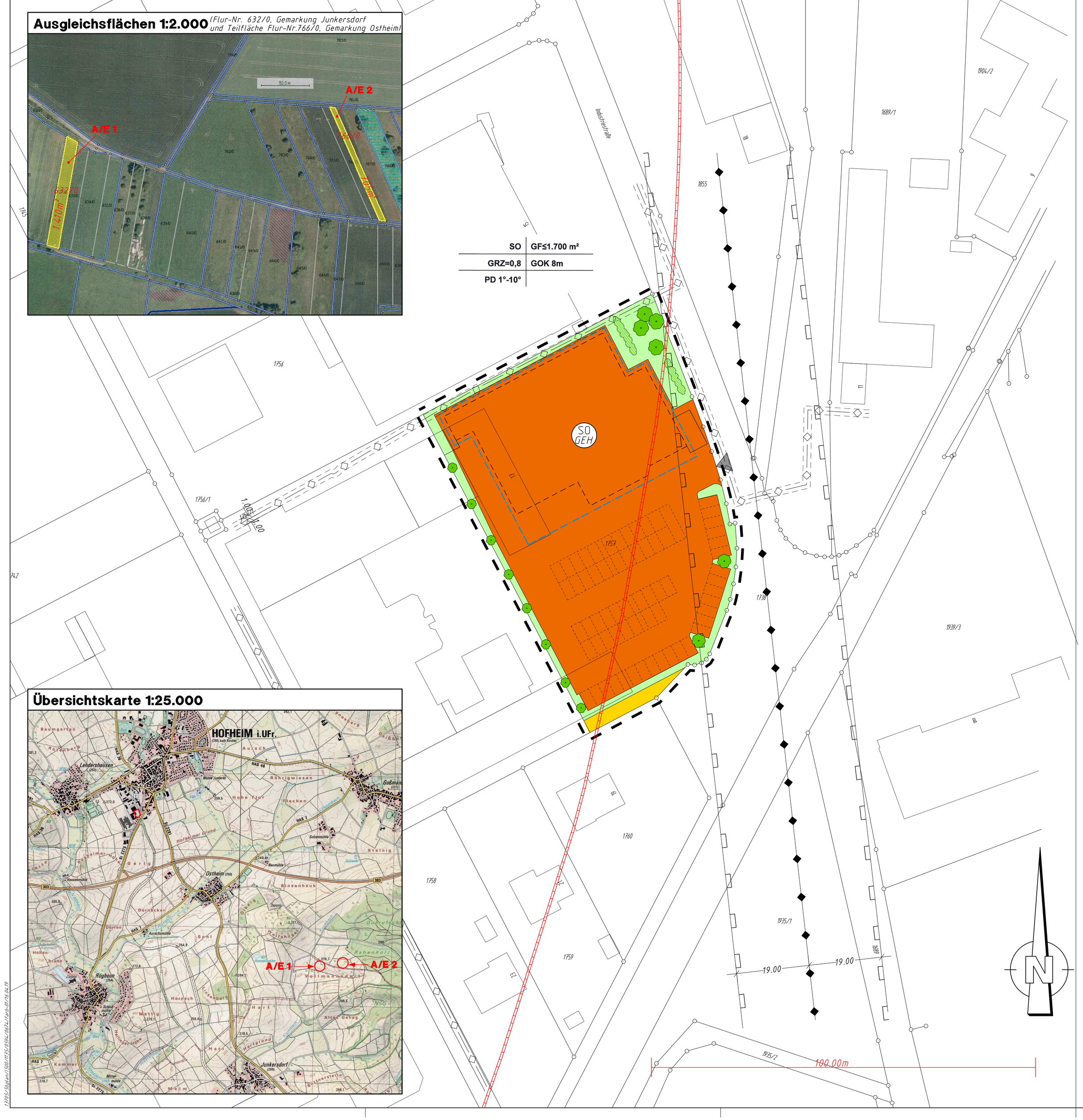
Ausgleichsflächen 1:2.000 (Flur-Nr. 632/0, Gemarkung Junkersdorf und Teilfläche Flur-Nr.766/0, Gemarkung Ostheim)



SO	GF≤1.700 m²
GRZ=0,8	GOK 8m
PD 1°-10°	

Übersichtskarte 1:25.000

Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel"

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.150 m² einschließlich Cafe mit Backshop. Es dürfen Nahrungs- und Genussmitteln, Gegenstände des täglichen Bedarfs sowie ergänzende Sortimente anderer Warenbranchen angeboten werden.

Für das Sondergebiet gelten folgende Immissionsrichtwerte nach der DIN 18005-1 bzw. der TA Lärm:

tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 60 dB(A)
nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr): 45 dB(A)

Eine innerhalb dieses Gebietes beabsichtigte Nachtarbeit im Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr muss durch das Landratsamt auf ihre immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit geprüft werden, gegebenenfalls ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch ein schalltechnisches Gutachten zu prüfen. Der Nachweis der Einhaltung für die oben genannten textlichen Festsetzungen ist im Bauantrag vorzulegen.

SO GEW

1.1.2 Geschossfläche

Für das Sondergebiet wird eine maximal zulässige Geschossfläche von 1.700 m² (GF ≤ 1.700 m²) festgesetzt.

GF ≤ 1.700 m²

1.1.3. Grundflächenzahl

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ=0,8) festgesetzt. Im Sondergebiet darf die Grundflächenzahl durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

GRZ=0,8

1.1.4. Höhe baulicher Anlagen

Es wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von acht Metern als Höchstgrenze festgesetzt (GOK 8m). Gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im Bereich des Haupteingangs bis Oberkante der hohen Seite des Pultdaches.

GOK 8m

1.1.5. Höhenlage von Gebäuden

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe des geplanten Marktes darf maximal einen Meter höher liegen als die Straßenhöhe im Bereich der Hauptzufahrt (Industriestraße). Dies ist im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

1.1.6. Gebäudestellung

Voraussichtliche Anordnung von Gebäude und Stellplätzen

1.2. überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen

1.2.1 Baugrenze

Gebäude oder Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.

1.2.2 Abstandsflächen

Bei allen zu errichtenden Gebäuden sind gemäß Art. 6 Abs. 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Abstandsflächen von 0,4 H, mindestens jedoch drei Meter einzuhalten.

1.3. Verkehrsflächen

private Verkehrsfläche

Ein-/Ausfahrt

1.4. Hauptversorgungsleitungen

110-kV-Freileitung Haßfurt-Kleinbardorf der Bayernwerk Netz GmbH

Gasleitung der Bayernwerk Netz GmbH (Schutzzone je einen Meter beiderseits der Leitungsachse)

1.5. Grünflächen

private Grünfläche

Das Baugebiet ist gemäß den Planeintragungen zu durchgrünen. Die Pflanzen sind zu pflegen und bei Verlust oder Beschädigung zu ersetzen. Flächen, die nicht für Gebäude, Zugänge und Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten. Bei allen Pflanzgeboten sind heimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die gesetzlichen Pflanzabstände sind einzuhalten.

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

Pflanzgebot für Sträucher

Pflanzgebot für Bäume

Zu pflanzen ist je 500 m² Grundfläche ein heimischer Laubbaum mit mindestens 16 cm Stammumfang und ein Strauch mit einer Größe zwischen 80 und 120 cm, der zweimal verpflanzt wurde. Die Bepflanzung, die im Plan dargestellt ist, wird angerechnet. Für alle Baumpflanzungen sind die Standorte mit mindestens 12 m³ Substrat/Wurzelraum herstellen. Im Bereich von Pflasterflächen ist der Wurzelraum mit verdichtungsfähigem Substrat zu bauen. Bei allen Pflanzungen ist die Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan anzuwenden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:
Die 2.115 m² große Wiese im Osten des Planungsgebiets stellt aufgrund ihrer Artenzusammensetzung einen geschützten FFH-Lebensraumtyp 6510 Magere Flachlandmähwiese dar und ist flächengleich auszugleichen.
Die Grundstücke Flur-Nummer 766, Gemarkung Ostheim, entlang der östlichen Grenze auf einer Fläche von 705 m² sowie die Flur-Nummer 632 der Gemarkung Junkersdorf, Stadt Königsberg in Bayern, auf einer Fläche von 1.410 m² sind zu einer kräuterreichen, extensiv genutzten Magerwiese zu entwickeln, die dem FFH Lebensraumtyp 6510 entspricht.
Im Einzelnen ist die Fläche bis zum 30. April 2019 mit einer Regelsaatgutmischung RSM 8.1 trockene Standorte mit Saatgut autochthoner Herkunft anzusäen. Der Herkunftsnachweis ist der Unteren Naturschutzbehörde vor der Einsaat vorzulegen. Die Ausgleichsflächen sind auf Dauer ein- bis zweimal im Jahr ab Mitte Juni zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. Eine Anwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Für die dauerhafte Sicherung der Ausgleichsfläche ist für Flur-Nummer 632, Gemarkung Junkersdorf und Flur-Nummer 766, Gemarkung Ostheim, auf einer Teilfläche von 705 m² entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für den Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Haßberge, einzutragen und dem Landratsamt durch beglaubigte Urkunde vorzulegen:
Weiterhin ist der Unteren Naturschutzbehörde der Pflegevertrag zwischen Bauherrn und dem Eigentümer und Bewirtschafter der Fläche vorzulegen.

1.7. Regelungen für den Denkmalschutz

Bodendenkmal D-6-5829-0003, Freilandstation des Mittel- bis Spätpaläolithikums, Siedlung der Hallstattzeit und der jüngeren Latenezeit

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1. des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

1.8. Sonstige Planzeichen

1.8.1 Mit Leitungsrecht belastete Fläche

Schutzzone der 110-kV-Freileitung Haßfurt-Kleinbardorf der Bayernwerk Netz GmbH (je 19 Meter beiderseits der Leitungsachse)

1.8.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer

PD 1°-10°

Es sind Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 1° und 10° zugelassen.
Dacheindeckungen sind mit rot oder rotbraun eloxierten Titanzink- oder Trapezblechen oder als Foliendach auszuführen. Für Eingangsüberdachungen sind Glasdächer möglich. Solar- oder Photovoltaik-Module sind grundsätzlich zulässig.

2.2. Fassaden

Fassaden sind als Putzfassaden oder Sichtbetonoberflächen auszuführen. Metall- und Holzverkleidungen bzw. Verkleidungen in Holzoptik oder Natursteinverkleidungen sind zulässig, sofern sie zwei Drittel der Gesamtfläche nicht überschreiten. Gebäudefassaden sollten durch Material- und Farbwechsel gegliedert werden.

2.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so anzubringen und zu gestalten, dass die Aufmerksamkeit von Fahrzeugführern nicht gestört wird.

2.4. Einfriedungen

Falls Einfriedungen vorgenommen werden, sind diese möglichst offen zu gestalten (z.B. Stahlgitterzaun). Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken sind auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Sockel sind nicht zulässig.

2.5. Entwässerung

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, muss die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden.

3. Weitere Planeintragungen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	SO	GF≤1.700 m²	Geschossfläche
Grundflächenzahl	GRZ=0,8	GOK 8m	Gebäudehöhe
Dachform und -neigung	PD 1°-10°		

Flurstücksnummern 1757

vorhandene Grundstücksgrenzen

4. Hinweise

4.1. Bauliche Anlagen im Grundwasserbereich

Im überplanten Bereich liegen keine Anhaltspunkte über etwaige Deponien oder Altablagerungen vor. Sollten bei durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind diese Arbeiten sofort einzustellen und das Landratsamt Haßberge, staatliches Abfallrecht, unverzüglich zu benachrichtigen.

4.2. Bauanträge

4.1.1 Bauantragsunterlagen

In den einzureichenden Bauvorlagen ist in einem Lageplan die vorgesehene Bepflanzung darzustellen und zu benennen.

4.1.2 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung ist im Bauantrag durch einen Gebäude- und Geländeschnitt mit Angaben der Höhen in bezug auf die Straßenbegrenzungslinie in der Achse der Grundstückszufahrt oder über NN darzustellen.

4.3. Bauliche Anlagen im Grundwasserbereich

Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht solcher Bauvorhaben gemäß § 34 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) wird hingewiesen.

4.4. Benachrichtigungen

Spätestens sechs Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen sind die Deutsche Telekom und die Bayernwerk Netz GmbH zu benachrichtigen.

4.5. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.
Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.
Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

5. Verfahrensvermerke

5.1. Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss des Stadtrats beschloss in der Sitzung vom 28. September 2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel". Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel" in der Fassung vom 4. Februar 2018 wurde ortsüblich bekannt gemacht und fand am 3. und am 5. April 2018 statt.

5.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel" in der Fassung vom 4. Februar 2018 fand in der Zeit vom 8. März bis 9. April 2018 statt.

5.4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel" in der Fassung vom 30. Juli 2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 9. Januar 2019 in der Zeit vom 21. Januar bis 22. Februar 2019 öffentlich ausgelegt.

5.5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden an der öffentlichen Auslegung

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel" in der Fassung vom 30. Juli 2018 wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 in der Zeit vom 21. Januar bis 22. Februar 2019 beteiligt.

5.6. Satzungsbeschluss

Die Stadt Hofheim hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Hofheim, den .....

. . . . . .
Stadt Hofheim
Wolfgang Borst
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

5.7. Ausgefertigt

Hofheim, den .....

. . . . . .
Stadt Hofheim
Wolfgang Borst
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

5.8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Hofheim zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplanes 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 wird hingewiesen.

Hofheim, den .....

. . . . . .
Stadt Hofheim
Wolfgang Borst
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	**1.37.05**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel", Stadt Hofheim i. Ufr.

Planungsstand:	April 2019	ENDFASSUNG
Maßstab:	1:500	
Entwurfsverfasser:	ingenieurbüro für bauwesen beratende ingenieure Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach Tel.: (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de - http\:\\www.ivs-kronach.de	
bearb. / gez.:	kö / kö	
Ort, Datum:	Kronach, im April 2019	Dipl. Geogr. Norbert Köhler