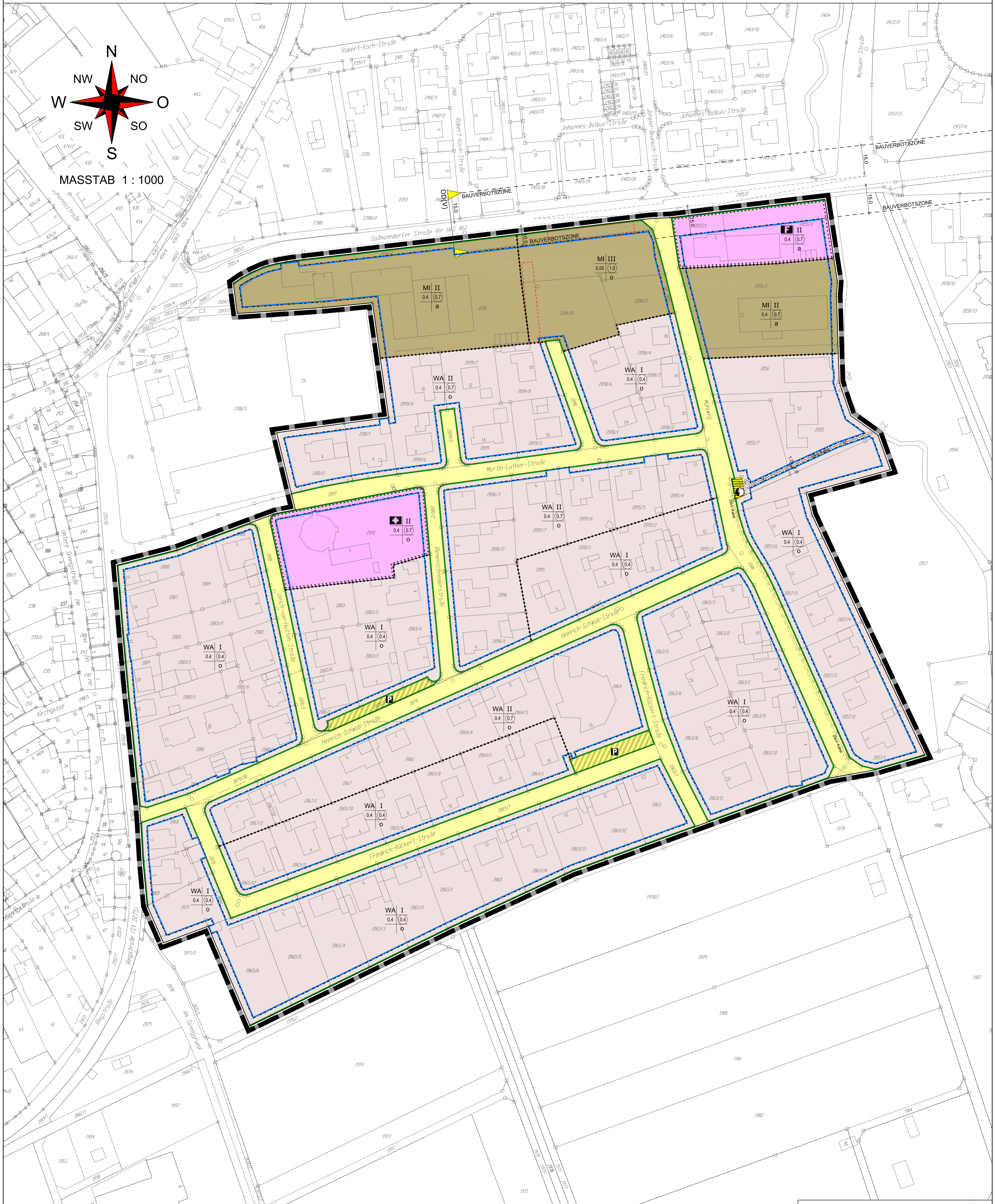
STADT HOFHEIM I. UFR.

LANDKREIS HASSBERGE

6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

AM SÄNNIG



Kartengrundlage: © Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil zur 6. Änderung des Bebauungsplanes "Am Sännig", Stadt Hofheim i. UFr., Landkreis Haßberge. Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Hofheim i. UFr. vom 26.09.2019.

Präambel

Die Stadt Hofheim i. UFr. erlässt auf Grund

a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
b) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. L S. 3786)
c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist
d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist
e) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 8 des Gesetzes vom. 13. Mai 2019 geändert worden ist
f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes(BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 24. Juli 2019 (GVBI. S. 405) und durch § 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist
g) der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. S. 1057) geändert worden ist

folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom ………….. als Satzung.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA I (§ 4 BauNVO) — WA I

1.2 Allgemeine Wohngebiete WA II (§ 4 BauNVO) — WA II

1.3 Mischgebiete MI II (§ 6 BauNVO) — MI II
Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten) zulässigen Nutzungen im Plangebiet und die nach Abs. 3 (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Charakter des Gebietes beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

1.4 Mischgebiete MI III (§ 6 BauNVO) — MI III
Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten) zulässigen Nutzungen im Plangebiet und die nach Abs. 3 (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Charakter des Gebietes beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Geschosse

2.1.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA I gilt:
maximal I Vollgeschoss zulässig: Z = I. — I

2.1.2 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA II gilt:
maximal II Vollgeschosse zulässig: Z = II. — II

2.1.3 Für die Mischgebiete MI II gilt:
maximal II Vollgeschosse zulässig: Z = II. — II

2.1.4 Für die Mischgebiete MI III gilt:
maximal III Vollgeschosse zulässig: Z = III. — III

2.1.5 Für die Gemeinbedarfsflächen / Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude sowie Feuerwehr gilt:
maximal II Vollgeschosse zulässig: Z = II. — II

2.2 Grundflächenzahl GRZ
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.2.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA I und WA II gilt eine GRZ von 0,4. — 0.4

2.2.2 Für die Mischgebiete MI II gilt eine GRZ von 0,4. — 0.4

2.2.3 Für die Mischgebiete MI III gilt eine GRZ von 0,55. — 0.55

2.2.4 Für die Gemeinbedarfsflächen / Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude sowie Feuerwehr gilt eine GRZ von 0,4. — 0.4

2.3 Geschossflächenzahl GFZ
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

2.3.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA I gilt eine GFZ von 0,4. — (0.4)

2.3.2 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA II gilt eine GFZ von 0,7. — (0.7)

2.3.3 Für die Mischgebiete MI II gilt eine GFZ von 0,7. — (0.7)

2.3.4 Für die Mischgebiete MI III gilt eine GFZ von 1,0. — (1.0)

2.3.5 Für die Gemeinbedarfsflächen / Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude sowie Feuerwehr gilt eine GFZ von 0,7. — (0.7)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

3.1.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA I und WA II gilt eine offene Bauweise. — o

3.1.2 Für die Mischgebiete MI II gilt: abweichende Bauweise (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO). Da es sich um ein Mischgebiet mit entsprechenden Nutzungsansprüchen handelt, darf die Gebäudelänge auch 50 m überschreiten. — a

3.1.3 Für die Mischgebiete MI III gilt eine offene Bauweise. — o

3.1.4 Für die Gemeinbedarfsfläche / Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude gilt eine offene Bauweise. — o

3.1.5 Für die Gemeinbedarfsfläche / Feuerwehr gilt eine abweichende Bauweise (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO). Da es sich um eine Gemeinbedarfsfläche mit entsprechenden Nutzungsansprüchen handelt, darf die Gebäudelänge auch 50 m überschreiten. — a

3.2 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.2.1 Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO.

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Flächen für den Gemeinbedarf / Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude

4.2 Flächen für den Gemeinbedarf / Feuerwehr — F

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

5.1 Staatsstraße St 2275 — St 2275

5.2 Kreisstraße HAS 46 mit 15,0 m breiter Anbauverbotszone gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG und Ortsdurchfahrtsgrenzen gemäß Art. 4 Abs. 1 BayStrWG bzw. mit 10,0 m breiter Anbauverbotszone im westlich des Mühlweges. — BAUVERBOTSZONE, 15.0, 10.0, OD(V), Kr HAS 46

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsflächen

6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Öffentliche Parkfläche — P

6.3 Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Bestehende Trafostation

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

8.1 Bestehendes 20-kV-Erdkabel (unterirdisch) mit jew. 1,0 m breitem Schutzstreifen — 20 kV-Kabel, 1.0, 1.0

8.2 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel (Strom und Telefon) und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze
Die Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit diese explizit im Plan dargestellt sind.

15.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Leitungsrecht (im Schutzstreifen des 20-kV-Erdkabels) — lr

15.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

15.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.5 Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Eine Über- und Unterschreitung der Maßzahlen ist bis maximal 10% zulässig.

B. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Flurstücksnummern — z. B. 2056
3. Bestehende bauliche Anlagen mit Hausnummer — 10
4. Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungsstempel

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Bauweise

5. Es wird angeregt, flach geneigte Dächer und Fassaden zu begrünen.
6. Zur Gewährleistung einer bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten, sind DIN 18915 und DIN 19731 sowie § 12 BBodSchV zu beachten.
7. Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden.
8. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zum Rückhalt geschaffen werden.
9. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf die Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden.
Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln (z. B. in Zisternen) und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden.
Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten.
Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Austritte von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsgeeignet.
Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist das DWA- Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.
10. Beleuchtungsanlagen und Werbeanlagen
Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbeleuchtungen) und Werbeanlagen sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße (HAS 46) nicht geblendet wird.
11. Grenzabstände bei Bepflanzungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind zur Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.
12. Altlasten
Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind für die im Geltungsbereich des Bauleitplanes liegenden Flächen aktuell keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen.
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren.

C. 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 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Bebauungsplan-Änderung wird gemäß § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung - in Verbindung mit den Regelungen des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
2. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Hofheim i. UFr. hat in der Sitzung am 26.09.2019 die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Am Sännig" der Stadt Hofheim i. UFr. beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ………..2019 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Zu den Grundzügen der Planung wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom ……….2019 bis ………...2019 unterrichtet
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ………..2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ....2019 bis ....2019 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom …………..2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ....2019. bis ....2019 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde am ………….. ortsüblich bekannt gemacht. Im Auslegezeitraum wurden zudem alle mit dem Bebauungsplan-Verfahren zusammenhängenden Unterlagen in das Internet eingestellt.
6. Die Stadt Hofheim i. UFr. hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom .... die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Am Sännig" der Stadt Hofheim i. UFr. gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ....2019 als Satzung beschlossen.

...., den ....
Stadt Hofheim i. UFr. (Siegel)

....
1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Am Sännig" der Stadt Hofheim i. UFr. wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Am Sännig" der Stadt Hofheim i. UFr. mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Hofheim i. UFr. zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben.
Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

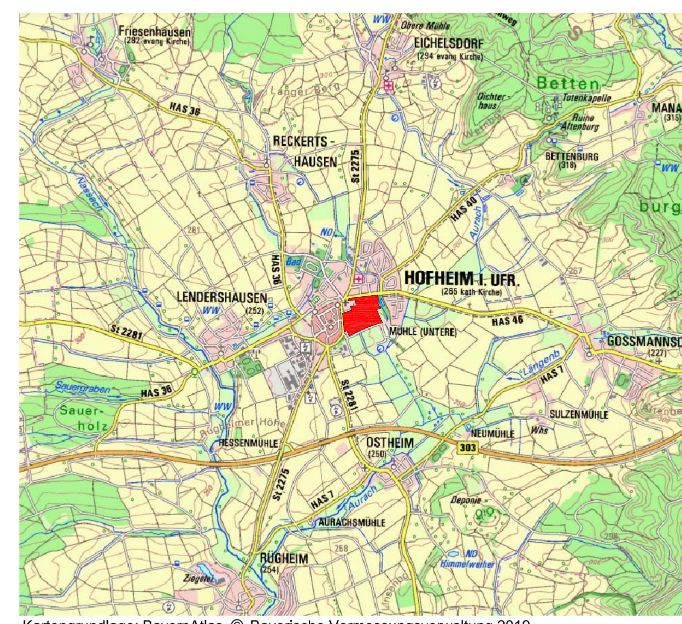
...., den ....
Stadt Hofheim i. UFr. (Siegel)

....
1. Bürgermeister

6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

AM SÄNNIG

STADT HOFHEIM I. UFR.
LANDKREIS HASSBERGE



Kartengrundlage: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

BAMBERG, 26.09.2019

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/59393 Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de