

Vorhaben:

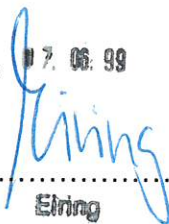
Stadt Hofheim
Bebauungsplan
Wohngebiet „Am Schmitten“

Begründung

Vorhabensträger:

Stadt Hofheim
Am Marktplatz 5
97461 Hofheim

Hofheim, 17. 06. 99

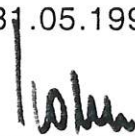


Eining
1 Bürgermeister

Aufgestellt:

Baur Consult
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt
Telefon: 0 95 21 / 6 96-0

Haßfurt, 31.05.1999



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Allgemeines	3
1.1 Hinweise zur Planung	3
1.2 Lage im Raum	3
1.3 Lage und Grösse des Baugebietes	3
1.4 Abgrenzung des Planungsgebietes	3
2.0 Planungsziel	4
3.0 Flächenbilanz	4
4.0 Geplante Bauliche Nutzung	4
5.0 Erschliessung	4
6.0 Ver- und entsorgung	4
6.1 Trinkwasser	4
6.2 Abwasserentsorgung	5
6.3 Energieversorgung	5
6.4 Fernmeldeanlagen	5
6.5 Müllbeseitigung	5
7.0 Immissionsschutz	5
8.0 Bodenordnung	5
9.0 Massnahmen zur Grünplanung und Landschaftsgestaltung siehe Anlage I	6
Abbildung 1 Bebauungsvorschlag	6

1.0 Allgemeines

1.1 Hinweise zur Planung

Die Stadt Hofheim möchte zur Schließung von Baulücken zur Verdichtung der innerstädtischen Bebauung aufgrund der örtlichen Nachfrage ein Baugebiet ausweisen. Das Baugebiet ist in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hofheim vorgesehen. Eine Behandlung der Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sind in der Stadtratsitzung im Juni vorgesehen.

1.2 Lage im Raum

Die Stadt Hofheim befindet sich im Regierungsbezirk Unterfranken ca. 15 km nördlich der Kreisstadt Haßfurt.

Sie wird seitens der Regionalplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen der Planungsregion 3, Main-Rhön zugeordnet.

1.3 Lage und Grösse des Baugebietes

Das geplante Baugebiet befindet sich zwischen der bestehenden Gärtnerei im Gartenweg und der rückwärtigen Bebauung der Hauptstraße.

Begrenzt wird das Gebiet im Süden und Nordwesten von der bestehenden Bebauung im Gartenweg und der Dr.-Wieland-Straße bzw. dem Flurstück-Nr. 277/2. Zur südöstlichen Abgrenzung des Baugebietes sollte ein 20 m breiter Grünstreifen der bestehenden Gärten zur Erhaltung eines innerstädtischen Grüngürtels von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Die Größe des Baugebietes beträgt ca. 0,87 ha und kann nach dem Vorentwurf rd. 25 Einwohner aufnehmen.

1.4 Abgrenzung des Plangebietes

Der Bebauungsplan Wohngebiet "Am Schmitten" umfaßt folgende Flurstücksnummern der Gemarkung Hofheim ganz oder teilweise:

411 (teilweise), 394, 289, 290, 291, 292, 293, 284, 285, 286, 287, 288, 279, 280, 281, 282, 283, 277/2 (teilweise), 277 (teilweise), 276 (teilweise).

2.0 Planungsziel

In dem Entwurf zur Bebauung wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In der derzeitigen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hofheim erfolgt eine dementsprechende Ausweisung.

Die Haupt- und Nebengebäude sollten in einer L-förmigen Anordnung errichtet werden, um eine Einpassung in die innerstädtische Bebauungsstruktur zu gewährleisten (siehe Abb. 1, Seite 7).

3.0 Flächenbilanz

Bruttobaufläche Allg. Wohngebiet (WA)	0,87 ha	100,00 %
./. Öffentliche Verkehrsflächen	0,08 ha	9,20 %
Nettobaufläche	0,79ha	90,80 %

4.0 Geplante bauliche Nutzung

Die Anzahl und Bebauung der Parzellen gliedert sich wie folgt:

Bauweise	Anzahl
Einzelhäuser (E + D)	8
Bauparzellen gesamt	8

5.0 Erschließung

Die Anbindung des Baugebietes erfolgt über die Dr.-Wieland-Straße. Die geplanten Bauparzellen werden von der im Baugebiet Nordost-Südwest verlaufenden Planstraße A, die mit einem Wendehammer endet, erschlossen. Der Straßenraum der Planstraße A ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen sowie einer Gliederung durch Baumpflanzungen.

6.0 Ver- und Entsorgung

6.1 Trinkwasser

Das Gebiet wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Stadt Hofheim angeschlossen. Die anstehenden Drücke und Wassermengen für das geplante Gebiet sind ausreichend.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Abwässer werden an das bestehende Kanalnetz angeschlossen. Die notwendigen Kanäle werden im öffentlichen Grund verlegt, bzw. durch Geh-, Weg- und Leitungsrecht festgesetzte Flächen (Bauparzelle Nr. 5)

6.3 Energieversorgung

Das Überlandwerk Unterfranken AG versorgt das Gebiet mit elektrischem Strom. Die Gasversorgung erfolgt durch die Gasversorgung Unterfranken GmbH.

6.4 Fernmeldeanlagen

Die Verlegung der posteigenen Fernmeldekabel erfolgt am Rand der festgesetzten Verkehrsflächen.

6.5 Müllbeseitigung

Die Müllabfuhr für Hausmüll ist zentral geregelt. Der anfallende Müll wird von einem privaten Unternehmer zur Kreismülldeponie gebracht.

7.0 Immissionsschutz

Aufgrund der nordwestlich an den Geltungsbereich des Baugebietes angrenzenden Gärtnereibestand sowie einer geplanten Erweiterung dieses Bestandes ist eine Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz eingeholt worden. Diese enthält die Aussage, daß für die im Bebauungsplan vorgesehenen Wohnhäuser sich keine Überschreitungen der heranzuziehenden Anhaltswerte ergeben. Aufgrund möglicher Geruchs- und Lärmbelastigungen sollte die Bebauung in möglichst geringem Abstand zur Planstraße A erfolgen.

In einer Vorabstimmung vom 22.10.1996 der Regierung von Unterfranken ist der Abstand der Baugrenzen zum Neubau der Gärtnerei mit mindestens 10 m festgesetzt worden und ist im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

8.0 Bodenordnung

Für die Bodenordnung ist ein Umlegungsverfahren gemäß 45 ff. BauGB durchzuführen.

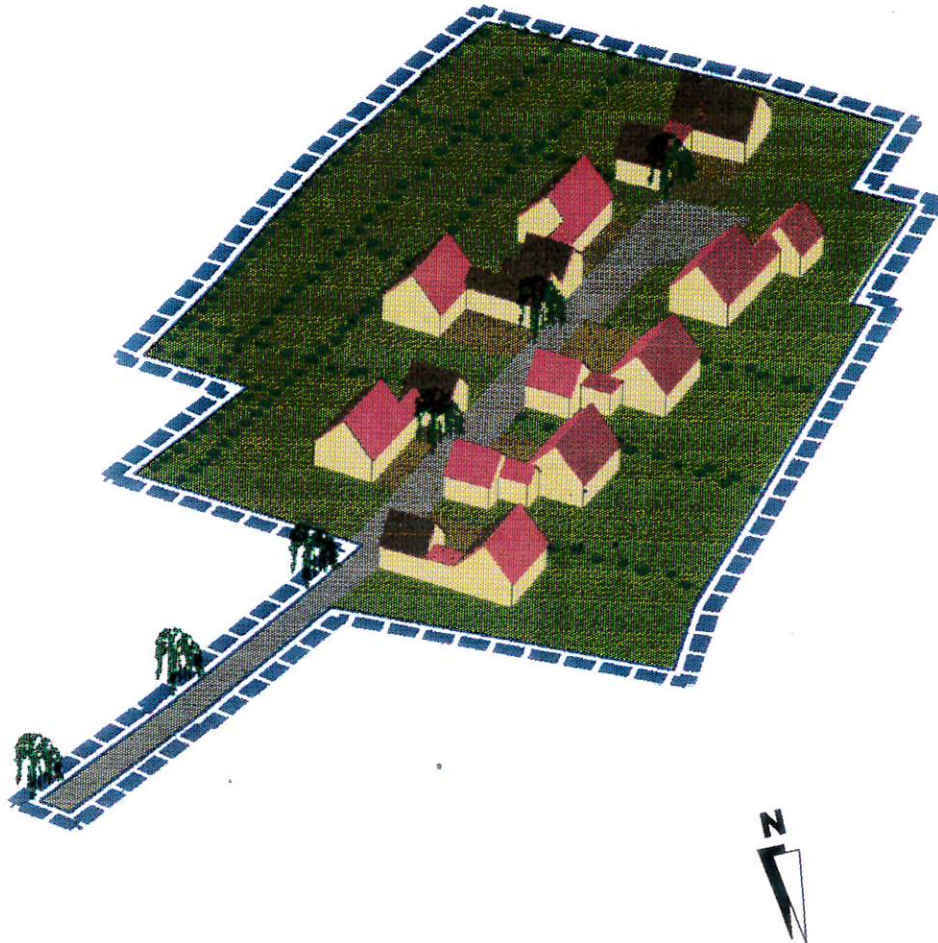


**9.0 Maßnahmen zur Grünplanung und Landschaftsgestaltung
siehe Anlage 1**

Im Entwurf ist die Erhaltung des städtischen Grüngürtels vorgesehen sowie entlang der Planstraße A ein 2 m breiter Mehrzweckstreifen mit Baumpflanzungen zur Gliederung des Straßenraumes.

In der Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 22.10.1996 wird weiterhin empfohlen, die Höhe der geplanten Gehölzpflanzungen auf den an die Gärtnerei angrenzenden Baugrundstücke auf max. 4 m zu begrenzen, um den Schattenwurf auf die Gärtnerei so gering wie möglich zu halten.

Abb. 1
Bebauungsvorschlag



Aufgestellt: Haßfurt, 30.07.1997
ergänzt, Haßfurt 28.07.1998, gemäß Stadtratsitzung vom 18.06.1998
ergänzt, Haßfurt 31.05.1999, gemäß Stadtratsitzung vom 12.04.1999
ro/ne/961614HS

Baur Consult
Raiffeisenstrasse 3
97437 Hassfurt


.....
Dipl.-Geogr. Roschlau C.