

Gemeinde Hemmersheim

Bebauungsplan Nr. 2 Am Seelinf 2. Änderung

C.) Festsetzungen durch Text

Die Gemeinde Hemmersheim erlässt die Satzung auf Grund der §§9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 08.12.1966 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 02.07.1992 (GVBl. S. 419) zuletzt geändert am 28. Dez. 1992 (GVBl. S. 780 - Bay. RS 2132-1-) folgenden Bebauungsplan.

§ 1 Allgemeines

Für das Wohngebiet "Am Seelinf" in Hemmersheim gilt die nebenstehende B-Plan-Karte vom 08.11.2016, die zusammen mit den textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Hemmersheim bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Der mit (WA) bezeichnete Teil des Planbereiches gilt als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Bauordnungsverordnung (BauVVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt angegebenen Werte nach § 17 BauVVO als Obergrenze, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt. Im WA sind zwei Vollgeschosse + Dachgeschoss zulässig, die bestehende Bausubstanz hat Bestandsschutz.

§ 4 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise

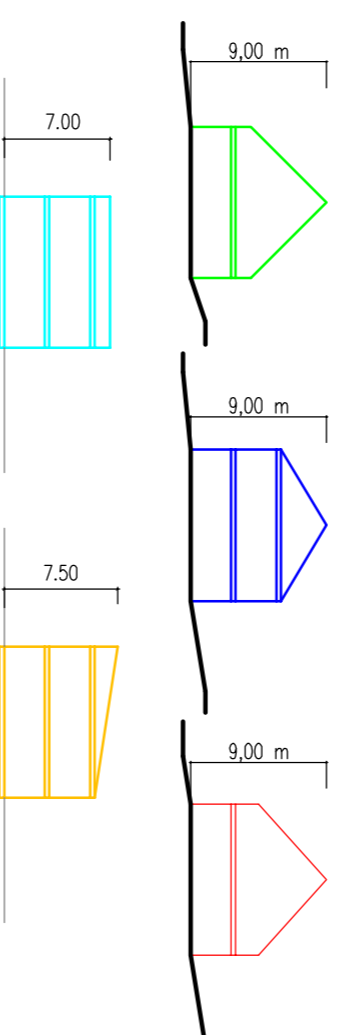
§ 5 Gestaltung der Gebäude

(1) OK FFB (Oberkante Fertigfußboden) im Erdgeschoss darf im Mittel nicht höher liegen als 0,5 m über der Bodenkante der Erschließungsstraße am Grundstückszugang.

(2) Es sind alle Dacharten mit rot oder anthrazitfarbener Eindeckung zugelassen.

(3) Es sind Dachneigungen von 0-45 Grad zulässig.

(4) Die maximale Gebäudehöhe wird auf 9,00 m begrenzt. Ausseerwände dürfen max. 7,50 m hoch sein. Die Gebäudehöhe wird definiert durch die höchste Höhe des Gebäudes (First- oder Attikahöhe) über OK FFB (Fertigfußboden) des Erdgeschosses. Beispiele zulässige Gebäudehöhen:



WA	II + D
0.8	0.4
	0° - 45°

Handels- Wohngebiet	EG und BG als Vollgeschoss-
Geschoss- flächen- zahl	Grundflächen- zahl
offene Bauweise	zusätzliche Dachfläche

(5) Gärten und Eker sind zulässig. Der Abstand zum Ortsgang sollte mind. 1,5 m betragen.

(6) Für die Fassadengestaltung sind helle, gekochte Farbtöne zu verwenden.

§ 6 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude werden unbeschadet der Vorschrift des Art. 7 Abs. 5 BayBO, abweichend von der offenen Bauweise, an den südlichen Grundstücksgrenzen und innerhalb der Baugrenzen zugelassen. Es sind alle Dacharten zulässig, die Wegung ist passend zum Hauptgebäude zu gestalten.

§ 7 Gestaltung der Grundstücke

(1) Die Höhe der Grundstückserfindung an öffentlichen Verkehrsflächen wird auf 1,0 m senkrecht zum Geländeebenstand festgesetzt.

(2) Sockel und Mauern sind in landschaftsbezogenen Baumaterialien herzustellen und dürfen eine Höhe von 30 cm ausgenommen Pfeiler, nicht überschreiten. Erfindungen an öffentlichen Verkehrsflächen in Maschendrahtzaun sind nicht zugelassen.

(3) Die Grundstückserfindung ist vor der Garagenfahrt auf der gesamten Garagenbreite auszusetzen, so dass die Stahlpfäule (Stauraum) vor der Garage von der öffentlichen Verkehrsfläche aus direkt zugänglich sind.

(4) In Sichtrecken bei Straßeneinmündungen im Baugebiet dürfen Anlagen und Bepflanzungen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

(5) Zur Ortsrandgestaltung ist an den im Plan gekennzeichneten Bereichen eine mind. 3-reihige Pflanzung aus standorttreuen Gehölzen (fremdländische Nadelgehölze sind nicht zugelassen), im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes, spätestens mit der Fertigstellung der vorgesehenen Bebauung durchzuführen. Die Grundstückseigentümer, wird die Pflege und Erhaltung der Pflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zur Auflage gemacht.

(6) Bei der Durchführung von Baumplanungen ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. 2,5 m Entfernung von Fernleitungsanlagen und Kabeltrassen geplant werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen mit den jeweiligen Spartenägern abzustimmen sowie deren Genehmigung einzuholen.

(7) Die Grundstückseigentümer sind gehalten, die Versteigerung von Bodenflächen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Die Garagenzulassen (Spielplätze) sind grundsätzlich in Pflastersteine mit mind. 5 mm breiten Fugen oder Rasengittersteine auszubauen, so dass Niederschlagswasser versickern kann.

A.) Festsetzungen durch Planzeichen

- Geltungsbereichsgrenze
- Baugrenze
- neue Grundstücksgrenze (Vorschlag)
- Straßenbegrenzung
Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche ist unverändert
- neue Bepflanzung/
Rondelformfrüfung
- Solitärbaum
- öffentl. Grünfläche

B.) Hinweise durch Planzeichen

- neue Straßenverkehrsfläche
- Flurstücknummer
- bestehende Bebauung
- beispielhafte Bebauung
- Spielstraße
- Spielplatz

D) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Hemmersheim hat am 26.04.2016 beschlossen, den Bebauungsplan im veränderten Verfahren nach § 13a BauGB zu ändern.
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.11.2016 ortsbüchlich bekannt gemacht.
3. Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 25.11.16 - 27.12.16 öffentlich ausgelegt.
4. Auf die öffentliche Auslegung des Entwurfes wurde mit Bekanntmachung vom 18.11.2016 hingewiesen.
5. Die Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben vom 21.11.2016 mit Rücklaufungsterm bis zum 27.12.2016.
7. Der Gemeinderat Hemmersheim hat am 07.02.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 gemäß § 10 Abs 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Hemmersheim, den _____

Karl Baltham, 1. Bürgermeister



Gemeinde Hemmersheim
Lkr. Neustadt a.d. Aisch -Bad Windsheim

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 Neubaugebiet "Am Seelinf"

M 1:1000

2. Änderung

Fassung vom 07.02.2017

Titel / Anlass:	Datum	Entwurfssteller
Ursprüngliche Umrissung	18.08.83	Planungsbüro Gieschen
1. Änderung	15.09.2004	Rupsch Architekten
2. Änderung	07.02.2017	Rupsch Architekten

Am Hechtitz 14
97215 Hemmersheim
Tel. 09842/ 953035-0
Kontakt: Fax 09842/ 953035-43
www.rupsch-architekten.de