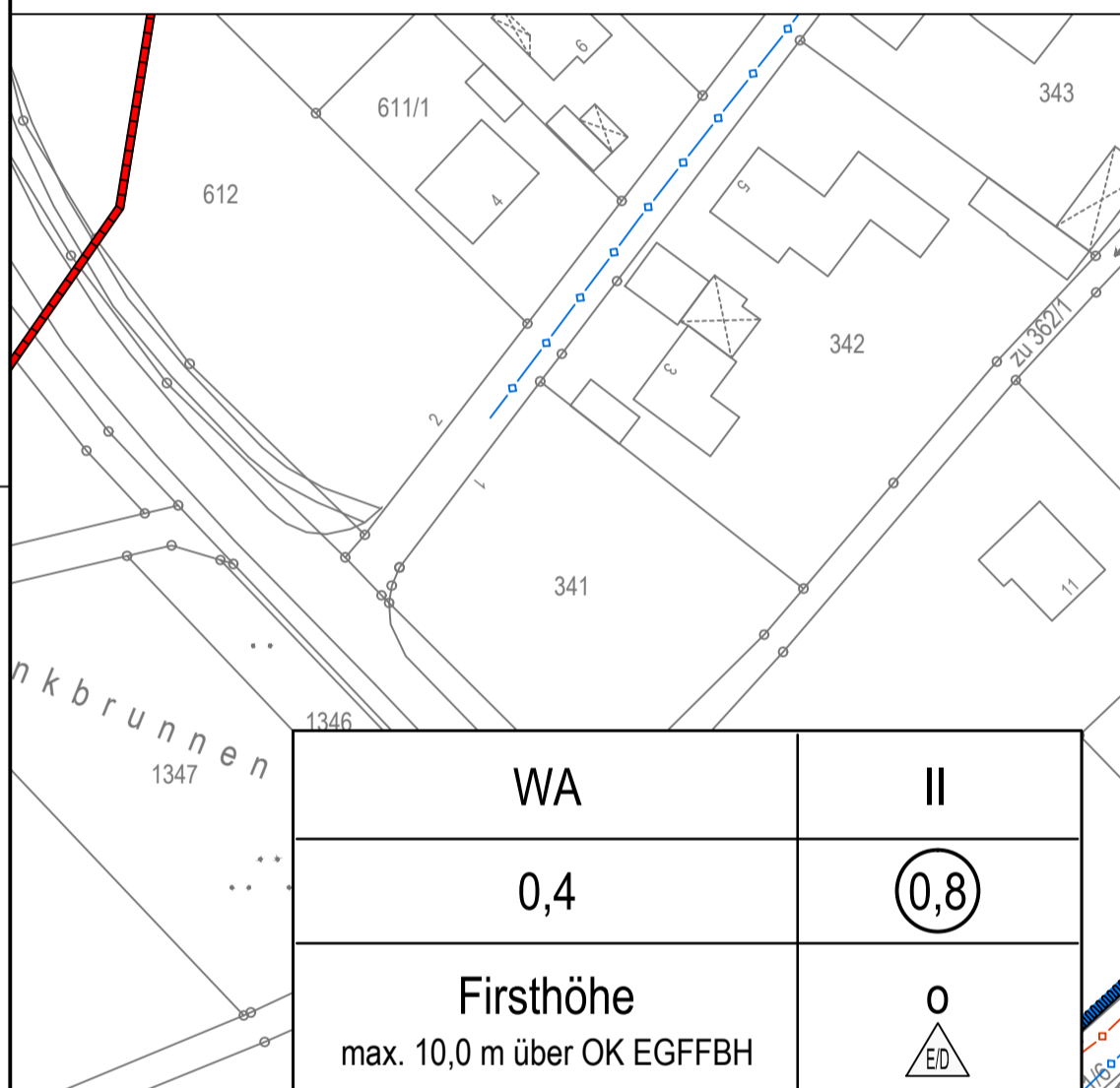




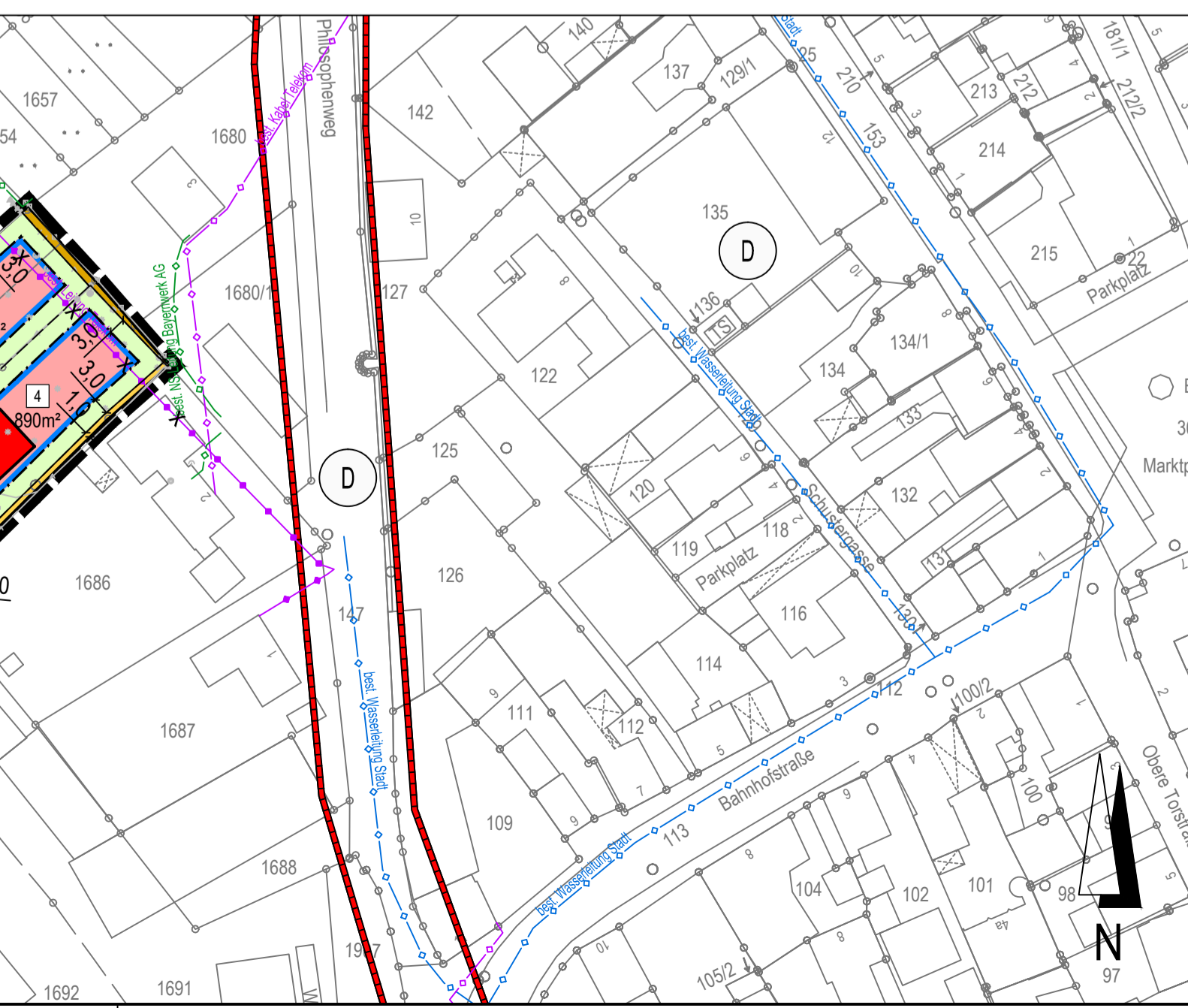
Ausgleichsbebauungsplan Gemarkung Hofheim Maßstab 1:2.500



Eingriffsbebauungsplan Maßstab 1:1.000



Ausgleichsbebauungsplan Gemarkung Ostheim Maßstab 1:2.500



Eingriffsbebauungsplan Maßstab 1:1.000

## I PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Lendershäuser Straße" Hofheim i.U.F. erfolgte auf der Grundlage

- des Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- der Planzonenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) und
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296)

## II ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

### 1.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

### 2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

Algemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

### 3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4  
0,8  
II  
max. Anzahl der Vollgeschosse: II

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

Offene Bauweise  
Einzelhaus/Doppelhaus  
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Mischverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
Bestehender Fußweg  
Geplanter Fußweg

### 6.0 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdisch (Strom, Telekom)  
Unterirdisch (Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telekom)

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

Öffentliche Grün- und Freiflächen  
Private Grün- und Freiflächen

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

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, hier: Trinkwasserschutzgebiet

### 9.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)  
hier: Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

### 10.0 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen (Bodendenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegen

### 11.0 Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Schutzstreifen Freileitung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

- Vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- Mögliche Modellstellungen für Häuser und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- Flurstücksnummer
- Parzellennummer
- Grenzsteine
- Vorhandene Flurgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenze
- Bemaßung
- Sichtdreieck  
Sichtdreiecke sind zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnrand der Kreisstraße, von Bebauung, Bepflanzung und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen freizuhalten

## IV VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 0,4  
2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8  
2.3 Anzahl der Vollgeschosse max. 2 Vollgeschosse (II)

### 3.0 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Höhenfestsetzungen (§ 18 BauNVO)  
OK Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss (OK EGFFBH) max. 30 cm über OK gegenüberliegende öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße) zulässig.  
Firsthöhe max. 10,0 m über OK EGFFBH.

### 4.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Planteil ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Als Bauform sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Die max. Anzahl von Wohneinheiten auf 2 WE je Einzelhaus festgesetzt.

### 5.0 Nebenanlagen, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen.

Es wird empfohlen Garagen und Carports dem Hauptgebäude in Material, Farbe und Gestaltung anzugleichen.

Eine wasserundurchlässige Versiegelung von Garageneinfahrten, Hofflächen und sonstigen Flächen ist untersagt.

### 6.0 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

### 7.0 Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 47, 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Auf allen Baugrundstücken sind je Wohneinheit mindestens 2 KFZ-Stellplätze zu errichten, wobei der Stauraum vor den Garagen nicht angerechnet wird. Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.  
Die Errichtung von Stellplätzen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 8.0 Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Die Abstandsflächen sind nach BayBO einzuhalten.

### 9.0 Ausgleichsflächen und Maßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist kein Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich. In den Gartenanlagen im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches sind aber insgesamt ca. 30 Einzelbäume und ca. 80 m² Heckenstrukturen, die nach Art. 16 BNatSchG geschützt sind, zu entfernen bzw. wurden bereits entfernt. Als Ausgleich für die geschützten Bestände ist eine Ersatzpflanzung im gleichen Umfang (30 Einzelbäume, 80 m² Hecke) auf städtischen Flächen am Ortsrandbereich oder besser noch in freier Natur vorzusehen. Die Flächen für die Ersatzpflanzungen und die geplanten Bepflanzungsmaßnahmen sind im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und spätestens im Zuge der Erschließungsplanung festzulegen.

### 10.0 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)

V 1 Bauzeitbeschränkung Gehölz- und Freibrüter  
Zum Schutz gehölz- und freibrütender Vogelarten sind ggf. notwendige Rodungsarbeiten außerhalb der Nestbau-, Lege-, Brut- und Aufzuchtzeit ausschließlich vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

V 2 Bauzeitbeschränkung Bodenbrüter  
Vor Baubeginn ist die Wiesenfläche im Geltungsbereich der Bodendecke hat zum Schutz von bodenbrütenden Vogelarten außerhalb der Hauptbrutzeiten von Vögeln, also ausschließlich vom 01. Oktober bis 28. Februar, zu erfolgen. Bei einem Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist das Grünland ab Anfang März bis zum Baubeginn im 2- bis 3-wöchigen Rhythmus zu mähen und somit für Brutvögel unattraktiv zu gestalten.

V 3 Vergrämung Wiesenknopf-Ameisenbläulinge  
Vor Baubeginn ist die Wiesenfläche im Geltungsbereich ab März regelmäßig (alle 2-3 Wochen) zu mähen, um einen Aufwuchs des Großen Wiesenknopfes, der Wirtspflanze des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings, zu verhindern. So können die Falter keine neuen Eier in die Wirtspflanzen ablegen. Die Bauferdräumung darf erst ab Ende der Falterflugzeit, d.h. frühestens ab Mitte August, erfolgen.

### 11.0 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

CEF 1 Anlage von Ersatzhabitaten für Ameisenbläulinge  
Durch das Bauvorhaben gehen ca. 5.958 m² an potentiellen Lebensraum für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) verloren. Um den Verlust im Verhältnis 1:1 zu kompensieren, sind geeignete Wiesenflächen in der Umgebung von Hofheim, die bereits Bestände des Großen Wiesenknopfes (*Sargisusorbificalis*) als Eiablage- und Futterpflanze aufweisen, für den Wiesenknopf-Ameisenbläuling entsprechend aufzuwerten.

Folgende Wiesenflächen werden als Ausgleichsflächen festgesetzt:  
• Teillfläche von Flur-Nr. 558 Gemarkung Hofheim i.U.F.: ca. 1.512 m² große Restfläche einer Wiesenfläche, die bereits als Ausgleichsfläche für *Maculinea nausithous* genutzt wird  
• Teillfläche von Flur-Nr. 3461 Gemarkung Ostheim: ca. 2.500 m² großer Gewässerrandstreifen entlang der Aurach, direkt südlich der Kläranlage von Hofheim  
• Teillfläche von Flur-Nr. 3522 Gemarkung Ostheim: ca. 1.317 m² großer Gewässerrandstreifen entlang der Aurach, ca. 400 m südlich der Kläranlage von Hofheim  
• Teillfläche von Flur-Nr. 4192 Gemarkung Ostheim: ca. 627 m² großer Gewässerrandstreifen entlang der Aurach, nördlich der B303

Die genannten Flächen sind als *Maculinea*-Ausgleichsflächen wie folgt zu nutzen:  
• extensive Bewirtschaftung der Wiesenflächen durch zweischürige Mahd, mit einem ersten Schnitt bis zum 15.06. und einem zweiten Schnitt ab dem 15.09. eines Jahres  
• das Mähgut ist abzufahren  
• Verzicht auf Düngungs- oder Pflanzenschutzmittel  
• die fachgerechte Bewirtschaftung der Flächen ist durch Pacht- oder Nutzungsverträge gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen

Der Unteren Naturschutzbehörde sind die Nutzungsverträge mit den Landwirten, welche die vier festgesetzten Ausgleichsflächen nutzen, spätestens bis zum 31.03. im Jahr der ersten Erschließung vorzulegen. Die Ausgleichsflächen sind von diesem Jahr an auf Dauer des Eingriffs entsprechend zu nutzen.

## V HINWEISE

### 1.0 Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Zur Sicherung von oberirdig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist auf folgendes hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 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.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.

## VI VERFAHRENSVERMERKE

1.0 Der Stadtrat hat am 23.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Lendershäuser Straße" Hofheim i.U.F. beschlossen. Der Stadtrat hat sich für eine Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ausgesprochen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Stadtrat hat am 18.07.2017 die Billigung und Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung i.d.F. vom 31.07.2017 beschlossen. Dieser wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2017 bis 01.12.2017 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.10.2017.

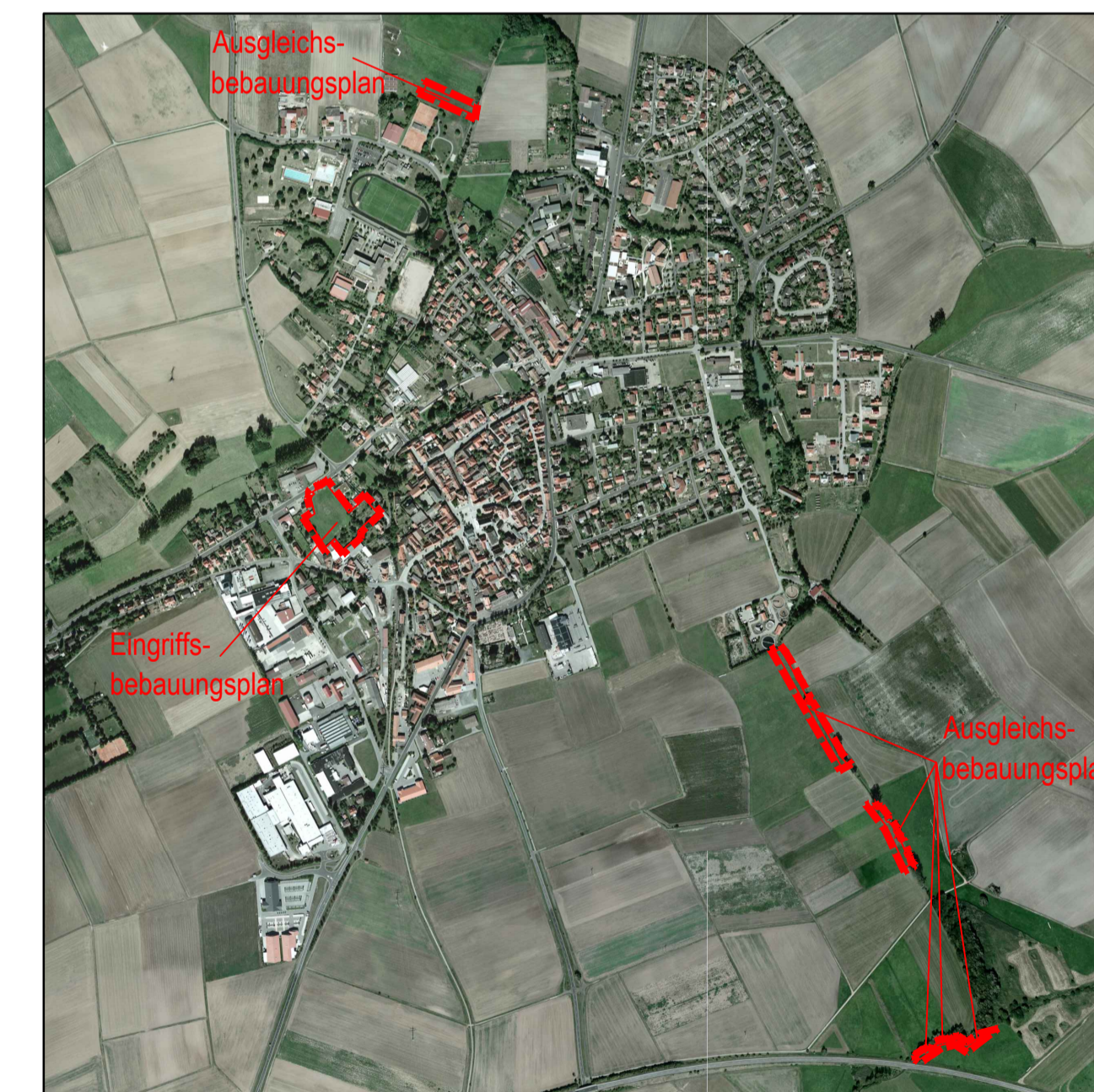
Am 16.10.2018 hat der Stadtrat die Billigung und erneute Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung i.d.F. vom 08.10.2018 beschlossen. Dieser wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05.11.2018 bis 26.11.2018 erneut öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 22.10.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 31.10.2018.

2.0 Am 13.12.2018 beschloss der Stadtrat den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 13.12.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).

3.0 Die Satzung über den Bebauungsplan wurde am ..... ausgefertigt. Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan mit Begründung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden und wird seitdem zu den allgemeinen Dienststunden im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Hofheim i.U.F., den .....  
Stadt Hofheim i.U.F.

Borst  
1. Bürgermeister



Übersichtslageplan 1:12.500

2.	Einarbeitung Stellungnahmen gemäß § 4a Abs 3 BauGB	13.12.18	Haßfurther	13.12.18	Schlichting
1.	Einarbeitung Stellungnahmen gemäß § 4 Abs 2 BauGB	08.10.18	Haßfurther	08.10.18	Schlichting
Nr.	Änderungen	geänd. am	Name	gepr. am	Name
Vorhaben:	Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Stadt Hofheim i.U.F.	Proj. Nr.	176465	Anlage	
		<b>SATZUNG</b>			
Landkreis:	Haßberge	Plan - Nr.			
Maßstab:	1:1.000	Tag:	06.2016	Name:	Roschlau
		gez.	06.2016	Haßfurther	
		gepr.	06.2016	Roschlau	
		geänd.			
Vorhabensträger:	Stadt Hofheim i.U.F. Marktplatz 1 97461 Hofheim i.U.F.	Entwurfsverfasser:	<b>BAURCONSULT</b> ARCHITECTEN INGENIEURE Ralf Feisenstraße 9 97461 Hofheim i.U.F.		
(Datum, Unterschrift)			31.07.2017		
			(Datum, Unterschrift)		