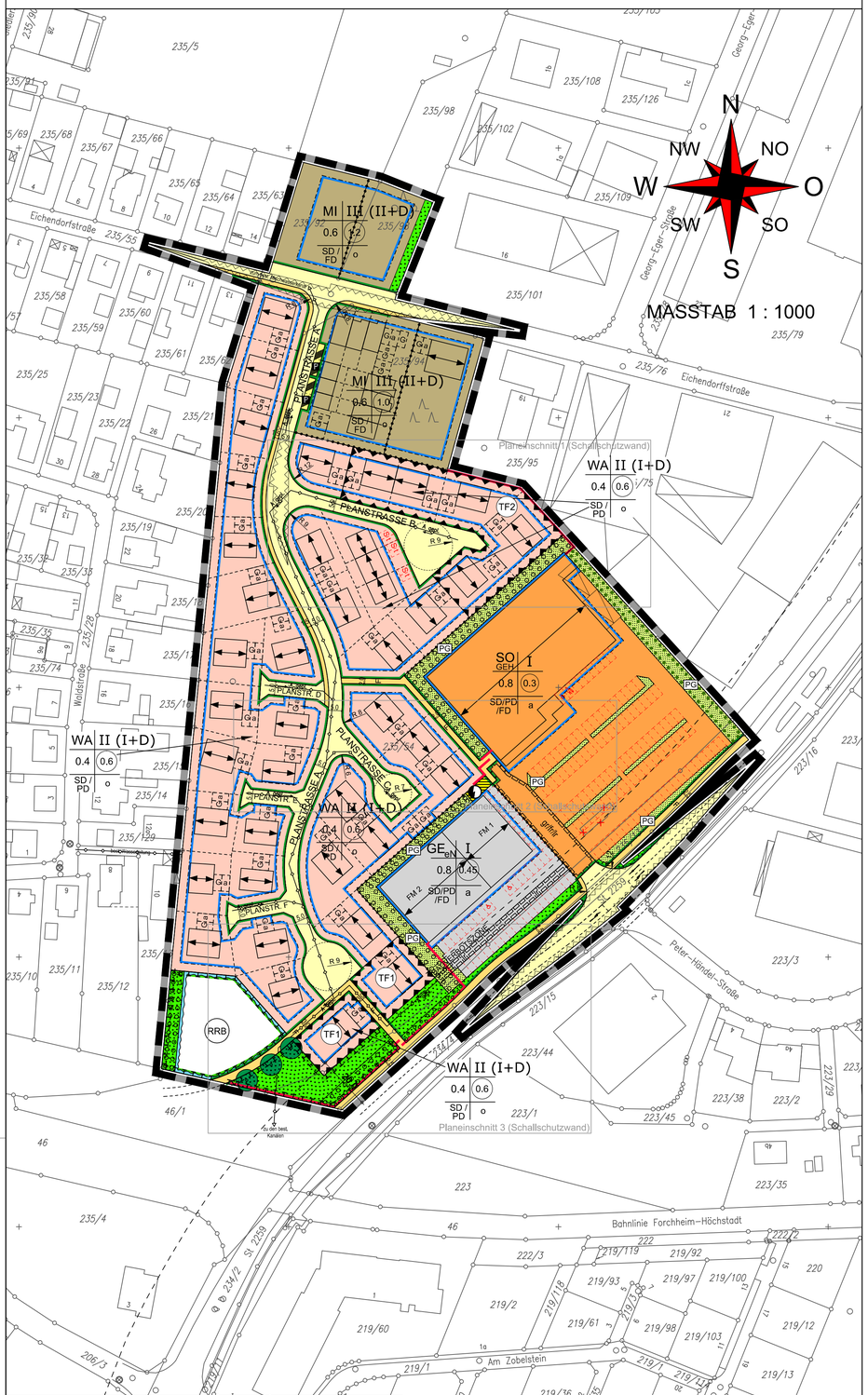
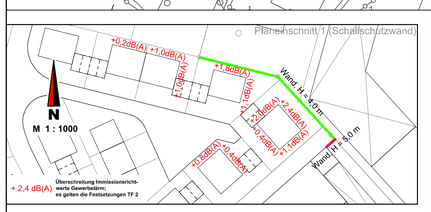
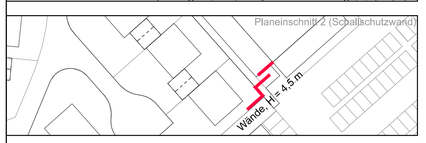
**GEMEINDE HEMHOFEN**

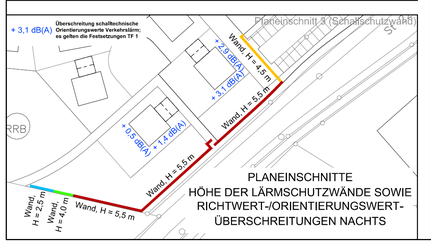
**LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT**

# BEBAUUNGSPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN
# Z 6 ZECKERN-MITTE
## UND 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 "ZECKERN WEST"

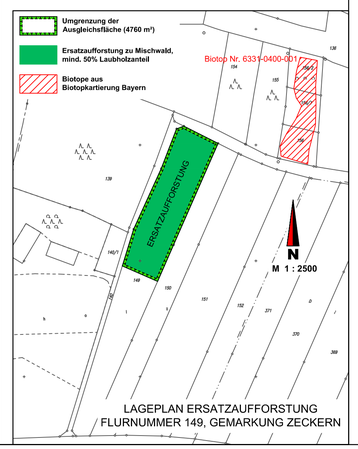



PLANEINSCHNITTE
HÖHE DER LÄRMSCHUTZWÄNDE SOWIE
RICHTWERT-/ORIENTIERUNGSWERT-
ÜBERSCHREITUNGEN NACHTS




LAGEPLAN ERSATZAUFFORSTUNG
/ FLURNUMMER 149, GEMARKUNG ZECKERN

**Textteil zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Z. 6 Zeckern-Mitte" und zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Zeckern West", Gemeinde Hemhofen, Landkreis Erlangen-Höchstadt.**
**Grundlage des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind die Aufstellungsbeschlüsse des Gemeinderates Hemhofen vom 01.06.2010, 06.12.2011 und 03.04.2012.**

Die Gemeinde Hemhofen erlässt auf Grund

a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011
b) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993
c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Art. 78 Abs 4 des Gesetzes vom 25.02.2010
d) der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009

folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 06.11.2012 mit den am 05.02.2013 beschlossenen geringfügigen redaktionellen Klarstellungen und Hinweisen als Satzung.

**A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005**

**1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO) WA
Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

1.2 Mischgebiete MI (§ 6 BauNVO) MI
Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten) zulässigen Nutzungen im Plangebiet und die nach Abs. 3 (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Charakter des Gebietes beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.
Im Rahmen der "horizontalen Gliederung" nach § 1 Abs. 4 BauNVO wird unter Wahrung des Gebietscharakters bestimmt, dass nach § 6 Abs. 2 BauNVO die zulässigen Nutzungen nach den Nummern 1 und 2 (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude) in den an die Wohnnutzung angrenzenden Bereichen zulässig sind; die restlichen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO (Ausnahme Nr. 8 – Vergnügungsstätten) in den an die gewerblichen Nutzungen angrenzenden Bereichen (jeweils der östliche Teil des Mischgebiets) zulässig sind. Die horizontale Gliederung wird vorgenommen, um die zulässigen Nutzungen an die bestehenden umgebenden Nutzungen anzupassen und somit mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden.

1.3 Gewerbegebiete mit eingeschränkter Nutzung $GE_{eN}$ (§ 8 BauNVO) $GE_{eN}$
Wegen der Schutzwürdigkeit der angrenzenden Nutzung wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) zulässige Nutzung und die § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ("Vergnügungsstätten"), im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und die angrenzende Wohnnutzung beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

Weiterhin gelten aus immissionsschutzrechtlichen Gründen folgende Festsetzungen: Warenanlieferung (inkl. Be-/ Entladetätigkeiten) nur zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zulässig; Nachtanlieferungen und Nachtbetrieb (Ausnahme: automatisch gesteuerte Anlagen der Haustechnik) sind ausgeschlossen.
Wegen der eng benachbarten Wohnbebauung wird außerdem festgesetzt, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet ein Betrieb an Sonn- und Feiertagen auf besondere Ausnahmesituationen beschränkt wird (z. B. im Gemeindegebiet allgemein gültiger verkaufsoffener Sonntag, besondere Veranstaltungen, etc.). In Anlehnung an die Regelungen gemäß Ziffer 7.2 der TA Lärm wird festgesetzt, solche besondere Ereignisse auf maximal 10 Stück im Jahr zu begrenzen.

1.4 Sonstige Sondergebiete SO (§11 BauNVO)
Gebiete für großflächigen Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 BauNVO). Zulässig sind Gebäude für den Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche für den Verbrauchermarkt beträgt 1.500 m² sowie zusätzlich 80 m² für den integrierten Backshop.

Weiterhin gilt aus immissionsschutzrechtlichen Gründen folgende Festsetzung: Warenanlieferung (inkl. Be-/ Entladetätigkeiten) nur zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zulässig; Nachtanlieferungen und Nachtbetrieb (Ausnahme: automatisch gesteuerte Anlagen der Haustechnik) sind ausgeschlossen.

Wegen der eng benachbarten Wohnbebauung wird außerdem festgesetzt, dass im Sondergebiet ein Betrieb an Sonn- und Feiertagen auf besondere Ausnahmesituationen beschränkt wird (z. B. im Gemeindegebiet allgemein gültiger verkaufsoffener Sonntag, besondere Veranstaltungen, etc.). In Anlehnung an die Regelungen gemäß Ziffer 7.2 der TA Lärm wird festgesetzt, solche besondere Ereignisse auf maximal 10 Stück im Jahr zu begrenzen. Der Backwarenverkauf ist hiervon ausgenommen.

Auf das Gutachten der CIMA "Gemeinde Hemhofen, Markt- und Verträglichkeitsanalyse zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums im Ortsteil Zeckern" vom Oktober 2011 wird explizit hingewiesen.

1.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)
Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig, um so den Charakter der umgebenden Bebauung und das vorherrschende Ortsbild zu bewahren.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Geschosse

2.1.1 Für das Wohngebiet WA gilt: maximal III Vollgeschosse zulässig. Z = III / II+D. II (I+D)
Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.

2.1.2 Für das Mischgebiet MI gilt: maximal III Vollgeschosse zulässig: Z = III / II+D. III (II+D)
Das dritte Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.

2.1.3 Für das Gewerbegebiet $GE_{eN}$ gilt: maximal I Vollgeschoss zulässig. I

2.1.4 Für das Sondergebiet SO gilt: maximal I Vollgeschoss zulässig. I

2.2 Grundflächenzahl GRZ
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.2.1 Für das Wohngebiet WA gilt eine GRZ von 0,4. 0,4

2.2.2 Für das Mischgebiet MI gilt eine GRZ von 0,6. 0,6

2.2.3 Für das Gewerbegebiet $GE_{eN}$ gilt eine GRZ von 0,8. 0,8

2.2.3 Für das Sondergebiet SO gilt eine GRZ von 0,8. 0,8
Nach § 19 Abs. 4 BauNVO können hinsichtlich der Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl abweichende Bestimmungen getroffen werden. Dies ist zur Erfüllung der hier vorliegenden zweckentsprechenden Grundstücksnutzung (Verbrauchermarkt mit Stellplätzen) zwingend erforderlich; insofern wird die Regelung unter § 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 im vorliegenden Fall in Anspruch genommen. Die abweichende Möglichkeit zur Überschreitung ist bis maximal 0,85 GRZ zulässig.

2.3 Geschossflächenzahl GFZ
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

2.3.1 Für das Wohngebiet WA gilt eine GFZ von 0,6 (0,6)

2.3.2 Für das Mischgebiet MI gilt eine GFZ von 1,0 bzw. 1,2 entsprechend Planeinschrieb (1,0 bzw. 1,2)

2.3.2 Für das Gewerbegebiet $GE_{eN}$ gilt eine GFZ von 0,45. (0,45)

2.3.3 Für das Sondergebiet SO gilt eine GFZ von 0,3. (0,3)

2.4 Höhenfestsetzung
(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.4.1 Für das Wohngebiet WA gilt: Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei Satteldächern 4,00 m, bei Pultdächern 5,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachhaut.

2.4.2 Für das Mischgebiet MI gilt: Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 8,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachhaut.

2.4.3 Für das Gewerbegebiet $GE_{eN}$ gilt: Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Oberkante Firstlinie.

2.4.4 Für das Sondergebiet SO gilt: Die maximale Firsthöhe beträgt 12,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Oberkante Firstlinie.

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

3.1.1 Für das Wohngebiet WA und das Mischgebiet MI gilt: offene Bauweise o

3.1.2 Für das Gewerbegebiet $GE_{eN}$ und das Sondergebiet SO gilt: abweichende Bauweise a
Da es sich um ein Gewerbegebiet bzw. ein Sondergebiet mit entsprechenden Nutzungsansprüchen handelt, darf die Gebäudelänge auch 50 m überschreiten.

3.2 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO, die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.

**5. Flächen für den überörtlichen Verkehr**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

5.1 Staatsstraße 2259 mit 20,0 m breiter Anbauverbotszone gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG. St 2259
Die Anbauverbotszone ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten; die eingetragenen Stellplatzanlagen mit den notwendigen Fahrgassen sind innerhalb der Anbauverbotszone zulässig. Gleiches gilt für die erforderliche Schallschutzwand und den straßenbegleitenden Fußweg.
Die Gestaltung der Kreuzung ist im Detail und in einer gesonderten Planung mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

**6. Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsfläche
Die Straßenraumgestaltung dient nur als Hinweis und kann im Rahmen der Bauausführung noch geändert werden.

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: P
öffentliche Parkfläche

6.4 Fußweg FW

6.5 Maßzahlen 5.0

6.6 Einmündungsradius R 8

**7. Flächen für Versorgungsanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 und 14 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Trafostation geplant

**8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Abwasserleitung geplant

8.2 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und sofern möglich auf öffentlichem Grund zu verlegen.

# VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

**9. Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen

9.2 Private Grünflächen PG

9.3 Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind im Jahr nach Bezug der Gebäude herzustellen. Im Rahmen der Bepflanzung ist ein Anteil von etwa 50% heimischer Arten, auf öffentlichen Grünflächen 100% gem. Liste in der Begründung vorzusehen.

**10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.1 Regenwasserrückhaltebecken RRB

**13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Pflanzgebote für Bäume und Sträucher.
Im Bereich der Pflanzgebote sind abschirmende und gliedernde Gehölzbestände zu entwickeln. (siehe auch Festsetzungen 9.1)

13.2 Pflanzgebote für Bäume.
Zu verwenden sind Hochstämme mit einem Stammdurchmesser von 16 – 18 cm.
Die Plandarstellung ist lagemäßig nicht bindend (geringe Verschiebungen sind möglich).

13.3 Zu erhaltende Vegetationsbestände
Der zu erhaltende Vegetationsbestand im Bereich der Böschung an der Grenze des Geltungsbereichs ist während der Baumaßnahme zu schützen. Gehölzumbaumaßnahmen aus Gründen der Verkehrssicherung sind zulässig, wobei standortheimische Gehölze bei Nachpflanzungen zu verwenden sind.

13.4 Artenschutzmaßnahmen
Im Bereich der öffentlichen Grünflächen und des Rückhaltebeckens im südlichen Teil des Geltungsbereichs sind Habitate für die potentiell vorkommende Zauneidechse herzustellen: sandige Rohboden (3 Flächen mit mind. je 20 qm), mind. 5 Steinhaufen oder Haufen Wurzelstöcke (je mind. 4 qm) als Versteckmöglichkeiten. Vor Ausführung der Rodungs- und Erdarbeiten muss sichergestellt werden, dass vorkommende Zauneidechsen abgefangen und in den Ersatzstandort umgesiedelt wurden, ohne dass diese wieder die Baufläche besiedeln können (Zaun).

13.5 Rodungsarbeiten sind außerhalb der Vogelbrutzeit, jedoch außerhalb der Frostperiode, durchzuführen.

13.6 Ersatzaufforstung
Für die zu rodende Waldfläche (4.760 qm) wird eine flächengleiche Ersatzaufforstung auf Fl. Nr. 149 Gmkg. Zeckern festgesetzt.

**15. Sonstige Planzeichen**

15.1 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallimmissionen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Auf die Ausführungen zum Immissionsschutz in der Begründung zum Bebauungsplan und die entsprechende Schallschutzberechnung zum Bebauungsplan wird explizit hingewiesen: Es gelten die dortigen Regelungen.

15.1.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen
Errichtung einer Lärmschutzwand / Unterschiedliche Höhen lt. Schallschutzberechnung, die dort ermittelten Höhen sind festgesetzt. Die Höhen der Lärmschutzwände können außerdem einem entsprechenden Planeinschnitt entnommen werden.

15.1.2 Aufschiebende Bedingung zur Errichtung von Wohngebäuden SO GEH
Nach § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass erst nach erfolgter Errichtung der Larmabschirmungen eine Nutzung der zu schützenden Wohnbebauung erfolgen darf.

15.1.3 Passive Schallschutzmaßnahmen

Teilfläche 1 / Verkehrslärm TF1
Für die in der Schallschutzberechnung ermittelten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte (1. Bauzeile am Südostrand des Allgemeinen Wohngebietes) ist an den jeweiligen Einwirkorten der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 3 festgesetzt. Die Grundrissplanung ist bei diesen Gebäuden so zu optimieren, dass Ruheräume auf der schallabgewandten Seite liegen.
Im entsprechenden Planeinschnitt ist die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte farbig (blau) für jedes geplante Baurecht dargestellt.

Teilfläche 2 / Gewerbe-, Parkplatz- und Anlagenlärm TF2
Für die in der Schallschutzberechnung ermittelten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte (6 Baurechte im nordöstlichen Allgemeinen Wohngebiet) ist an den jeweiligen Einwirkorten der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 3 festgesetzt. Die Grundrissplanung ist bei diesen Gebäuden so zu optimieren, dass Ruheräume auf der schallabgewandten Seite liegen.
Im entsprechenden Planeinschnitt ist die Überschreitung der Immissionsrichtwerte farbig (rot) für jedes geplante Baurecht dargestellt.
In diesem Bereich wird weiterhin festgesetzt: es sind schallgedämmte Festverglasungen (mit zugehörigen lärmarmen und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen) vorzusehen oder es ist auf Lüftungsöffnungen (Fenster, Türen etc.) zu verzichten.

15.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze müssen innerhalb der mit Baugrenzen umfassten Flächen (Punkt 3.2 der Festsetzungen) errichtet werden, es sei denn, sie sind durch Planeintrag explizit festgesetzt. Carports dürfen die festgesetzten Baugrenzen geringfügig überschreiten und bis 2,0 m an die öffentliche Verkehrsfläche heranreichen.
Grenzgaragen müssen dem Art. 6 BayBO entsprechen.

15.3 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Sichtdreiecke im Bereich von Straßenkreuzungen
Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.
Bepflanzung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

15.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

15.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

15.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.7 Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der in Teil B festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

**B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen**

1. Wohngebäude

1.1 Gebäudeform
Es wird ein rechteckiger Grundriss vorgeschrieben. Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfirstrichtung zu liegen. Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung sind zulässig.

1.2 Dachform
Für das allgemeine Wohngebiet ist zulässig: Satteldach und Pultdach. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortgang max. 30 cm betragen. SD/PD
Für das eingeschränkte Gewerbegebiet und das Sondergebiet ist zulässig: Satteldach, Pultdach (auch "versetzt") und Flachdach. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 60 cm und am Ortgang max. 30 cm betragen. SD/PD/FD
Für das Mischgebiet ist zulässig: Satteldach und Flachdach. Der Dachvorsprung an der Traufe darf beim Satteldach max. 50 cm und am Ortgang max. 30 cm betragen. SD/FD

1.3 Dachneigung
Für das allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet ist bei Satteldach zulässig: Die Neigung der Dächer muss beidseitig gleich sein. Die Neigung muss zwischen 42° und 55° betragen.
Für das allgemeine Wohngebiet ist bei Pultdach zulässig: Die Neigung muss zwischen 15° und 25° betragen.
Für das eingeschränkte Gewerbegebiet und das Sondergebiet ist bei Satteldach, Pultdach und Flachdach zulässig: Die Neigung muss zwischen 5° und 18° betragen.

1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat mit roten, rotbraunen oder schwarzgrauen Ziegeln zu erfolgen; glänzende Ziegel sind nicht zulässig. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet und das Sondergebiet ist zulässig: Die Dachdeckung darf mit Ziegel- und Trapezblech erfolgen, ein Flachdach darf als Foliendach ausgebildet werden. Dachgauben sind mit Satteldach oder als Schleppgauben zugelassen; die maximale Gaubenbreite beträgt 2,50 m. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen. Eindeckung wie Hauptdach. Die Gesamtlänge darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5 m (gemessen wird von der Außenwand). Sonnenkollektoren sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.
Negative Dachein-schnitte sind nicht zulässig.

1.5 Kniestock
Kniestöcke sind bei Satteldächern bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig; gemessen wird dabei außenseitig von der Oberkante Rondecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand / Unterkante Dachsparren.

1.6 Fenster, Türen und Balkone
Fenster sind in stehenden Formaten anzuordnen. Weist die Rohbauöffnung ein liegendes Format auf, so sind durch senkrechte Hauptunterteilungen die Fenster so zu gestalten, dass stehende Formate entstehen; dies wird explizit als Ausnahme nach § 31 BauGB zugelassen.

1.7 Fassadengestaltung
Die Gebäude sind mit einem hellen Außenputz zu versehen. Holzverkleidungen sind zulässig. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Werden Fassadenverkleidungen angebracht, so sind senkrechte Holzschalungen zu verwenden. Holzhäuser sind zulässig.
Für das Sondergebiet und das eingeschränkte Gewerbegebiet gilt weiterhin: In untergeordnetem Maße und in Teilbereichen sind auch Metallverkleidungen zulässig.

1.8 Stellung der baulichen Anlagen

Hauptfirstrichtung wie Planeintrag ist einzuhalten.

1.9 Höhenlage
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf in allen Gebietstypen maximal 30 cm über fertiggestelltem Straßenniveau liegen.
Für das Sondergebiet und das eingeschränkte Gewerbegebiet gilt die fertige Höhe der Wendeanlagen Planstraße B und C ansonsten die fertige Straßenhöhe im Bereich der Grundstückszufahrt; die fertigen Höhen im Rahmen der Straßenplanung liegen vor und können bei der Gemeinde eingesehen werden.
Die Höhenlage der geplanten Gebäude (Wohnhaus mit Nebengebäude) ist durch die Errichtung und Abnahme eines Schnurgerüstes nachzuweisen.

2. Garagen

2.1 Flächen für Garagen und Stellplätze
Garagen, Carports und Stellplätze sind auf Privatgrund innerhalb der Baugrenzen zulässig, es sei denn, sie sind durch Planeintrag explizit festgesetzt. Carports dürfen die festgesetzten Baugrenzen geringfügig überschreiten und bis 2,0 m an die öffentliche Verkehrsfläche heranreichen. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen darf durch Einfriedungen großenmäßig nicht beschränkt werden.

2.2 Dachform bei Garagen
Satteldach, Dachneigung max. 5° Differenz zum Wohngebäude, beidseitig gleich; oder abgeschleppptes Dach. Garagen mit Flachdach sind ebenfalls zulässig.

2.3 Gestaltung von Garagen
Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude. Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.

2.4 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, vor den Carports mindestens 2 m. einzuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

2.5 Stellplätze A gegl.
Für jede Wohneinheit sind zwingend die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.

3. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Stützmauern, betonierte Mauern oder Sockel werden nicht zugelassen; das gilt nicht für die Straßenseite: Hier ist ein Sockel bis maximal 25 cm zulässig. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen.
Zur Einfriedung der Grundstücke sind Holzlattenzäune mit einer Gesamthöhe bis 1,25 m über Oberkante Straße bzw. natürliches Gelände zulässig. An seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch grüne Maschendrahtzäune in Verbindung mit Kletterpflanzen oder Laubholzhecken zulässig.
Trockenmauern aus Naturstein sind zulässig.

4 Geländeanpassung
Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen max. 60 cm betragen. Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern.
Aufschüttungen müssen sich in die Eigenart der natürlichen Geländeoberfläche einfügen und sind nur bis zu einer Höhe der festgesetzten EFOK über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

**C. Hinweise**

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Flurstücksnummern 235/54
4. Bestehende bauliche Anlagen, die abzubrechen sind (ehem. Trafostation)
5. Bebauungsvorschlag
5.1 Hauptgebäude
5.2 Garage
6. Es wird angeregt, flach geneigte Dächer und Fassaden zu begrünen.
7. Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden gemäß DIN 18915 abzutragen und sachgerecht zu lagern.
8. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung).
9. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden oder durch Zisternen auf dem Grundstück zurück zu halten.
Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten.
10. Grenzabstände bei Bepflanzungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
11. Denkmalpflege
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

1. Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Z 6 Zeckern-Mitte" in Hemhofen wurde vom Gemeinderat Hemhofen in der Sitzung am 06.12.2011 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung in der Fassung vom 08.06.2012 aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 06.06.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Gemeinde Hemhofen vom 09.07.2012 bis einschließlich 09.08.2012 öffentlich ausgelegt bzw. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 25.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung in der Fassung vom 06.11.2012 aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 06.11.2012 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von der Gemeinde Hemhofen vom 15.11.2012 bis einschließlich 17.12.2012 erneut öffentlich ausgelegt bzw. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 05.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Die Gemeinde Hemhofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.02.2013 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Z 6 Zeckern-Mitte" in der Fassung vom 06.01.2012 mit den am 05.02.2013 beschlossenen geringfügigen redaktionellen Klarstellungen und Hinweisen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

4. Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am .11.02.2013 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Hemhofen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben.
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Z 6 Zeckern-Mitte" ist damit r