

1. Änderung des Bebauungsplanes „Wirtsleite 2“ im Stadtteil Eichelsdorf
 Lageplan M 1: 1.000

Stadt Hofheim i. UFr., 25. SEP. 2014



Borst
 Borst
 1. Bürgermeister

Neuer Standort
 Ortsschild

km 9,50

Pflanzgebot 3.0m

Lärmschutzwall

WA	II
0,4	0,6
0	

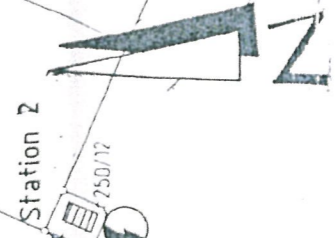
OD Grenze

km 16,808

Lärmschutzwall

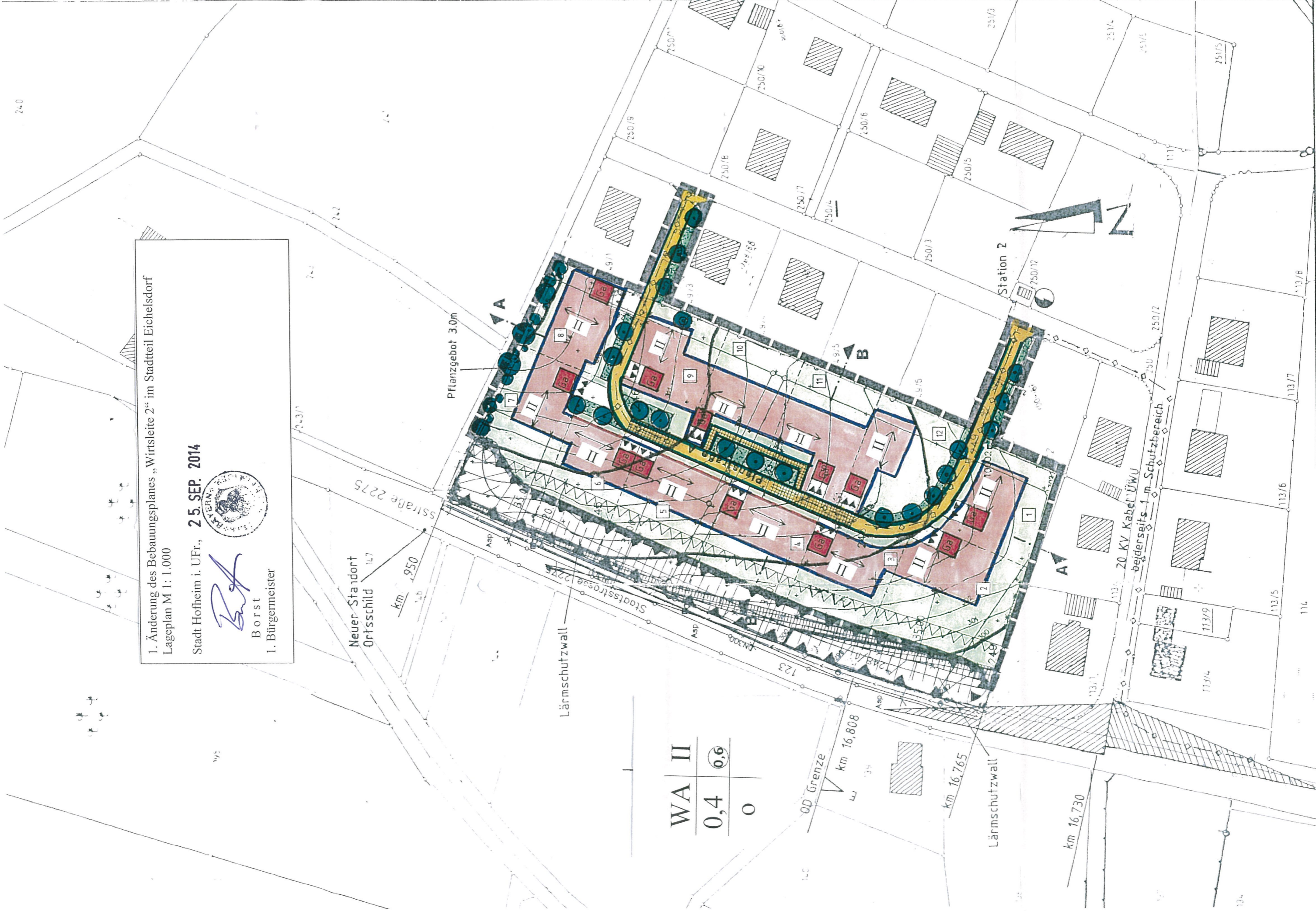
km 16,765

km 16,730



Station 2

20 KV Kabel ÜWU
 beiderseits 1 m Schutzbereich



1. Änderung des Bebauungsplanes „Wirtsleite 2“ in der Gemarkung Eichelsdorf im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Umweltausschuss des Stadtrates Hofheim i. UFr. hat in der Sitzung am 12.06.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wirtsleite 2“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 07.07.2014 öffentlich bekanntgemacht.
2. Mit Schreiben vom 03.07.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der beabsichtigten Änderung benachrichtigt und ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme bis 22.08.2014 eingeräumt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.07.2014 bis 22.08.2014 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i. UFr. öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 07.07.2014 hingewiesen.
4. Der Bau- und Umweltausschuss des Stadtrates Hofheim i. UFr. hat mit Beschluss vom 25.09.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wirtsleite 2“ als Satzung beschlossen.

Stadt Hofheim i. UFr., 23.10.2014



B o r s t

1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Stadt Hofheim i. UFr., 23.10.2014



B o r s t

1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss wurde am 24.10.2014 durch öffentliche Bekanntmachung im „Bote vom Haßgau“ mit dem Hinweis bekanntgemacht, dass die Satzung mit Begründung während der allgemeinen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsichtnahme in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i. UFr. bereitliegt. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Stadt Hofheim i. UFr., 27.10.2014



B o r s t

1. Bürgermeister

1. Änderung des Bebauungsplanes „Wirtsleite 2“ in der Gemarkung Eichelsdorf im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

B e g r ü n d u n g

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan „Wirtsleite 2“ ist mit der Bekanntmachung am 11.02.2000 in Kraft getreten. Der Bau- und Umweltausschuss des Stadtrates Hofheim i. UFr. hat in der Sitzung am 12.06.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Anlass und Ausgangssituation

Der Bebauungsplan „Wirtsleite 2“ beinhaltet, insbesondere bei den gestalterischen Festsetzungen, eine relativ hohe Regelungsdichte. Die bisher eingereichten Baueingaben und die in diesem Zusammenhang, mit Zustimmung der Stadt Hofheim i. UFr., erteilten Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB lassen erkennen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes weder die allgemeine Zustimmung der Bauwerber noch den eigentlichen planerischen Willen der Stadt Hofheim i. UFr. wiedergeben.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet im Wesentlichen eine erhebliche Reduzierung entbehrlicher Festsetzungen und Hinweise. Dies betrifft auch Regelungen, die für das Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen erfahrungsgemäß weder notwendig noch zweckmäßig sind. Hierdurch soll die Übersichtlichkeit und Verständlichkeit des Bebauungsplanes für Bauwerber, Planfertiger und Verwaltung deutlich erhöht und somit eine verbesserte Vermittelbarkeit sowie eine Verminderung des Verwaltungsaufwandes erreicht werden. Hiermit korrespondieren die zusätzlichen Möglichkeiten der Bauwerber das Genehmigungsverfahren in Anspruch zu nehmen bzw. verfahrensfreie Vorhaben ohne isolierte Befreiungen zu realisieren.

4. Denkmalpflegerische Belange

Vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurde im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf mögliche Sichtbeziehungen zu den Baudenkmalern D-6-74-149-35, Ehemaliges Schloß, Schloßstraße 1 und D-6-74-149-34, Evang.-Luth. Pfarrkirche, An den Kellern 1, und die Schutzbestimmungen der § 4-6 DSchG hingewiesen.

5. Änderungsumfang:

Ziffer 2.0 wird vereinfacht. In Ziffer 3.0 wird die Zahl der Vollgeschosse pauschaliert. In Ziffer 4.0 entfällt Satz 2. Ziffer 11.0 erhält eine Neufassung. Die Ziffern 1.0, 5.0, 6.0, 7.0, 9.0 und 10.0 entfallen ersatzlos.

6. Kostenschätzung:

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen Verwaltungskosten beim Planungsträger und den zu beteiligenden Trägern. Diesem Aufwand stehen der Nutzen sowie die zu erwartenden Vereinfachungen und Einsparungen bei zukünftigen Baumaßnahmen gegenüber.

Stadt Hofheim i. UFr., 25.09.2014



1. Bürgermeister



1. Änderung des Bebauungsplanes „Wirtsleite 2“ in der Gemarkung Eichelsdorf im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Beschlusses des Bau- und Umweltausschusses des Stadtrates Hofheim i. UFr. vom 12.06.2014 geändert:

Textliche Festsetzungen

1.0 Allgemeines

Entfällt ersatzlos.

2.0 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

3.0 Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: ~~0,6~~
- Zahl der Vollgeschosse: II

4.0 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

5.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Ziffern 5.1, 5.2, 5.3 und 5.4 entfallen ersatzlos.

6.0 Höhenfestsetzungen

Die Ziffern 6.1, 6.2 und 6.3 entfallen ersatzlos.

7.0 Nebenanlagen

Entfällt ersatzlos.

8.0 Grünflächen

8.1 Das in der Zeichenerklärung angegebene Einzelpflanzgebot gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich.

8.2 Gartenanlagen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen. Pro 300 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zur Fertigstellung des Wohngebäudes zu pflanzen und zu unterhalten.

8.3 Vorhandene Bäume und Hecken sind zu erhalten.

8.4 Auf der West- bzw. Südseite des Walles ist kein Oberboden anzudecken, so dass sich hier Magerwiesen entwickeln können. Die Innenseite des Walles (Ostseite) ist zu bepflanzen.

9.0 Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser

Die Ziffern 9.1, 9.2 und 9.3 entfallen ersatzlos.

10.0 Geländegestaltung

Entfällt ersatzlos.

11.0 Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG): Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes 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.

12.0 Immissionsschutz

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung vom 06.07.1998 sind auf nachstehenden Bauparzellen passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen, wenn kein Verlegen zur lärmabgewandten Seite möglich ist:

Schallschutzfenster Schutzklasse 1 (ggf. mit Be- und Entlüftungseinrichtung) für Bauparzellen Nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7 mit Räumen für dauernden Aufenthalt im Dachgeschoss der Nord, Süd- und Westfassade, mit Räumen für dauernden Aufenthalt während der Nachtzeit im Erdgeschoss der Westfassade.

Schallschutzfenster Schutzklasse 1 (ggf. mit Be- und Entlüftungseinrichtung) für Bauparzelle Nr. 7, mit Räumen für dauernden Aufenthalt während der Nachtzeit im Kellergeschoss der Nord- und Westfassade.

Keine Balkone, Loggien und Terrassen für dauernden Aufenthalt für Bauparzellen Nr. 4, 5, 6, 7 im Erdgeschoss der Westfassade.

Es wird darauf hingewiesen, dass beim Einbau von Schallschutzfenstern eine ausreichende Belüftungsmöglichkeit zu einer lärmabgewandten Seite bestehen sollte.

Stadt Hofheim i. UFr., 25.09.2017


Borst



1. Bürgermeister

1. Änderung des Bebauungsplanes „Wirtsleite 2“ in der Gemarkung Eichelsdorf im vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Zeichenerklärungen zu den planlichen Festsetzungen

1.0 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	

2.0 Abgrenzung



Geltungsbereich

3.0 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

4.0 Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse
0,4 Grundflächenzahl

⓪,6 Geschossflächenzahl

5.0 Bauweise

o Offene Bauweise

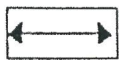
6.0 Überbaubare Grundstücksflächen



Baulinie



Baugrenze



Mögliche Modellstellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Hauptfirstrichtung

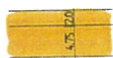


Geplante Grundstücksgrenze

7.0 Stellplätze und Garagenflächen

Ga Garagen

8.0 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsflächen mit Maßangaben Fahrverkehr und Mehrzweckstreifen



Straßenbegrenzungslinie

9.0 Grünflächen



Private Grünflächen



Öffentliche Grünflächen



Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen. Allee (Hochstämme) für die Gestaltung des Straßenraumes, sowie als Abgrenzung zur freien Landschaft. Pflanzgebot gilt für öffentliche und private Grünflächen.



Zu erhaltende Bäume

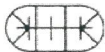


Bestehende Bäume. Kein Bestandsschutz

10.0 Sonstige Planzeichen, Darstellungen und Festsetzungen



Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes



Lärmschutzwall

11.0 Hinweise



Vorhandene Wohn- und Nebengebäude

345

Flurstücksnummern



Höhenschichtlinien (Meterlinien)



Bauparzellennummern



Geplante Ver- und Entsorgungsleitung



Vorhandene Flurgrenzen

Hofheim i. UFr., 25.09.2014

Borst

1. Bürgermeister

