

Gemeinde Hemmersheim

Bebauungsplan Nr. 2 "Am Seelen" 2. Änderung

Die Gemeinde Hemmersheim erlässt die Satzung auf Grund der §§9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BgbL, S. 2253) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BgbL S. 466) und des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 02.07.1982 (GBl. S. 419) zuletzt geändert am 28. Dez. 1992 (GBl. S. 780 - Bay. RS 2132-1-1) folgenden Bebauungsplan.

§ 1 Allgemeines

Für das Wohnbaugelände "Am Seelen" in Hemmersheim gilt die nebenstehende B-Plan-Karte von 08.11.2016, die zusammen mit den textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan Nr. 2 des Gemeinde Hemmersheim bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Der mit (WA) bezeichnete Teil des Planbereiches gilt als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Raumordnungsverordnung (BauNVO) 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 BauNVO als Obergrenze, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaute Flächen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Im WA sind zwei Vollgeschosse + Dachgeschoss zulässig, die bestehende Bausubstanz hat Bestandschutz.

§ 4 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise

§ 5 Gestaltung der Gebäude

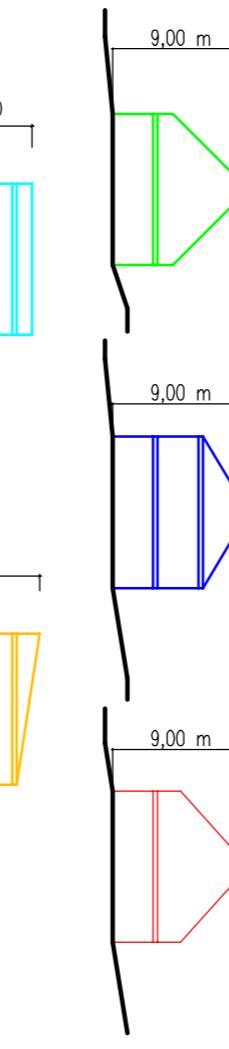
(1) OK FFF (Oberkante Fertigfußboden) im Erdgeschoss darf im Mittel nicht höher liegen, als 0,5 m über der Bodenkante der Erschließungsstraße am Grundstückzugang.

(2) Es sind alle Dacharten mit Ober- oder anhängbarer Lenddeckung zugelassen.

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

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

Beispiele zulässige Gebäudehöhe:



§ 6 Garagen und Nebengebäude

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

§ 7 Gestaltung der Grundstücke

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

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

(3) Die Grundstückseinräffnung ist vor der Garageneinfahrt auf der gesamten Garagenebene auszuführen, so dass die Stellplätze (Stauraum) vor der Garage von der öffentlichen Verkehrsfläche aus direkt zugänglich sind.

(4) In Sichtrecken bei Straßenbebauungen im Baugelände 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 staudenreicherem Gehölz (freilandähnliche Kulturgärten) sind nicht zugelassen). Im Einvernehmen mit den Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises, spätestens mit der Fertigstellung der vorgesehenen Befahrung durchzuführen.

Die Grünfläckengrenzen wird die Pflege und Erhaltung der Pflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zur Auflage gemacht.

(6) Bei der Durchführung von Bäumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. 2,5 m Entfernung von Fernmeldeanlagen und Kabelfasern gepflanzt werden. Sollte mit dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen mit den jeweiligen Spartenträgern abzusimmen sowie oben Gehrungsernung einzuhören.

(7) Die Grundstückeigentümer sind gehalten, die Versiegelung von Bodenflächen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Die Ganggrenzen an den Spielplätzen sind grundsätzlich in Plasterstein mit mind. 5 mm breiten Fugen oder Rasengittersteine auszubauen, so dass Niederschlagswasser versickern kann.

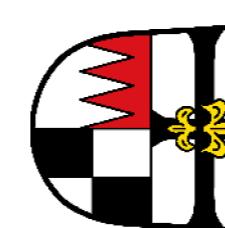
(8) Der Gemeinderat Hemmersheim hat am 07.02.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 gemäß § 10 Abs. 1 BaGB als Satzung beschlossen.

Hemmersheim, den _____

A.) Festsetzungen durch Planzeichen



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



BEBAUUNGSPLAN NR. 2

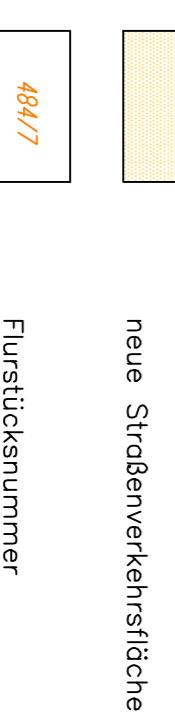
Neubaugebiet "Am Seelen"

M 1:1000

2. Änderung

Fassung vom 07.02.2017

B.) Hinweise durch Planzeichen



- (5) Gabionen und Eker sind zulässig. Der Abstand zum Organgang sollte mind. 1,5 m betragen.
- (6) Für die Fassadenbegrenzung sind halbe, gedeckte Fabriks zu verwenden.

D) VERFAHRENVERMERKE

1. Der Gemeinderat Hemmersheim hat am 26.04.2016 beschlossen, den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB zu ändern.

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.11.2016 öffentlich 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 von 21.11.2016 mit Rückäußerungsfrist 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 BaGB als Satzung beschlossen.

Karl Ballmann, 1. Bürgermeister
An Hochholz 14
91215 Uffenheim
Tel. 09821/952650
Fax 09821/953263
Kontakt@ngs-architektur.de
www.ngs-architektur.de

Am Hochholz 14

91215 Uffenheim

</div