



max. 10,0 m über OK EGFFBH	<p><b>Firsthöhe</b></p> <p>WA</p> <p>0,35</p>	<p>II (E+D): SD 35°-52°</p> <p>II (E+I): WDZD 10°-30°</p> <p>II (E+I): PD 10°-20°</p>
	<p>0</p> <p>0,7</p> <p>ED</p>	



D

D

1689/9

# I PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Lendershäuser Straße" Hofheim i.UFr. erfolgte auf der Grundlage


- des Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)
- der Baunutzungsverordnung (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 Planzeichenverordnung (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-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296)

# II ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

## 1.0 Nutzungsschablone

A	B	A) Art der baulichen Nutzung
C	D	B) max. Zahl der Vollgeschosse, Dachform, Dachneigung
E	F	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)

0,35 Grundflächenzahl GRZ  
0,7 Geschossflächenzahl GFZ  
II max. Anzahl der Vollgeschosse: II (E+D): Erdgeschoss und Dachgeschoss bei SD/WD 35°-52°  
II (E+I): Erdgeschoss und Obergeschoss bei WD/ZD 10°-30°, PD 10°-20°

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

O Offene Bauweise  
 Einzelhaus/Doppelhaus  
— Baugrenze

# 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) 0,35
- 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7
- 2.3 Anzahl der Vollgeschosse  
max. 2 Vollgeschosse II (E+D): Erdgeschoss und Dachgeschoss bei SD/WD 35°-52°  
max. 2 Vollgeschosse II (E+I): Erdgeschoss und Obergeschoss bei WD/ZD 10°-30°, PD 10°-20°.

## 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 Planteil ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Als Bauform sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Die max. Anzahl von Wohneinheiten wird auf 2 WE je Einzelhaus festgesetzt.  
Es ist nicht zulässig eine einzelne Doppelhaushälfte zu errichten.

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

Garagen und Carports sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen.

Abweichend vom Hauptgebäude sind Flachdächer 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 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BayBO)

- 7.1 Es sind grundsätzlich keine grellen, fernwirkenden Farben zulässig, sondern nur sog. Erdfarben.
- 7.2 Dacheindeckung  
Zulässig ist eine Dacheindeckung in roter, brauner, grauer oder schwarzer Farbgebung sowie extensiv begrünte Dächer.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) sind auf den Dachflächen als eingebundene Anlagen

### 5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

-  Straßenverkehrsflächen
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Mischverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie

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

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

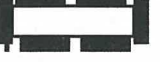
### 7.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

-  Öffentliche Grün- und Freiflächen
-  Private Grün- und Freiflächen




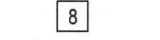

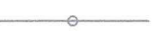


### 8.0 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

-  Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, hier: Trinkwasserschutzgebiet

### 9.0 Sonstige Planzeichen

-  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

- 7.3 Dachaufbauten  
Dachgauben sind nur bei Sattel-, Walmdächern (E+D) zulässig.

### 8.0 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Alle Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind sie gleichartig und -wertig zu ersetzen.

- 8.1 Private Grün- und Freiflächen sowie Pflanzgebote  
Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind, soweit sie nicht für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Bei Neuanpflanzungen ist möglichst standortgerechtes, autochthones Saat- und Pflanzgut zu verwenden.

Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniges Laubgehölz aus Artenliste 1 oder alternativ 2 Obstgehölze entsprechend der Artenliste 2 zu pflanzen.

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken und geschlossene Pflanzungen aus Nadelgehölzen (z.B. Chamaecyparis, Thuja etc.) nicht zugelassen.

Alle fensterlosen Teil- bzw. Vollfassaden sind pro angefangenen 20 m<sup>2</sup> mit Arten entsprechend Artenliste 3 zu begrünen.

- 8.2 Öffentliche Grün- und Freiflächen sowie Pflanzgebote  
Bei Neuansaat und Neuanpflanzungen ist ausschließlich standortgerechtes und heimisches Saat- und Pflanzgut zu verwenden.

Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist auf öffentlichen Freiflächen nicht zulässig.

- 8.3 Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten für private Pflanzgebote  
Die Gehölzlisten beinhalten standortgerechte und heimische Arten zur Begrünung des Baugebietes. Die angegebenen Pflanzqualitäten sind einzuhalten.

Artenliste 1: Mittel- bis Großkronige Laubgehölze  
Pflanzmindestgröße : Hochstamm, 3xv, STU 12/14

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter- Linde
<i>Ulmus div. spec.</i>	Ulme

Artenliste 2: Obstgehölze  
Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 8/10

Apfel-Sorten  
„Berlepsch“, „Goldparmäne“, „Jakob Fischer“, „Kaiser Wilhelm“, „Landsberger Renette“, „Ontario“, „Wiltshire“

Birnen-Sorten  
„Conference“, „Frühe Dechantsbirne“, „Klapps Liebling“, „Gellerts Butterbirne“, „Geishirtle“, „Gute Luise“

Kirsch-Sorten  
„Burlat“, „Große Schwarze Knorpel“, „Hedelfinger“, „Königskirsche“

Zwetschgen-Sorten  
„Bühler Frühzwetschge“, „Große Grüne Reneklude“, „Hauszwetschge“, „Lukas Frühzwetschge“

Artenliste 3: Fassadenbegrünung  
Vitis in Sorten  
Clematis in Sorten  
Hedera in Sorten  
Rosa in Sorten  
Spalierobst in Sorten

- 8.4 Vollzugsfristen  
Festgesetzte Begrünungsmaßnahmen auf Privatflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abzuschließen.
- 8.5 Regenwasserbewirtschaftung  
Bei der Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Belagswahl für die zu befestigenden Freiflächen hat sich primär auf die Verlegung versickerungsbegünstigte Beläge wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasengittersteine etc. auszurichten, soweit keine anderen Auflagen bestehen.

## 9.0 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.

Straßenseitig darf die Höhe von Einfriedungen 1,2 m nicht überschreiten.  
Straßenseitig ist die Verwendung von Maschendraht nicht zulässig.

## 10.0 Bewegliche Abfallbehälter

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Bewegliche Abfallbehälter (z.B. Mülltonnen) sind in Garagen, Nebengebäuden oder anderen geschlossenen Nebenanlagen abzustellen. Dies gilt nicht, wenn diese vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind (z.B. aufgrund Bepflanzung).

## 11.0 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.

## 12.0 Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Die Abstandsflächen sind nach BayBO einzuhalten.

## 13.0 Geländeauffüllungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Entlang der Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände zu erhalten.  
Zudem ist der Übergang zu den jeweiligen Nachbargrundstücken von der Höhe her ohne Versatz auszubilden.

# V HINWEISE

## 1.0 Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Zur Sicherung von obertägig 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.

# VI VERFAHRENSVERMERKE

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

Der Stadtrat hat am ..... die Billigung und Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung i.d.F. vom ..... beschlossen. Dieser wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 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.UFr., den .....  
Stadt Hofheim i.UFr.

Borst  
1. Bürgermeister

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.

## 2.0 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 44 BNatSchG)

### V 1 Bauzeitbeschränkung gehölz- und Freibrüter

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 Bodendecke) 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 Vogelbrutzeit ist das Grünland ab Anfang März bis zum Baubeginn im 4-wöchigen Rhythmus zu mähen und somit für Brutvögel unattraktiv zu gestalten.



Übersichtslageplan 1:10.000

Nr.	Änderungen	geänd. am	Name	gepr. am	Name
Vorhaben: <b>Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Stadt Hofheim i.UFr.</b>		Proj. Nr.	176465	Anlage	
Landkreis: Haßberge		<b>VORENTWURF</b>			
Maßstab:	<b>Bebauungsplan "Lendershäuser Straße" Hofheim i.UFr.</b>	Plan - Nr.			
1 : 1.000		Tag:	Name:		
Vorhabensträger: Stadt Hofheim i.UFr. Marktplatz 1 97461 Hofheim i.UFr.		entw.	06.2016	Roschlau	
		gez.	06.2016	Haßfurther	
		gepr.	06.2016	Roschlau	
		geänd.			
Entwurfsverfasser: <b>BAURCONSULT</b> ARCHITEKTEN INGENIEURE Raiffeisenstraße 3 // 97461 Haßfurt // T 049 95 1 696 0 www.baurconsult.com		Juli 2017 (Datum, Unterschrift)			
..... (Datum, Unterschrift)		..... (Datum, Unterschrift)			