

# 6. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN AM SÄNNIG



**STADT HOFHEIM I. UFR.  
LANDKREIS HASSBERGE**

## **BEGRÜNDUNG**



**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](mailto:wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de)**

## **B E G R Ü N D U N G**

### 6. Änderung des Bebauungsplanes "Am Sännig"

Stadt Hofheim i. UFr., Landkreis Haßberge

Aufstellungsbeschluss vom	26.09.2019
Einwohnerzahl:	
Stadt Hofheim i. UFr.	5.466 EW (01.07.2019)
Kernort Hofheim i. UFr.	2.433 EW (01.07.2019)
Flächennutzungsplan:	wird entsprechend berichtigt
Anzeigebehörde für den Bebauungsplan:	Landratsamt Haßberge

Entwurfsverfasser:

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

## **1. Grundlagen und Planungsverlauf**

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Hofheim i. UFr. hat am 26.09.2019 beschlossen, den Bebauungsplan "Am Sännig" der Gemarkung Hofheim i. UFr. zum 6. Mal zu ändern. Der Geltungsbereich liegt in der Ortsmitte von Hofheim i. UFr. östlich des Altstadt-kerns.

Um die Attraktivität des Baugebietes für zukünftige private Baumaßnahmen zu erhalten, soll der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen aufgrund der Veränderungen der Wohnansprüche sowie die modernen Baugestaltung und deren Möglichkeiten modifiziert werden. Hierzu ist besonders die Reduzierung entbehrlicher Festsetzungen vorzunehmen. Außerdem soll für einen Teilbereich (MI III) auch die Zulässigkeit von drei Vollgeschossen festgesetzt werden, um eine flächenschonende Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Norden und Westen von der bebauten Ortslage umgeben. Im Osten grenzt er an die freie Flur bzw. im weiteren Verlauf an die bebaute Ortslage. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die freie Flur. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Am Sännig". Hier wurde in einem Bebauungsplan-Verfahren im Jahr 2015 die Planungsgrundlage für die Verlagerung eines Supermarktes (mit Getränkemarkt) und eines Discounters von ihren bisherigen Standorten an der Peripherie der Stadt Hofheim i. UFr. in die Ortsmitte geschaffen. Das Sondergebiet ist im Geltungsbereich der 6. Änderung nicht mehr enthalten.

Im Rahmen der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes "Am Sännig" sind außerdem folgende Änderungen veranlasst:

- die Reduzierung gestalterischer Festsetzungen,
- die Neufestsetzung der Baugrenzen,
- den Wegfall der Baulinien,
- die Neufestsetzung eines Mischgebietes (MI III) für die zulässige Bebauung mit drei Vollgeschossen,
- die Anpassung der OD-Grenze und der Bauverbotszone entlang der Kr HAS 46,
- die Löschung des Schutzzonenbereiches für eine 20-kV Freileitung inkl. Eintrag des unterirdischen 20kV-Kabels mit Schutzstreifen und Leitungsrecht.
- das Baulager im Nordosten des Geltungsbereiches wird zu Gemeinbedarf / Feuerwehr
- die Flächen für Parkplätze werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen

Die Plangebiet-Ausweisungen erstrecken sich auf Flächen für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO, Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO sowie Flächen für den Gemeinbedarf (bestehender Feuerwehrstandort sowie bestehende Kirche / Christuskirche).

Folgende Grundstücke der Gemarkung Hofheim i. UFr. liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

Flurnummern ganz: 2055, 2055/1, 2055/3, 2055/4, 2055/7, 2056, 2056/1, 2057/1, 2057/2, 2057/3, 2057/4, 2057/5, 2057/6, 2063, 2063/1, 2063/2, 2063/3, 2063/5, 2063/6, 2063/7, 2063/8, 2063/9, 2063/10, 2063/11, 2063/12, 2063/13, 2063/14, 2064, 2064/1, 2064/2, 2064/3, 2064/4, 2065, 2065/1, 2065/2, 2065/3, 2065/4, 2065/5, 2065/6, 2065/7, 2065/8, 2065/9, 2065/10, 2065/11, 2065/12, 2066, 2067, 2067/1, 2067/2, 2067/50, 2068, 2069, 2070, 2079, 2079/1, 2079/50, 2080, 2080/1, 2081, 2081/1, 2081/2, 2081/6,

2082, 2082/1, 2083, 2083/1, 2083/2, 2083/3, 2083/4,  
2083/5, 2083/6, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2091,  
2091/3, 2092, 2095, 2095/1, 2095/2, 2095/3, 2095/4,  
2095/5, 2095/6, 2095/7, 2095/8, 2096, 2096/1, 2096/2,  
2096/3, 2098, 2098/1, 2098/2, 2098/3, 2098/4, 2098/5,  
2098/6, 2099, 2099/3, 2099/4, 2099/5, 2099/6, 2099/7,  
2099/8, 2100/1, 2100/2, 2104 und 2104/10

Flurnummern teilweise: 1986, 2057, 2062, 2071, 2071/2 und 2097

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt es sich bei der Aufstellung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Regelungen unter § 13a Abs. 2 Nrn. 2, 3 und 4 BauGB treffen auf den vorliegenden Fall zu bzw. werden in Anspruch genommen.

Demnach darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1) weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

2) 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalles zu beteiligen.

Die hierbei anzurechnende Grundfläche in Verbindung mit § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt gemäß der Ausweisungen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes maximal ca. 44.110 m<sup>2</sup>. Der genannte obere Schwellenwert der Nr. 2) von 70.000 m<sup>2</sup> wird somit nicht erreicht.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung beinhaltet nahezu ausschließlich bereits bebaute Bereiche, die im Rahmen der festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen geringfügige Erweiterungen erfahren können. Durch die vorgesehene Reduzierung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden zudem die Grundzüge der Planung nicht verändert. Lediglich am Nordrand des Plangebietes ist auf einer Fläche von ca. 0,44 ha eine Errichtung von neuen Gebäuden beabsichtigt (MI mit 3-geschossiger Bauweise im Bereich Goßmannsdorfer Straße / Mühlweg). Diese Fläche entspricht einem Anteil von ca. 3,5 % an der Gesamtgröße des Plangebietes.

Insgesamt sind durch die veranlassten Änderungen keine nachteiligen und erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine Vorprüfung des Einzelfalles ist daher nicht erforderlich.

Für das weitere Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Der Flächennutzungsplan ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierbei müssen aufgrund der Flächenaktualisierungen eine bisher dargestellte Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) in Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden.

## **2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten**

Die Stadt Hofheim i. UFr. liegt im Nordwesten des Landkreises Haßberge, gehört zum Regierungsbezirk Unterfranken und liegt im südöstlichen Teil der Planungsregion Main-Rhön (3).

Das Gebiet der Stadt Hofheim i. UFr. ist Bestandteil des Naturparks Haßberge. Die Waldgebiete von Hofheim i. UFr. liegen innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Die östlich gelegenen Ortsteile und Waldgebiete gehören teilweise zur Schutzzone des Naturparks.

Hofheim i. UFr. ist 30 km von Schweinfurt, 69 km von Würzburg und 42 km von Coburg entfernt. An das überregionale Verkehrsnetz ist Hofheim i. UFr. durch seine Lage an der Bundesstraße 303 zwischen Schweinfurt und Coburg angeschlossen. Hofheim i. UFr. wird außerdem von den Staatsstraßen 2275, 2281 sowie von den Kreisstraßen HAS 36 und HAS 46 erschlossen.

In Hofheim i. UFr. gibt es ein Freibad und ein Hallenbad. Die Stadt verfügt über eine Stadtbücherei, der Ortsteil Goßmannsdorf über eine Gemeindebücherei. Die erforderlichen Angebote für Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen sind in Hofheim i. UFr. vorhanden.

Mit der zentralörtlichen Funktion eines Unterzentrums versorgt Hofheim i. UFr. ein Einzugsgebiet von circa 12.000 Menschen. Die Einwohnerzahl hat in den letzten Jahren stagniert.

In Hofheim i. UFr. sind derzeit verschiedene größere Firmen angesiedelt; daneben gibt es eine Vielzahl von mittelständischen Unternehmen, die im Hofheimer Werbering Mitglied sind. Darüber hinaus existiert ein 20 ha großes Gewerbe- und Industriegebiet im Südwesten der Stadt.

Die notwendigen Einrichtungen für den Gemeinbedarf sind in Hofheim i. UFr. vorhanden. Im Stadtzentrum von Hofheim i. UFr. befindet sich eine große Anzahl von Versorgungseinrichtungen für den täglichen und gehobenen Bedarf (von Lebensmittel bis zu Fachgeschäften); hier werden auch unterschiedliche Dienstleistungen angeboten. Für größere, u.a. kulturelle Veranstaltungen, wird das "Haus des Gastes" genutzt.

Im Stadtzentrum von Hofheim i. UFr. sind vier Ärzte, fünf Fachärzte, drei Zahnärzte, ein Tierarzt und eine physiotherapeutische Praxis sowie zwei Apotheken niedergelassen. Außerdem besteht ein Caritas-Altenservicezentrum. In Hofheim i. UFr. ist eine Krankenhausfiliale der Haßberg-Kliniken vorhanden (Haus Hofheim). Weitere Krankenhäuser befinden sich in Haßfurt in 13 km, Schweinfurt in 30 km und in Coburg in 42 km Entfernung.

Für die Stadt Hofheim i. UFr. gibt es ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept mit Stand März 2011 (Verfasser: Büro Dag Schröder, Schweinfurt). Das aktuelle Vorhaben liegt außerhalb des Untersuchungsgebietes und auch außerhalb des Sanierungsgebietes.

In Hofheim i. UFr. gibt es eine Freiwillige Feuerwehr mit der dafür erforderlichen Ausrüstung. Des Weiteren sind auch die größeren Ortsteile mit je einer Freiwilligen Feuerwehr ausgestattet.

Über die VGH (Verkehrsgemeinschaft Haßberge) existieren regelmäßige Busverbindungen zwischen Hofheim i. UFr. und Haßfurt sowie Hofheim i. UFr. und Maroldsweisach. Zudem ist ab Haßfurt eine Anbindung an das regionale und überregionale Schienenpersonennah- und -fernverkehrsnetz gegeben.

Hofheim i. UFr. verfügt über einen Wertstoffhof. Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Haßberge organisiert und durchgeführt.

### **3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes**

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Hofheim i. UFr. östlich des Altstadtkerns.

Es grenzt im Westen, Norden und Osten an bestehende bauliche Nutzung an. Gleichzeitig wird das Plangebiet im Westen von der Ringstraße (zugleich Staatsstraße 2275) und im Norden von der Goßmannsdorfer Straße (zugleich Kreisstraße HAS 46) begrenzt. Im Süden grenzt das Plangebiet an die freie Flur.

Das Plangebiet fällt von Südwesten nach Nordosten von ca. 260 m ü. NN auf ca. 249 m ü. NN.

Angaben über an der Oberfläche austretendes Wasser sind nicht bekannt. Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet ebenfalls nicht bekannt.

### **4. Geplante bauliche Nutzung**

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 12,264 ha groß (Bruttobaufläche). Die Fläche teilt sich folgendermaßen auf:

	ha	%
<b>ALLGEMEINE WOHNGBIETE (WA)</b>	<b>8,783</b>	<b>71,6</b>
<b>MISCHGBIETE (MI)</b>	<b>1,482</b>	<b>12,1</b>
<b>FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF</b>	<b>0,596</b>	<b>4,85</b>
<b>VERKEHRSFLÄCHEN (INKL. FUSS- UND RADEWEGE SOWIE PARKPLÄTZE)</b>	<b>1,397</b>	<b>11,4</b>
<b>FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN</b>	<b>0,006</b>	<b>0,05</b>
<b>GESAMTFLÄCHE 6. ÄNDERUNG</b>	<b>12,264</b>	<b>100,0</b>

Der Großteil der von den Änderungen betroffenen Flächen des Bebauungsplanes "Am Sännig" wird als Flächen für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Grundflächenzahl der zum Teil eingeschossigen, zum Teil zweigeschossigen Ausweisung wird auf 0,4 festgesetzt (entspricht dem Höchstmaß gemäß BauNVO). Je nach Geschosszahl in den Allgemeinen Wohngebieten beträgt die festgelegte Geschossflächenzahl 0,4 oder 0,7 und unterschreitet damit das Höchstmaß gemäß BauNVO.

Analog den bisherigen Ausweisungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden die Flächen am Nordrand des Geltungsbereiches (an der Goßmannsdorfer Straße bzw. an der Ortsstraße *Mühlweg*) als Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO eingestuft. Im Großteil der Mischgebiete (Westen und Osten) ist eine 2-geschossige Bauweise vorgesehen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgelegt, die Geschossflächenzahl mit 0,7 (die jeweiligen Höchstmaße gemäß BauNVO werden unterschritten).

Am Nordrand des Plangebietes ist ein Mischgebiet mit einer 3-geschossiger Bauweise im Bereich Goßmannsdorfer Straße / Mühlweg vorgesehen und berücksichtigt ein konkretes Bauvorhaben für Mehrfamilienhäuser einschließlich Stellplätzen. Die Grundflächenzahl wird für diesen Bereich mit einem Wert von 0,55 festgesetzt, die Geschossflächenzahl auf 1,0. Das Höchstmaß gemäß BauNVO wird jedoch jeweils unterschritten.

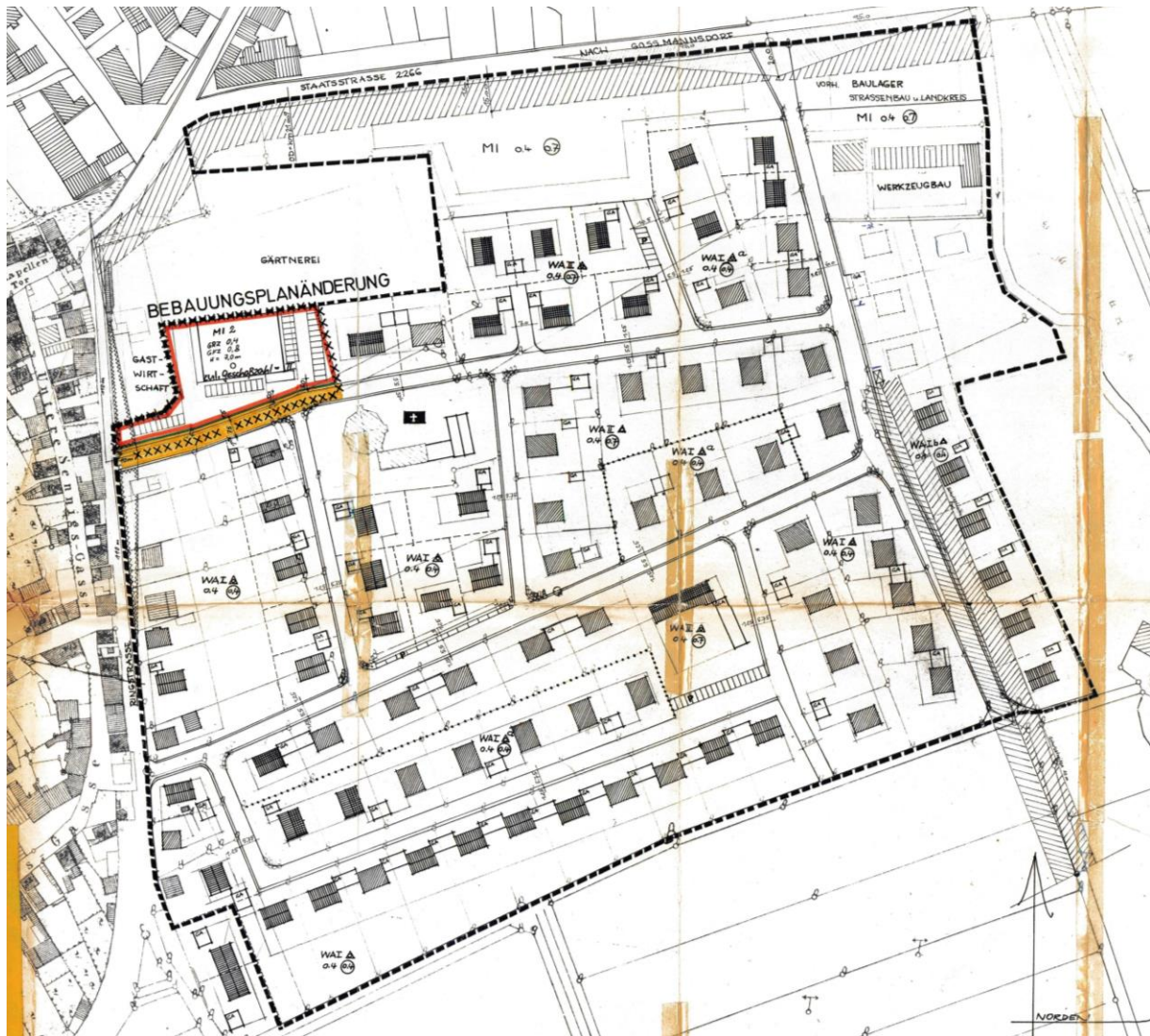
In Vorabstimmung mit dem Landratsamt Haßberge, Abt. Tiefbau, konnte die Bauverbotsszone zur Kreisstraße HAS 46 (Goßmannsdorfer Straße) von 15 m auf 10 m reduziert werden.

Im Nordosten des Plangebietes an der Goßmannsdorfer Straße existiert ein Feuerwehrstandort, südöstlich des geplanten Sondergebietes befindet sich die Christuskirche an der Martin-Luther-Straße. Beide Grundstücke werden als Flächen für Gemeinbedarf ausgewiesen. Die Grundflächenzahl wird mit jeweils 0,4 festgelegt, die Geschossflächenzahl mit jeweils 0,7.

Öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet nicht enthalten.

Für die Flächen des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes "Am Sännig" (Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Gemeinbedarfsflächen) fand generell eine Reduzierung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan statt.

Nachfolgend sind die Reduzierungen der Festsetzungen bezogen auf den rechtskräftigen Bebauungsplan (3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Sännig") aufgeführt.



Auszug Planteil 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Sännig"



Erklärung zum Teilbebauungsplan "Am Sännig" in Hofheim/Ufr.

Der Bebauungsplan ist im Sinne des Bundesbaugesetzes, der Bau-nutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung vom 19.1.65 aufgestellt. Zur zeichnerischen Darstellung gilt folgendes:

1. Für die Festsetzungen:



A.) Die als WA I ausgewiesenen Gebiete:

- 1.) Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
- 2.) Maß der baulichen Nutzung:
  - a) Geschoszahl = 1
  - b) Grundflächenzahl = 0,4
  - c) Geschosflächenzahl = 0,4
- 3.) Bauweise: offen, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.) Äußere Gestaltung:
  - a) Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden darf höchstens 0,50 m über dem gewachsenen Gelände sein, die Traufhöhe höchstens 3,45 m betragen.
  - b) Dachform: flachgeneigtes Satteldach
  - c) Dachdeckung: Ziegel
  - d) Dachneigung: 28° - 35°
  - e) Kniestock nicht zulässig
  - f) Gaupen nicht zulässig

B.) Die als WA Ia ausgewiesenen Gebiete:

- 1.) Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
- 2.) Maß der baulichen Nutzung:
  - a) Geschoszahl = 1
  - b) Grundflächenzahl = 0,44
  - c) Geschosflächenzahl = 0,4
- 3.) Bauweise: offen, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.) Äußere Gestaltung:
  - a) Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden darf bergseitig höchstens 0,45 m über gewachsenem Gelände sein, die Traufhöhe höchstens 3,55 m. Liegt die das Grundstück erschließende Straße höher als das Gelände auf dem Grundstück, so darf Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden nicht unter Oberkante fertiger Straße sein.
  - b) Dachform: Satteldach
  - c) Dachdeckung: Ziegel
  - d) Dachneigung: 47° - 51°
  - e) Kniestock ist bis zu 0,40 m zulässig
  - f) Gaupenlänge: höchstens 35 % der Trauflänge, Abstand von den Ortsgrenzen mindestens 3,00 m.

C.) Die als WA II ausgewiesenen Gebiete:

- 1.) Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
- 2.) Maß der baulichen Nutzung:
  - a) Geschoszahl = 2 zwingend
  - b) Grundflächenzahl = 0,4
  - c) Geschosflächenzahl = 0,7
- 3.) Bauweise: offen, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.) Äußere Gestaltung:
  - a) Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden darf höchstens 0,50 m über gewachsenem Gelände sein, die Traufhöhe höchstens 6,50 m betragen.
  - b) Dachform: Satteldach
  - c) Dachdeckung: Ziegel
  - d) Dachneigung: 28° - 31°
  - e) Kniestock ist bis 0,40 m zulässig
  - f) Gaupen sind nicht zulässig

F. Für die Einzelan:



D.) Die als MI ausgewiesenen Gebiete:

- 1.) Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet nach § 6 der Bau-nutzungsverordnung. Die unter § 6, Absatz 3, aus-nahmeweise zugelassenen genannten Ein-richtungen sind ausgeschlossen.
- 2.) Maß der baulichen Nutzung:
  - a) Geschoszahl = 2 als Höchst-grenze
  - b) Grundflächenzahl = 0,4
  - c) Geschosflächenzahl = 0,7
- 3.) Bauweise: offen, bei Gewerbebetrieben kann die nach § 22, Absatz 2, der Bau-nutzungsverordnung angegebene Höchstgrenze für Hauslängen von 50 m ausnahmsweise über-schritten werden.
- 4.) Äußere Gestaltung:
  - a) Oberkante fertiger Erdgeschoßfuß-boden darf höchstens 0,50 m über dem gewachsenen Gelände sein, die Trauf-höhe höchstens 7,00 m betragen.
  - b) Dachform: flachgeneigtes Satteldach oder Flachdach
  - c) Dachdeckung: Bei flachgeneigten Satteldächern Ziegel oder Eternit rotbraun.
  - d) Dachneigung: nicht mehr als 24°
  - e) Kniestock nicht zulässig
  - f) Gaupen nicht zulässig

D.2) Das in dieser Bebauungsplanänderung als MI 2 ausgewiesene Gebiet:

- 1.) Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet nach § 6 der Bau-nutzungsverordnung. Die unter § 6, Absatz 3, aus-nahmeweise zugelassenen genannten Ein-richtungen sind ausgeschlossen.
- 2.) Maß der baulichen Nutzung:
  - a) Grundflächenzahl = GRZ 0,4
  - b) Geschosflächenzahl = GFZ 0,8
- 3.) Bauweise: o = offen  
 An der Nordgrundstücksgrenze ist Grenzbe-bauung bei Übernahme der erforderlichen Ab-standsflächen durch den Nachbarn zulässig, abweichend von E.
- 4.) Äußere Gestaltung:
  - a) Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden darf höchstens 0,50 m über dem ge-wachsenen Gelände sein, die Traufhöhe höchstens 7 m betragen.
  - b) Dachform: flachgeneigtes Satteldach oder Flachdach
  - c) Dachdeckung: Bei flachgeneigten Sattel-dächern Ziegel oder Eternit rotbraun.
  - d) Dachneigung: nicht mehr als 24°
  - e) Kniestock nicht zulässig
  - f) Gaupen nicht zulässig

E.) Im allgemeinen gilt:

- 1.) Grenzabstände: Sie müssen mindestens 4,00 m betragen, soweit nach Art. 6 und Art. 7 der Bay. BO nicht andere Abstände erforderlich sind. Garagen dürfen an der Grenze errichtet werden.
- 2.) Stellung der Gebäude: Die im Bebauungsplan eingezeichneten Gebäude sind bezüglich ihrer Stellung an der Beulinie oder -grenze verbindlich, nicht jedoch bezüglich ihrer Ausmessungen.
- 3.) Garagen: Garagen können die angegebenen Beu-linien um -grenzen überschreiten, jedoch muß ein Mindestabstand von 4,50 m zur gemeindeeigenen Verkehrs-fläche gewährleistet sein. Die Trauf-höhe darf an der ungünstigsten Stelle im Gelände 2,50 m nicht überschreiten. Sie sind nur für den durch die zu-lässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Es sind aber 15 Bau-nutzungen für jede Wohnung mindestens eine Garage, für jedes Wohn- und Geschäftshaus mindestens zwei Garagen vorzu-sehen.
- 4.) Abmessungen der Gebäude: Häuser mit 2 Vollgeschossen dürfen das Maß von 7,50 x 9,00 m nicht überschreiten.
- 5.) Einfriedigungen: Alle Einfriedigungen dürfen nicht höher sein als 1,00 m.
- 6.) Gärtnereiische Gestaltung: Die nicht bebauten Flächen sind - außer Zufahrten und Hofflächen - gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Im Bereich des Vor-gartens ist ein Nutzgarten unzulässig. Im Bereich von Straßeneinfriedigungen dürfen keine sichthindern Blüme und Sträucher gepflanzt werden.

Verbindliche Festsetzungen 3. Änderung des BBP "Am Sännig"

## **Anpassung der Festsetzungen**

### **A) Die als WA I ausgewiesenen Gebiete**

- 1.) Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- 2.) Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Geschosse: I  
Grundflächenzahl: 0,4  
Geschoßflächenzahl: 0,4
- 3.) Bauweise: Offene Bauweise; Halbsatz 2 entfällt ersatzlos.
- 4.) Äußere Gestaltung (Buchstabe a-f): Entfällt ersatzlos.
- 5.) Gebietsveränderung: Eine Teilfläche wird aus dem Gebiet WA I ausgegliedert und bildet nun einen Teil des neuen Gebietes MI III

### **B) Die als WA I a und WA I b ausgewiesenen Gebiete**

- 1.) Gebietsveränderung: Die bisher als WA I a und WA I b ausgewiesenen Gebiete werden dem als WA I ausgewiesenen Gebiet (mit dessen neuen Festsetzungen) zugeordnet.

### **C) Die als WA II ausgewiesenen Gebiete**

- 1.) Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- 2.) Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Geschosse: II  
Grundflächenzahl: 0,4  
Geschoßflächenzahl: 0,7
- 3.) Bauweise: Offene Bauweise; Halbsatz 2 entfällt ersatzlos.
- 4.) Äußere Gestaltung (Buchstabe a-f): Entfällt ersatzlos.

### **C 2) Das als MI III neu ausgewiesene Gebiet**

- 1.) Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
- 2.) Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Geschosse: III  
Neuberechnung Grundflächenzahl: 0,55  
Neuberechnung Geschoßflächenzahl: 1,0
- 3.) Bauweise: Offene Bauweise
- 4.) Hinweis: Das neue Gebiet MI III wird aus vormaligen Teilflächen der Gebiete WA I und MI gebildet.

### **D) Die als MI ausgewiesenen Gebiete (Ausnahme: "Baulager" im Nordosten)**

- 1.) Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO.  
Die bei § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen sind ausgeschlossen.
- 2.) Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Geschosse: II  
Grundflächenzahl: 0,4  
Geschoßflächenzahl: 0,7
- 3.) Bauweise: Abweichende Bauweise; Halbsatz 2 entfällt ersatzlos.
- 4.) Äußere Gestaltung (Buchstabe a-f): Entfällt ersatzlos.
- 5.) Gebietsveränderung: Eine Teilfläche wird aus dem Gebiet MI ausgegliedert und bildet nun einen Teil des neuen Gebietes MI III

### D 2) Das als MI 2 ausgewiesene Gebiet

Das vormals als MI 2 ausgewiesene Gebiet entfällt, da es durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Nahversorgungszentrum" überplant wurde.

### E) Im allgemeinen gilt

Die Ziffern 1 (Grenzabstände), 2 (Stellung der Gebäude), 3 (Garagen), 4 (Abmessungen der Gebäude), 5 (Einfriedigungen) und 6 (Gärtnerische Gestaltung) entfallen ersatzlos.

### Weitere Gebiets-Anpassungen

#### Flächen für den Gemeinbedarf / Feuerwehr

Das vormals im nordöstlichen MI als "Baulager" ausgewiesene Fläche wird gemäß seiner zwischenzeitlichen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche / Feuerwehr ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung:	Zahl der Geschosse:	II
	Grundflächenzahl:	0,4
	Geschoßflächenzahl:	0,7
Bauweise:	Abweichende Bauweise	

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

Maß der baulichen Nutzung:	Zahl der Geschosse:	II
	Grundflächenzahl:	0,4
	Geschoßflächenzahl:	0,7
Bauweise:	Offene Bauweise	

### 2 Hinweise

Die Hinweise zu Ziffer 2 der 3. Bebauungsplanänderung werden angepasst (künftig unter "B Hinweise")

### 3 Denkmalschutz

Alle Aufführungen zum Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind künftig unter "C Hinweise" enthalten.

## **5. Vorgesehene Erschließung**

### **5.1 Verkehr**

An der Nordgrenze des Plangebietes verläuft die Goßmannsdorfer Straße (zugleich Kreisstraße HAS 46), die Westgrenze des Plangebietes wird durch die Ringstraße (zugleich Staatsstraße 2275) gebildet. Von beiden Straßen zweigen mehrere Ortsstraßen in das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes ab. Dieses Erschließungskonzept der bestehenden bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan befindlichen Ortsstraßen blieb unverändert.

Im Plangebiet befinden sich 2 öffentliche Parkplatzflächen an der Heinrich-Schwab-Straße und an der Friedrich-Rückert-Straße, die ebenfalls unverändert bleiben.

Am Nordrand des Geltungsbereiches ist die Ortsdurchfahrtsgrenze der Kreisstraße HAS 46 (Goßmannsdorfer Straße) eingetragen. Die Bauverbotszone beträgt in der Regel 15 m zum Fahrbahnrand (im Bereich der Gemeinbedarfsfläche / Feuerwehr östlich des Mühlweges). Westlich des Mühlweges konnte die Bauverbotszone in Abstimmung mit dem Landratsamt Haßberge auf 10 m reduziert werden.

### **5.2 Abwässer**

Die Abwasserbeseitigung in Hofheim i. UFr. erfolgt über die öffentliche Kanalisation; die Abwässer des Plangebietes werden im Mischsystem an die öffentliche Entwässerungsanlage eingeleitet und in der Kläranlage Hofheim i. UFr. entsorgt. Die Dimensionierung der Kläranlage ist ausreichend.

### **5.3 Wasserversorgung**

Das Plangebiet ist an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Dies gilt künftig auch für mögliche neu entstehende Gebäude in den Wohn- und Mischgebieten. Druck und Dargebot sind ausreichend.

### **5.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen**

Hofheim i. UFr. wird durch die Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt und ist durch die Deutsche Telekom AG an das öffentliche Fernsprechnetzt angeschlossen.

## **6. Immissionsschutz**

Für die geplante Neubebauung (MI III) am Nordrand des Plangebietes stellt die Kreisstraße HAS 46 (zugleich Goßmannsdorfer Straße) die relevante Lärmquelle dar.

Gemäß Bayerischen Straßeninformationssystem (BAYSIS) wurden Zählraten des Jahres 2015 für eine überschlägige Berechnung zugrunde gelegt und mit einem Prognosefaktor für das Jahr 2030 hochgerechnet.

Nachfolgend wird ein kurzer Nachweis über die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 erbracht:

**Kr HAS 46** von Hofheim i. UFr. bis Goßmannsdorf / Zählung 2015:

$$\begin{aligned} M_{\text{Tag}} &= 101 \text{ KFZ/h, } p_{\text{Tag}} &= 2,97 \% \\ M_{\text{Nacht}} &= 8 \text{ KFZ/h, } p_{\text{Nacht}} &= 0 \% \end{aligned}$$

Die Daten für das Prognosejahr **2030** gemäß Diagramm über die Entwicklung der Zunahmefaktoren (Erhöhungsfaktor 1,045) lauten:

$$\begin{aligned} M_{\text{Tag}} &= 105,55 \text{ KFZ/h, } (p_{\text{Tag}} = 2,97 \%) \\ M_{\text{Nacht}} &= 8,36 \text{ KFZ/h, } (p_{\text{Nacht}} = 0 \%) \end{aligned}$$

Mittelungspegel in 25 m Abstand zur Straßenachse gemäß Gleichung 5 der DIN 18005:  $L_m^{(25)}_{\text{Tag}} = 58,5 \text{ dB(A)}$   
 $L_m^{(25)}_{\text{Nacht}} = 46,5 \text{ dB(A)}$

Abschlag für die innerörtliche Geschwindigkeit  $v = 50 \text{ km/h}$  gemäß Bild 4 der DIN 18005:  $L_m^{(25)}_{\text{Tag}} - 5,4 = 53,1 \text{ dB(A)}$   
 $L_m^{(25)}_{\text{Nacht}} - 6,5 = 40,0 \text{ dB(A)}$

Gemäß Bild 19 der DIN 18005 beträgt die Pegelerhöhung bei einem Abstand von ca. 14 m (= Nordkante Baugrenze) ca. 3,2 dB(A). Die daraus resultierenden eintreffenden Lärmpegel von  $L_m^{(14)}_{\text{Tag}} = 56,3 \text{ dB(A)}$  und  $L_m^{(14)}_{\text{Nacht}} = 43,2 \text{ dB(A)}$  liegen damit unter den schalltechnischen Orientierungswerten für ein Mischgebiet (tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A)).

Eine lärmtechnisch unzulässige Beeinträchtigung der neuen Baurechte kann daher ausgeschlossen werden.

## **7. Brandschutz**

Seitens des Brandschutzes sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- a) Flächen für die Feuerwehr und Anforderungen an die Zugänglichkeit baulicher Anlagen, siehe BayTB: A 2.2 und A 2.2.1.1
- b) Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die Trinkwasserverordnung (TrinkvW), DIN Normen (z. B. DIN 1988-xx) und die Merk- und Arbeitsblätter des DVGW zu beachten.  
W 405: Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung  
W 331: Ausbau, Einbau und Betrieb von Hydranten
- c) Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite DN 80 eingebaut werden, da bei den Feuerwehren nur Standrohre mit Nennweite DN 80 vorhanden sind.
- d) Die Löschwasserversorgung (siehe W405) ist je nach Nutzung (z. B. Wohngebiet, Gewerbegebiet) in der erforderlichen Menge über zwei Stunden durch die Gemeinde als Grundschutz vorzuhalten.  
Bei unzureichender Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung unterirdische Löschwasserbehälter mit dem erforderlichen Fassungsvermögen einzuplanen.
- e) Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschoßes, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern. Da-

rauf kann dann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der Hilfstrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen sie an den höheren Gebäuden anleitern kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind.

(Bei Gebäuden geringer Höhe ist dies z. B. die tragbare vierteilige Steckleiter.)

## **8. Denkmalschutz**

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Grundstück mit der Kreuzkapelle (Fl. Nr. 2102), die als Baudenkmal wie folgt beschrieben wird:

**D-6-74-149-1:** Baudenkmal Hl. Kreuzkapelle, Saalbau mit Walmdach, eingezogenem Chor und Dachreiter, Giebelfassade, Werksteingliederungen, 1719-23, Chor von 1601; mit Ausstattung.

Die Auflagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wurden im Rahmen der 5. Bebauungsplan-Änderung "Am Sännig" umgesetzt.

Im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 2102 der Kreuzkapelle ist außerdem folgendes Bodendenkmal vorhanden:

**D-6-5829-0093:** Untertägige Bauteile der frühneuzeitlichen Hl. Kreuzkapelle in Hofheim i.UFr. (Fl. Nr. 2102).

Im Umfeld dieser Kapelle ist mit einem frühen Siedlungsausgriffvor die Mauer (vor das sog. Kapellentor) der mittelalterlichen Stadt zu rechnen. Dieses deutet sich auch durch die im näheren Umfeld bereits auf dem Urkataster verzeichneten Gebäude an.

Am Westrand des Plangebietes und weiter in Richtung Altstadt befindet sich noch folgendes Bodendenkmal:

**D-6-5829-0091:** Untertägige Bauteile bestehender Abschnitte der mittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Stadtmauer von Hofheim i.UFr., Fundamente abgegangener Bereiche sowie ein vorgelegter Graben.

Zu direkten Überschneidungen kommt es auf den Fl.Nrn. 55, 180, 256, 255/10, 264.

Die Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität.

Westlich des Plangebietes befinden sich noch folgendes Baudenkmale:

**D-6-74-149-28:** Nähe Obere Sennigstraße, Wachturm, Stadtmauer, Stadtbefestigung

**D-6-74-149-143:** Bildnische Obere Sennigstraße 17, Bildstock, syn. Bildsäule, syn. Bildhäuschen, syn. Ehrensäule

Hinweise zur Beachtung des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind in den Verbindlichen Festsetzungen enthalten.

## **9. Kosten für öffentliche Erschließung**

Alle Erschließungsanlagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unverändert.

## **10. Beteiligte Fachstellen**

10.1	Regierung von Unterfranken	97070 Würzburg
10.2	Regionaler Planungsverband Main-Rhön	97688 Bad Kissingen
10.3	Landratsamt Haßberge	97431 Haßfurt
10.4	Staatliches Bauamt Schweinfurt	97410 Schweinfurt
10.5	Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen	97688 Bad Kissingen
10.6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	97422 Schweinfurt
10.7	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	97421 Schweinfurt
10.8	Amt für Ländliche Entwicklung	97005 Würzburg
10.9	Bayerischer Bauernverband	97076 Würzburg
10.10	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
10.11	Deutsche Telekom Technik GmbH	96052 Bamberg
10.12	Kabel Deutschland GmbH & Co. KG	90449 Nürnberg
10.13	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
10.14	PLEdoc GmbH	45312 Essen
10.15	Gasuf Gasversorgung Unterfranken GmbH	97076 Würzburg
10.16	Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt	97064 Würzburg
10.17	Handwerkskammer für Unterfranken	97616 Bad Neustadt
10.18	Gewerbeaufsichtsamt Würzburg	97082 Würzburg
10.19	Reg. v. Mittelfranken - Luftamt Nordbayern	90411 Nürnberg
10.20	Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern	95444 Bayreuth
10.21	Katholisches Pfarramt	97461 Hofheim i. UFr.
10.22	Evang.-Luth. Pfarramt Hofheim-Lendershausen-Eichelsdorf	97461 Hofheim i. UFr.
10.23	Naturpark Haßberge	97437 Haßfurt
10.24	Gemeinde Aidhausen / VG Hofheim i. UFr.	97461 Hofheim i. UFr.
10.25	Markt Burgpreppach / VG Hofheim i. UFr.	97461 Hofheim i. UFr.
10.26	Gemeinde Riedbach / VG Hofheim i. UFr.	97461 Hofheim i. UFr.
10.27	Stadt Königsberg i. Bay.	97484 Königsberg i. Bay.
10.28	Stadt Hofheim i. UFr.	97461 Hofheim i. UFr.
10.29	Büro für Städtebau u. Bauleitplanung	96049 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Bau- und Umweltausschuss sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg, 26.09.2019  
Satzungsbeschluss: 19.02.2020

**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG**  
**INHABER: STADTPLANER LEONHARD VALIER**  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593  
e-mail: [l.valier@staedtebau-bauleitplanung.de](mailto:l.valier@staedtebau-bauleitplanung.de)



## 1. NACHTRAG

### **zur 6. Änderung des Bebauungsplanes "Am Sännig", Stadt Hofheim i. UFr.**

Grundlage des Nachtrages ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Bau- und Umweltausschuss von Hofheim i. UFr.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich nur folgende redaktionelle Klarstellungen ergeben:

- Korrektur eines Schreibfehlers bzgl. Landratsamt Haßberge
- Redaktionelle Erweiterung des Planzeichens "Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung" zur Verdeutlichung der unterschiedlichen Planungsbereiche
- Redaktionelle Ergänzung zum Verkehrslärm in der Begründung
- Redaktionelle Ergänzung eines Hinweises in den Festsetzungen zu Emissionen haustechnischer Anlagen
- Redaktionelle Ergänzung zum Brandschutz in der Begründung
- Redaktionelle Ergänzung der Hinweise in den Festsetzungen zum Denkmalschutz

Der Plan in der Fassung vom 26.09.2019 ist mit Begründung in der Fassung vom 26.09.2019 vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Hofheim i. UFr. in seiner Sitzung am 19.02.2020 als Satzung beschlossen worden.

Aufgestellt: Bamberg, 19.02.2020

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG  
INHABER: STADTPLANER LEONHARD VALIER  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593  
e-mail: [l.valier@staedtebau-bauleitplanung.de](mailto:l.valier@staedtebau-bauleitplanung.de)

