

**PRÄAMBEL**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist,

die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

die **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, sowie

die **Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-B, Vollzitat nach RedR: Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4. des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist.

**Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO**

**A) Festsetzungen durch Planzeichen**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

2.1 Baugrenze

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

3.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

3.2 Straßenbegrenzungslinie

3.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fußgängerbereich

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Zweckbestimmung: Trafostation

- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Private Grünflächen

5.2 Erhalt von bestehenden Gehölzstrukturen

5.3 Öffentliche Grünflächen

5.3.1 Dauerkleingärten

5.3.2 Bolzplatz

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

6.1 Wasserflächen

- Flächen für die Landwirtschaft und Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Flächen für die Landwirtschaft

- Sonstige Planzeichen**

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

8.2 Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**B) Festsetzungen durch Text**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Der in der Planzeichnung als WA bezeichnete Bereich wird nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig.

Ebenfalls nicht zugelassen sind gewerbliche Spiel- und Vergnügungstätigkeiten.

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen § 16 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO  
Es dürfen max. drei Vollgeschosse errichtet werden.

2.2 Im Geltungsbereich gilt eine max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

2.3 Im Geltungsbereich gilt eine max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7.

- Baulinien, Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich ist die offene Bauweise zulässig.

- Abstandsflächen**

Für die Berechnung der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO in der jeweils geltenden Fassung.

- Unzulässige Anlagen**

Blechgaragen, fliegende Bauten, grelle und glänzende Farben oder Materialien.

- Dachgestaltung**

6.1 Alle Dachformen sind zulässig.  
6.2 Die Dächer von Nebenanlagen dürfen nicht steiler wie die des Hauptgebäudes sein.

- Solaranlagen**

7.1 Solaranlagen als Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren (Solarthermieanlagen) sind nur in paralleler Montage zur Dachfläche (Aufdach- und In-Dach-Montage) zulässig.  
7.2 Der First, die Traufe und der Ortsgang sind freizuhalten. Ein Mindestabstand von 0,20 m zu Traufe, First und Ortsgang muss eingehalten werden.  
7.3 Blendwirkungen zu angrenzenden Nutzungen sind durch entsprechende Maßnahmen zu verhindern.  
7.4 Die Rahmen der Module sind in gedeckten Farben (Farbspektrum braun, anthrazit oder schwarz) herzustellen.

- Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen § 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO**

Einfriedungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**C) Festsetzungen für die Grünordnung**

- Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen**

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:  
Erhalt bestehender Gehölze

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird für die Baufächen auf Fl.Nr. 631/8, Gmkg, Rügheim folgende Pflanzbindung festgesetzt:  
- Baumpflanzung ohne Standortvorgabe  
Pflanzung von 3 Stück Laubbau-Hochstamm (Mindestqualität H. 3xv, 14-16) oder Obstbaum-Hochstamm (Mindestqualität: H. 2xv, m.Db. 10-12) festgesetzt (ohne Standortvorgabe).

- Eine Heckeneingrünung mit fremdländischen Gehölzen (z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse, Kirschlorbeer u.a.) ist nicht zulässig.
- die Beläge für die Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Material, wie z.B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem herzustellen.
- Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung mit warmweißen LED-Lampen (2700 bis max. 3000 Kelvin)
- Die Anlage von Kies- oder Steingärten ist nicht zulässig.

- Baubedingte Ausgleichsflächen**

Als Ausgleichsfläche stellt die Stadt Hofheim i. Ufr. folgendes Flurstück zur Verfügung:  
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 gilt für eine Teilfläche der Fl.Nr. 631/8, Gmkg, Rügheim folgende Festsetzung:

Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

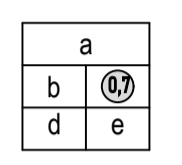
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:  
Entwicklung zu artenreichem Grünland: extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnitzelputz ab 15. Juni), der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.

**D) Artenschutz**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen durchzuführen:  
Der Beginn der Bauleitplanung sollte außerhalb der Brutzeit der Vögel erfolgen (Durchführung Oktober bis Ende Februar). Kann diese Vorgehensweise nicht eingehalten werden und soll während der Brutzeit (Mitte März bis Mitte Juli) mit dem Bauen begonnen werden, sind die vorgesehenen Bauflächen auf Vorkommen von Brutvögeln zu untersuchen.

**E) Hinweise**

- Füllschema der Nutzungsschablone  
a) Baugebietstypus  
b) max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
c) max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)  
d) max. zulässige Vollgeschosse  
e) Bauweise



- bestehende Bebauung (Wohngebäude)

- bestehende Bebauung (Nebengebäude)

- bestehende Grundstücksgrenze

- Bemaßung in Meter

- Höhenschichtlinie (1,0 m-Raster)

- Flurstücksnummer

- Geltungsbereiche im "Lageplan ohne Maßstab"

- Bodendenkmalpflege**

**Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG)**  
(1) 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
(2) 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.  
(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.  
(4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

- Schatzregel (Art. 9 BayDSchG)**  
(1) Bewegliche Bodendenkmäler oder Teile davon, die herrenlos oder so lange verborgen gewesen sind, dass ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden unabhängig von einer Eintragung nach Art. 2 Abs. 1 mit der Entdeckung Eigentum des Freistaates Bayern. Sie sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.

- Klimaanpassung und ökologische Bauweise**  
Zur Förderung einer klimaangepassten und ressourcenschonenden Bauweise wird empfohlen, geeignete Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünungen, den Einsatz von Zisternen zur Abflussminderung, erneuerbare Energien, wasserdurchlässige Beläge oder andere ökologische Bauweisen vorzusehen. Dabei sind auch bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen zu berücksichtigen.

- Bodenschutz**  
Böden sind als nicht erneuerbare Ressource besonders zu schützen. Bereits bei der Planung ist auf einen möglichst geringen Bodeneingriff zu achten. Mutterboden ist getrennt zu lagern, fachgerecht zu behandeln (DIN 18915, DIN 19731) und, soweit nicht vor Ort wiederverwendbar, nach § 12 BODSchV vorrangig einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeinträgen zu bewahren. Erdarbeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken; Bodenaushub ist nach der abfallrechtlichen Zielhierarchie möglichst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten.

- Photovoltaik / Sonnenkollektoren**  
Bei Installation einer PVA muss eine wirksame Einrichtung zur Freischaltung für DG-Leitungen (z.B. Feuerwehrschränke) eingebaut werden. Eine Kennzeichnung (Gebäude, Leitung, Sicherungskasten, etc.) ist anzubringen. Die Anwendungsregel "Maßnahmen für den DC-Bereich einer Photovoltaikanlage zum Einhalten der elektrischen Sicherheit im Falle einer Brandbekämpfung oder einer technischen Hilfeleistung (VDE-AR-E2100-712) ist zu beachten.

- Landwirtschaftliche Immissionen**  
Es wird darauf hingewiesen, dass in Rügheim Landwirtschaft betrieben wird und es dadurch in Stoßzeiten zu Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere bei Bodenbearbeitungsmaßnahmen, Pflanzenschutzspritzungen und Erntearbeiten kommen kann. Diese können teilweise auch außerhalb der üblichen Zeiten stattfinden. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

- Pflanzungen**  
14.1 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.  
14.2 Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

- Grenzabstand von Pflanzen**  
Die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) sind zu beachten.

- Alllasten**  
Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alllast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz).

- Geogefahren**  
Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann nicht ausgeschlossen werden. Sollten Geländeabsenkungen bemerkt oder bei Bauarbeiten Hohlräume oder aufgelockerte Bereiche angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

- Sicherung Rettungsweg**  
Die Sicherung eines zweiten Rettungsweges gem. Art. 31 BayBO ist durch geeignete Bauweisen und Vorkehrungen sicherzustellen.

- Unterrichtung**  
Alle nicht öffentlich zugänglichen Regelungen, Vorschriften, Normen, o. ä. auf die im Bebauungsplan verwiesen wird, sind in der für das Bauleitverfahren geltenden Fassung bei der Verwaltungsgemeinschaft Hofheim auf Nachfrage zu den allgemeinen Dienststunden einsehbar.

**F) Hinweise**

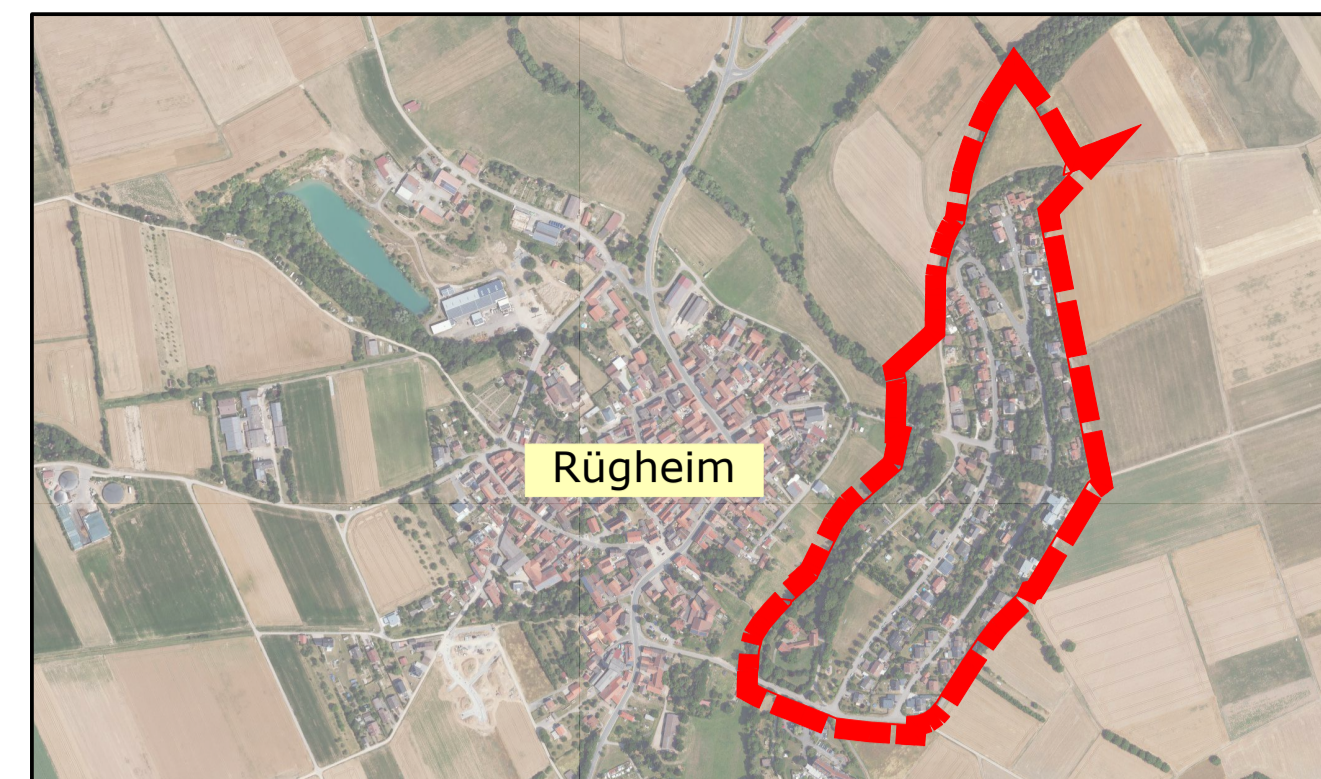
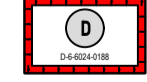
- Umgrenzung von kartierten Biotopen mit Biotopteilflächennummer



- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet



- Denkmal mit Aktennummer



Lageplan ohne Maßstab

**Verfahrensvermerke**

- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung und weiteren Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Hofheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ die Bebauungsplanänderung und Neufassung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Hofheim, den \_\_\_\_\_  
 (Alexander Bergmann)  
 1. Bürgermeister

Hofheim, den \_\_\_\_\_  
 (Alexander Bergmann)  
 1. Bürgermeister

Hofheim, den \_\_\_\_\_  
 (Alexander Bergmann)  
 1. Bürgermeister

**Mit der vorliegenden 5. Änderung und Neufassung des Bebauungsplans „An der Kappel“ wird der bislang gültige Bebauungsplan (rechtskräftig seit 20.01.1966) einschließlich sämtlicher bisheriger Änderungen vollständig ersetzt.**

Stadt Hofheim i.UFr.  
Landkreis Haßberge

**BEBAUUNGSPLAN**  
einschl. Grünordnungsplan

**Baugebiet WA**  
**5. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „An der Kappel“ im Ortsteil Rügheim**

Maßstab 1 : 2.000

Auftraggeber: Stadt Hofheim, 1. Bürgermeister Alexander Bergmann, c/o VG Hofheim i.UFr., Obere Sennigstraße 4, 97461 Hofheim i.UFr., Tel.: 09523 / 9229-0, www.vghofheim.de // e-Mail: poststelle@vghofheim.de

Planung: ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG, Kühlenbergstraße 56, 97078 Würzburg  
Tel.: 0931/25048-0  
www.ib-arz.de // e-Mail: info@ib-arz.de  
mit  
Simon Mayer, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt  
Würzburger Str. 53, D-97250 Erlabrunn  
Mobil 0151-7439738 // e-Mail: ib-mayer@outlook.de

Projektleitung: Tobias Schneider, Dipl.-Ing. (FH)

Stand: 02.02.2026  
geändert:

