



## I PRÄAMBEL

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der bayerischen Gemeindeordnung (GO) hat der Stadtrat der Stadt Hofheim i.UFr. die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wirtsleite 2“ am ..... als Satzung beschlossen.

Die Aufstellung der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wirtsleite 2“ erfolgt auf der Grundlage der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Gesetze und Verordnungen, wie Baugesetzbuch (BauGB), Bayer. Bauordnung (BayBO), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG), Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

### PLANGRUNDLAGE

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 03.03.2023 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig.

## II ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

### 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
- II Anzahl der Vollgeschosse (VG)

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

- o Offene Bauweise
- Baugrenze

### 4.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg

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

- Öffentliche Grünfläche, hier: Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

### 6.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- o Erhalt best. Baum
- o Einzelpflanzgebot
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Anbauverbotsabstand von 20,0 m zur St2275 gem. Art. 23 BayStRWg außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze

### 7.0 Sonstige Planzeichen

- 2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Anbauverbotsabstand von 20,0 m zur St2275 gem. Art. 23 BayStRWg außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze

## III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

### Nutzungsschablone

- A) Art der baulichen Nutzung
- B) Anzahl der Vollgeschosse
- C) Grundflächenzahl GRZ
- D) Geschossflächenzahl GFZ
- E) Bauweise

A	B
C	D
E	

- 246/2 Flurstücksnummer
- Vorhandene Bebauung
- 2 Bauparzellnummer

## IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.0 Gültigkeit der Festsetzungen

Die vorliegenden Festsetzungen ersetzen die textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Wirtsleite 2“ sowie dessen 1. Änderung.

### 2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Als Art der baulichen Nutzung wird allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)  
2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ):  
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend § 19 BauNVO mit max. 0,4 festgesetzt.
- 2.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ):  
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend § 20 BauNVO mit max. 0,6 festgesetzt.
- 2.2.3 Zahl der Vollgeschosse (VG):  
Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (VG) wird entsprechend § 20 BauNVO mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.
- 2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)  
Es ist eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)  
Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Planteil durch Baugrenzen festgesetzt.
- 2.5 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)  
2.5.1 Das in der Planzeichnung festgesetzte Flächenpflanzgebot ist zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Hier ist durch Bepflanzung eine 3,0 m breite Abgrenzung (Heckenpflanzung) zur freien Landschaft herzustellen.

- 2.5.2 Das in der Planzeichnung festgesetzte Einzelpflanzgebot ist zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich.
- 2.5.3 Gartenanlagen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen. Pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zur Fertigstellung des Wohngebäudes zu pflanzen und zu unterhalten.
- 2.5.4 Vorhandene Bäume und Hecken sind zu erhalten.
- 2.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Gemäß der schalltechnischen Untersuchung vom 25.05.1999 treten auf den Bauparzellen 2, 3, 4, 5, 6 und 7 sowohl an den Keller-, Erd- als auch Dachgeschossen (bzw. Obergeschossen) Überschreitungen der Immissionsschutzgrenzwerte zur Nachtzeit (>45 dB (A)) sowie zur Tagzeit (>55 dB (A)) auf. Demnach sind auf diesen Bauparzellen passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern (mindestens der Schallschutzklasse 1) vorzusehen. Sollte die Anordnung von Wohn-/Schlafräumen nicht auf der von der St2275 abgewandten Seite erfolgen, müssen die Schallschutzfenster der Aufenthaltsräume mit schalldämmenden Be- und Entlüftungseinrichtungen versehen sein. Weiterhin sind im Bereich der genannten Bauparzellen keine Balkone zulässig.

## V NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- 1.0 Auffinden von Bodendenkmälern (§ 8 BayDSchG)  
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Zur Sicherung von oberirdig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist auf folgendes hinzuweisen:  
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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 BayDSchG: 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 Grünordnerische Maßnahmen zum Lärmschutzwall  
Auf der West- bzw. Südseite des Walles ist kein Oberboden anzudecken, so dass sich hier Magerwiesen entwickeln kann. Die Innenseite des Walles (Ostseite) ist zu bepflanzen.

## VI VERFAHRENSVERMERKE

- 1.0 Der Stadtrat der Stadt Hofheim i.UFr. hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wirtsleite 2“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- 2.0 Am ..... wurde der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung gegeben. Ort und Dauer wurden am ..... bekannt gemacht.
- 3.0 Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wirtsleite 2“ i.d.F. vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.  
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ..... mit Frist zur Stellungnahme bis .....
- 4.0 Die Stadt Hofheim i.UFr. hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... die 2. Änderung des Bebauungsplans „Wirtsleite 2“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
Stadt Hofheim i.UFr., den .....
- Bergmann,  
Erster Bürgermeister
- 5.0 Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans „Wirtsleite 2“ wurde am ..... ausgefertigt.  
Stadt Hofheim i.UFr., den .....
- Bergmann,  
Erster Bürgermeister
- 6.0 Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Wirtsleite 2“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB sowie die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes mit Begründung, einschließlich der übrigen Anlagen wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
Stadt Hofheim i.UFr., den .....
- Bergmann,  
Erster Bürgermeister

Nr. Änderungen	geänd.	Autor	gepr.	Autor
Projekt: <b>Stadt Hofheim i.UFr.</b> Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Landkreis: Haßberge				
Leistungsphase: <b>Entwurf</b>				
Planinhalt: <b>2. Änderung Bebauungsplan "Wirtsleite 2"</b>	Plan-Nr.: <b>SB 001</b>	Maßstab: <b>1:1.000</b>	m, cm	
	Anlage:	gez.	has	07.2023
	Proj.Nr.: <b>237411</b>	gepr.	mas	07.2023
Vorhabensträger:	Entwurfsverfasser:			
Datum	07.07.2023	Unterschrift	Datum	Unterschrift
<b>Stadt Hofheim i. UFr.</b> Obere Sennigstraße 4 97461 Hofheim i. UFr.				
<b>BAURCONSULT</b> ARCHITECTEN . INGENIEURE Adam-Opel-Straße 7 · 97437 Haßfurt · T +49 9521 696 0				