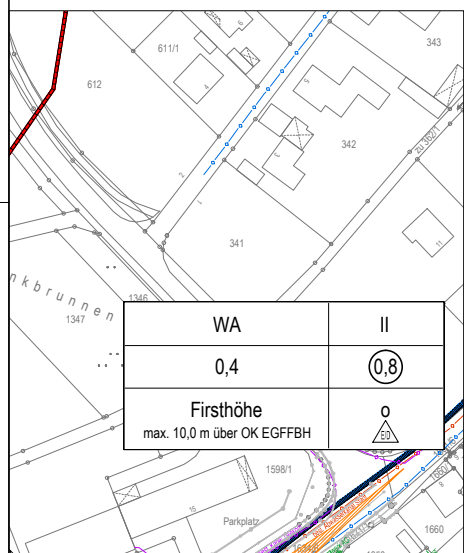
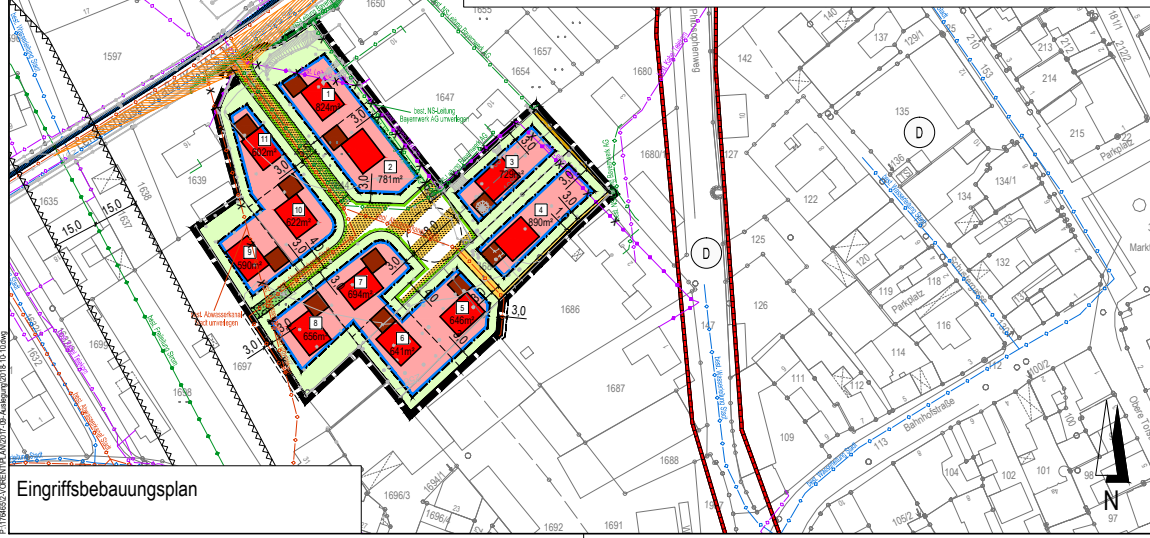


Ausgleichsbebauungsplan Gemarkung Hofheim Maßstab 1:2.500



Ausgleichsbebauungsplan Gemarkung Ostheim



Eingriffsbebauungsplan

I PRÄAMBEL

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Lendershäuser Straße" Hofheim i.U.F. erfolgte auf der Grundlage
- des Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
 - der Bauordnungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
 - der Planzeichnungsverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) und
 - der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296)

II ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

- | | |
|---|---|
| A | B |
| C | D |
| E | F |
- A) Art der baulichen Nutzung
 B) max. Zahl der Vollgeschosse
 C) Grundflächenzahl GRZ
 D) Geschossflächenzahl GFZ
 E) max. Firsthöhe
 F) Bauweise

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

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

- Grundflächenzahl GRZ
 0,4
 0,8
 II
 Geschossflächenzahl GFZ
 max. Anzahl der Vollgeschosse: II

4.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Offene Bauweise
 Einzelhaus/Doppelhaus
 Baugrenze

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 hier: Mischverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Bestehender Fußweg
 Geplanter Fußweg

6.0 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Oberirdisch (Strom, Telekom)
 Unterirdisch (Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telekom)

7.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grün- und Freiflächen
 Private Grün- und Freiflächen

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

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, hier: Trinkwasserschutzgebiet

9.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 hier: Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

10.0 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen (Bodendenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegen

11.0 Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Schutzstreifen Freileitung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

- Vorhandene Haupt- und Nebengebäude
 Mögliche Modellstellungen für Häuser und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
 Flurstücksnummer
 Parzellnummer
 Grenzsteine
 Vorhandene Flurgrenzen
 Geplante Grundstücksgrenze
 Bemaßung
 Schildeck
 Schildecke sind zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe, gemessen ab Fahrhand der Kreisstraße, von Bebauung, Bepflanzung und sonstigen sich behindernden Gegenständen freizuhalten

IV VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- Als Art der baulichen Nutzung wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8
 2.3 Anzahl der Vollgeschosse max. 2 Vollgeschosse (II)

3.0 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

- Höhenfestsetzungen (§ 18 BauNVO)
 OK Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss (OK EGFFBH) max. 30 cm über OK gegenüberliegende öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße) zulässig.
 Firsthöhe max. 10,0 m über OK EGFFBH.

4.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- Im Planfall ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

- Als Bauform sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

5.0 Nebenanlagen, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Garagen und Carports sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen.
 Es wird empfohlen Garagen und Carports dem Hauptgebäude in Material, Farbe und Gestaltung anzugleichen.
 Eine wasserundurchlässige Versiegelung von Garageneinfahrten, Hofflächen und sonstigen Flächen ist untersagt.

6.0 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

7.0 Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 47, 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

- Auf allen Baugrundstücken sind je Wohneinheit mindestens 2 KFZ-Stellplätze zu errichten, wobei der Stauraum vor den Garagen nicht angerechnet wird. Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.
 Die Errichtung von Stellplätzen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8.0 Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

- Die Abstandsflächen sind nach BayBO einzuhalten.

9.0 Ausgleichsflächen und Maßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist kein Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffregelung erforderlich. In den Gartenanlagen im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches sind aber insgesamt ca. 30 Einzelbäume und ca. 50 m² Heckenstrukturen, die nach Art. 15 BNatSchG geschützt sind, zu entfernen bzw. wurden bereits entfernt. Als Ausgleich für die geschützten Bestände ist eine Ersatzpflanzung im gleichen Umfang (30 Einzelbäume, 80 m² Hecke) auf städtischen Flächen am Ortsrandbereich oder besser noch in freier Natur vorzusehen. Die Flächen für die Ersatzpflanzungen und die geplanten Bepflanzungsmaßnahmen sind im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und spätestens im Zuge der Erschließungsplanung festzusetzen.

10.0 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)

- V 1 Bauzeitbeschränkung Gehölz- und Freibrüder
 Zum Schutz gehölz- und freibrütender Vogelarten sind ggf. notwendige Rodungsarbeiten außerhalb der Nestbau-, Lege-, Brut- und Aufzuchtzeit ausschließlich vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

- V 2 Bauzeitbeschränkung Bodenbrüter
 Die Baufeldräumung (Abtrag der gewachsenen Bodenschicht) hat zum Schutz von bodenbrütenden Vogelarten außerhalb der Hauptbrutzeiten von Vögeln, also ausschließlich vom 01. Oktober bis 28. Februar, zu erfolgen. Bei einem Baubeginn innerhalb der Hauptbrutzeit ist das Grünland ab Anfang März bis zum Baubeginn im 2- bis 3-wöchigen Rhythmus zu mähen und somit für Brutvögel unattraktiv zu gestalten.

- V 3 Vergrämung Wiesenkopf-Ameisenblühlinge
 Vor Baubeginn ist die Wiesenflechte im Geltungsbereich ab März regelmäßig (alle 2-3 Wochen) zu mähen, um einen Aufwuchs des Großen Wiesenkopfes, der Wirtspflanze des Dunklen Wiesenkopf-Ameisenblühlinge, zu verhindern. So können die Falter keine neuen Eier in die Wirtspflanzen ablegen. Die Baufeldräumung darf erst ab Ende der Falterflugzeit, d.h. frühestens ab Mitte August, erfolgen.

11.0 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

- CEP 1 Anlage von Ersatzhabitaten für Ameisenblühlinge
 Durch das Bauvorhaben gehen ca. 5.950 m² an potentiellen Lebensraum für den Dunklen Wiesenkopf-Ameisenblühlinge (Maulwurm rauschlos) verloren. Um den Verlust im Verhältnis 1:1 zu kompensieren, sind geeignete Wiesenflechten in der Umgebung von Hofheim, die bereits Bestände des Großen Wiesenkopfes (Sanguisorba officinalis) als Eiablage- und Futterpflanze aufweisen, für den Wiesenkopf-Ameisenblühlinge entsprechend aufzuzüchten.

- Folgende Wiesenflechten werden als Ausgleichsflächen festgesetzt:
- Teilfläche von Flur-Nr. 558 Gemarkung Hofheim i.U.F.: ca. 1.512 m² große Restfläche einer Wiesenflechte, die bereits als Ausgleichsfläche für *Maulwurm rauschlos* genutzt wird
 - Teilfläche von Flur-Nr. 3461 Gemarkung Ostheim: ca. 2.500 m² großer Gewässerstrand entlang der Aurach, direkt südlich der Kläranlage von Hofheim
 - Teilfläche von Flur-Nr. 3522 Gemarkung Ostheim: ca. 1.317 m² großer Gewässerstrand entlang der Aurach, ca. 400 m südlich der Kläranlage von Hofheim
 - Teilfläche von Flur-Nr. 4192 Gemarkung Ostheim: ca. 627 m² großer Gewässerstrand entlang der Aurach, nördlich der B303

- Die genannten Flächen sind als *Maulwurm-Ausgleichsflächen* wie folgt zu nutzen:
- extensive Bewirtschaftung der Wiesenflechten durch zweischneige Mahd, mit einem ersten Schnitt bis zum 15.06. und einem zweiten Schnitt ab dem 15.09. eines Jahres
 - das Mähgut ist abzufahren
 - Verzicht auf Düng- oder Pflanzenschutzmittel
 - die fachgerechte Bewirtschaftung der Flächen ist durch Pacht- oder Nutzungsverträge gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen

V HINWEISE

1.0 Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG)

- Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Zur Sicherung von oberflächlich nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist auf folgendes hinzuweisen:

- Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

- Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

VI VERFAHRENSVERMERKE

- 1.0 Der Stadtrat hat am 23.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Lendershäuser Straße" Hofheim i.U.F. beschlossen. Der Stadtrat hat sich für eine Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ausgesprochen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

- Der Stadtrat hat am 18.07.2017 die Billigung und Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung i.d.F. vom 31.07.2017 beschlossen. Dieser wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2017 bis 01.12.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.10.2017.

- Am hat der Stadtrat die Billigung und erneute Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung i.d.F. beschlossen. Dieser wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom

- 2.0 Am beschloss der Stadtrat den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).

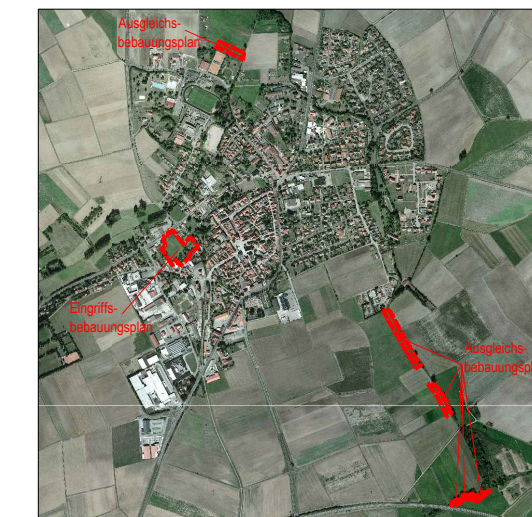
- 3.0 Die Satzung über den Bebauungsplan wurde am ausgefertigt. Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan mit Begründung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden und wird seitdem zu den allgemeinen Dienststunden im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Hofheim i.U.F., den

Stad Hofheim i.U.F.

Borst

1. Bürgermeister



Übersichtslageplan

1. Einarbeitung Stellungnahmen gemäß § 4 Abs 2 BauGB	08.10.18 Haßfurt	08.10.18 Schlichting
Nr. Änderungen	geänd. am Name	gepr. am Name
Vorhaben: Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung	Proj. Nr. 176465	Anlage
Stadt Hofheim i.U.F.	ENTWURF	
Landkreis: Halbberge	Plan - Nr.	
Maßstab:	Tag:	Name:
Bebauungsplan "An der Lendershäuser Straße" Hofheim i.U.F.	entw. 06.2016	Roschrau
	gepr. 06.2016	Haßfurt
	gepr. 06.2016	Roschrau
	geänd.	
Vorhabensträger:	Entwurfverfasser:	
Stadt Hofheim i.U.F. Marktplatz 1 97461 Hofheim i.U.F.	BAURCONSULT ARCHITECTUR UND INGENIEURWESEN Bauforumstraße 11 97082 Würzburg	
(Datum, Unterschrift)	31.07.2017	(Datum, Unterschrift)