

I) Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen

1. Nutzungsschablone

A	B	A	Art der baulichen Nutzung
C	D	B	Bauweise
E	F	C	Grundflächenzahl GRZ
G	H	D	Geschäftszahl GFZ bzw. Baumassenzahl BMZ
		E	Höhe baulicher Anlagen (max. Traufhöhe über Geländeneiveau)
		F	Zahl der Vollgeschosse
		G	Dachform
		H	Orientierungswerte

2. Abgrenzung

■ Grenze des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbe- und Sondergebiet "An der Ringstraße"

■ Grenze des Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans Gewerbe- und Sondergebiet "An der Ringstraße"

—•—•—•— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, § 16 Abs. 5 BauNVO

3. Art der baulichen Nutzung

**SO** Einzelhandels-großprojekt  
Sonstige Sondergebiete, gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung für ein Einzelhandelsgroßprojekt. Es gelten die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes.

**GE** Gewerbegebiet, gemäß § 8 BauNVO

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO)

II maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen

0,7 Grundflächenzahl

1,2 Grundflächenzahl

1,8 Baumassenzahl

5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o offene Bauweise

FD/PD/ShD/SD zulässige Dachformen:  
Flachdach, Pultdach, Sheddach, Satteldach

0°-25° Dachneigung:  
0° - 15° für FD/PD/ShD  
10° - 25° für SD

6. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

— — — — — Baugrenze

7. Verkehrsflächen

▼ Einfahrtsbereich

8. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

—•—•—•— Hauptversorgungsleitung oberirdisch, hier: 20-kV-Kabelanlage der E.ON Bayern mit 20 m breiten Schutzstreifen. Die Sicherheitsränder der E.ON Bayern sind einzuhalten.

—•—•—•— Telekommunikation oberirdisch

—•—•—•— Telekommunikation unterirdisch. Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten.

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

■ Private Grünflächen, gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB mit Pflanzpflichten

○ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

10. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10.1 Gehölzbestand

● Erhaltungsgebot von Laubbäumen (kleinkronige Bäume und Sträucher)

10.2 Pflanzbindungen

● Hochstamm (Obstbaum) mit etwaiger Standortbindung

● Landschaftshecke mit Standort- und Flächenbindung

● Landschaftshecke mit Standort- und Flächenbindung mit eingeschränktem Höhenwachstum (Schnittverträglich), Mindestabstand zur darüber verlaufenden Leitung mind. 2,50 m

11. Sonstige Darstellungen

—•—•— bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen

1959 Grundstücks- und Flurnummern

□ geplante Gebäudestellung

[ St ] Stellplätze

■ Bodendenkmal

II) Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich

1. Art der baulichen Nutzung  
Im Sondergebiet für Einzelhandelsgroßprojekte sind folgende Nutzungen zulässig:  
Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Gegenständen des täglichen Bedarfs sowie ergänzenden Sortimenten anderer Warenbranchen mit einer Verkaufsfäche für Lebensmittel von maximal 2.000 m² (Vollsortimentsmarkt mit integriertem Getränkemarkt sowie einem Backshop); zusätzlich ist eine gastronomische Einheit/Café von 100 m² zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 BauNVO wie folgt festgelegt:
- Sonstiges Sondergebiet:  
GRZ 0,7, GFZ 1,2, offene Bauweise, FD, PD, ShD, SD  
Für die Höheneinstellung der Gebäude wird festgesetzt: Die Traufhöhe darf maximal 10,00 m über dem Geländeneiveau liegen.
- Gewerbegebiet:  
GRZ 0,7, BMZ 8,0, offene Bauweise, FD, PD, ShD, SD  
Für die Höheneinstellung der Gebäude wird festgesetzt: Die Traufhöhe darf maximal 10,00 m über dem Geländeneiveau liegen.
- 2.2 Abweichend von §22 Abs. 2 BauNVO können die Gebäudelängen 50 m überschreiten. Bei Gebäudeabmessungen über 20 m sind in mindestens diesem Abstand räumliche Gliederungen durch Fassadenrück- oder -vorsprünge vorzusehen.
- 2.3 Abstandsflächen  
Zur Regelung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.
3. Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodendenkmälern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Haßberge als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden.  
Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgedundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

III) Festsetzungen für die Grünordnung

1. Pflanzenauswahl

Hochstämme: Bäume I., II. und III. ORDNUNG (mind. Pflanzgröße: I.Hei, 1xv, 100-150 cm)

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche		

Sträucher und Heister: Sträucher (mind. Pflanzgröße: I.Str., 2tr., 40-70 cm; I.Hei, 1xv, 100-150 cm)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Rosa multiflora</i>	Buschelrose
<i>Euonymus europaeus</i>	Pflaflenhütchen	<i>Salix caprea</i>	Schweide
<i>Ligustrum vulgare</i>	Reinweide	<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	<i>Viburnum lantana</i>	wolliger Schneeball
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel		

Obstäume  
Apfelsorten

Bimensorten

Freiherrn von Berlepsch *Rothapfel*  
Goldreife von Blenheim *Bräutchen*  
Jacob Fischer *Jacob Leibel*  
Kaiser Wilhelm *Ontario*  
Landsberger Renette *Bockap*

Vereinsdechthartbirne  
Pastorenbirne  
Oberösterreichische Weinbirne

V) Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich der 2. Änderung

Soweit in der 2. Änderung des Bebauungsplans "An der Ringstraße" keine anderweitigen Festsetzungen getroffen werden, gelten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans "Gewerbe- und Sondergebiet "An der Ringstraße" in der Beschlussfassung vom 21.07.2004 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans "An der Ringstraße" in der Beschlussfassung vom 14.10.2008 weiter.

Ergänzend zur Ziffer II 1.3 der textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans wird die zulässige Verkaufsfäche auf 2000 m² festgelegt, zusätzlich ist eine gastronomische Einheit/Café von 100 m² zulässig.

Haßfurt, den 28.07.2020

Für die Stadt:

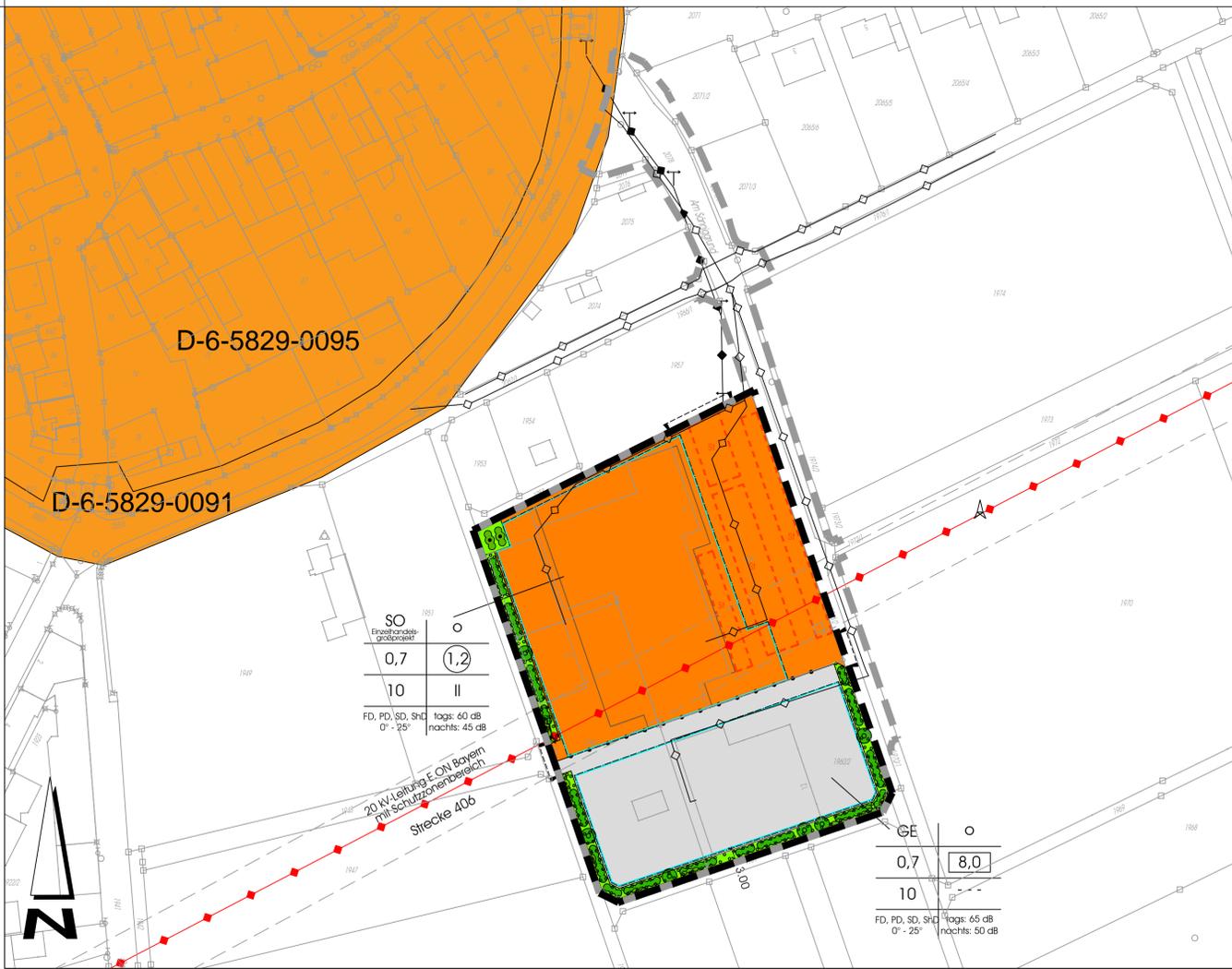
Ingenieurbüro Alka  
Großer Anger 34  
97437 Haßfurt

Hofheim i. Ufr., den  
STADT HOFHEIM I. UFR.

Bearbeitet:

Dipl. Ing. (FH) Kai Niedergesäß

Reinhold Giebried, 2. Bürgermeister



2. Pflanzschema (unmaßstäblich)

EU	RC	RC	CS	RH	RC	CS	VI	VI	EU
LX	LX	CS	CA	CA	RH	LX	LX	LI	LI
EU	RC	RC	CS	RH	RC	CS	VI	VI	EU

Stück pro Schema

CS	<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	5
CA	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	2
EU	<i>Euonymus europaeus</i>	Pflaflenhütchen	4
LX	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	4
LI	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	2
RH	<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	3
RC	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	6
VI	<i>Viburnum lantana</i>	wolliger Schneeball	4

3. Für alle Bepflanzungen der Ausgleichsflächen darf ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut verwendet werden.

4. Pflanzenqualität  
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen". Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.

5. Vollzugsfristen  
Die verbindliche Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme zu vollziehen und nachzuweisen.

M) Hinweise

1. Leitungen der E.ON Bayern AG
- 1.1 Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Trassenbereiches der 20 kV-Leitung nur eine eingeschränkte Bepflanzung sowie Bepflanzung möglich ist. Für die Bepflanzungen gelten die Schutzabstände entsprechend DIN VDE 0210.
- 1.2 Bauweise (bauliche Anlagen) im Schutzbereich dürfen nur nach Zustimmung des Versorgungsträgers (E.ON Bayern) errichtet werden. Zur Überprüfung, ob die Zustimmung erteilt werden kann, benötigt die E.ON Bayern AG die detaillierten Baupläne.
- 1.3 Zur Vermeidung von Unfällen sind bei Bauarbeiten in der Nähe spannungsführender elektrischer Anlagen die Mindestabstände nach DIN 57 105 Teil 1 bzw. VDE 0105 Teil 1 einzuhalten.
- 1.4 Rechtzeitige Geländebewehrungsmaßnahmen sowie die vorübergehende Lagerung von Erdaushub innerhalb der Schutzzonebereiche bedürfen einer eingehenden Überprüfung hinsichtlich der erforderlichen Mindestabstände gemäß VDE 0210 und sind nur mit der vorherigen Zustimmung der E.ON Bayern AG zulässig.
- 1.5 Bei ungünstigen Witterungsverhältnissen können Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leitersäulen abfallen bzw. muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Die E.ON Bayern AG bittet hier um Beachtung, gerade im Bereich von Stellplätzen und Gebäuden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden übernimmt die E.ON Bayern AG keine Haftung.
- 1.6 Auf die erhöhten Gefahren bei Arbeiten in der Nähe von elektrischen Leitung macht die E.ON Bayern AG ausdrücklich aufmerksam. Die Lagerung von feuergefährlichen und explosiven Stoffen im Schutzzonebereich darf, ebenso wie das Errichten von Krananlagen im Schutzzonebereich, nur mit Zustimmung der E.ON Bayern AG erfolgen. Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die E.ON Bayern AG keine Haftung.
- 1.7 Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind ebenfalls nur mit Einverständnis der E.ON Bayern möglich. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Stadt Hofheim i. Ufr.  
HOFHEIM I. UFR.  
Landkreis Haßberge

Gewerbe- und Sondergebiet "An der Ringstraße"  
2. Änderung  
(vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

M = 1 : 1000

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 19.02.2020 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans "An der Ringstraße" für ein Gewerbe- und Sondergebiet beschlossen. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 16.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 18.03.2020 bis 20.04.2020 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 16.03.2020, wurde mit der Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 18.03.2020 bis 20.04.2020 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.03.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

3. Die Stadt Hofheim i. Ufr. hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 28.07.2020 die 2. Änderung des Bebauungsplans "An der Ringstraße", gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom 28.07.2020 als Satzung beschlossen.

Hofheim i. Ufr., den

Siegel

Reinhold Giebried, 2. Bürgermeister

4. Ausgefertigt

Hofheim i. Ufr., den

Siegel

Reinhold Giebried, 2. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_, gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB, ortsüblich, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedem Manns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Hofheim, Obere Senningstraße 4, 97461 Hofheim i. Ufr., während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird, bekannt gemacht. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hofheim i. Ufr., den

Siegel

Reinhold Giebried, 2. Bürgermeister