

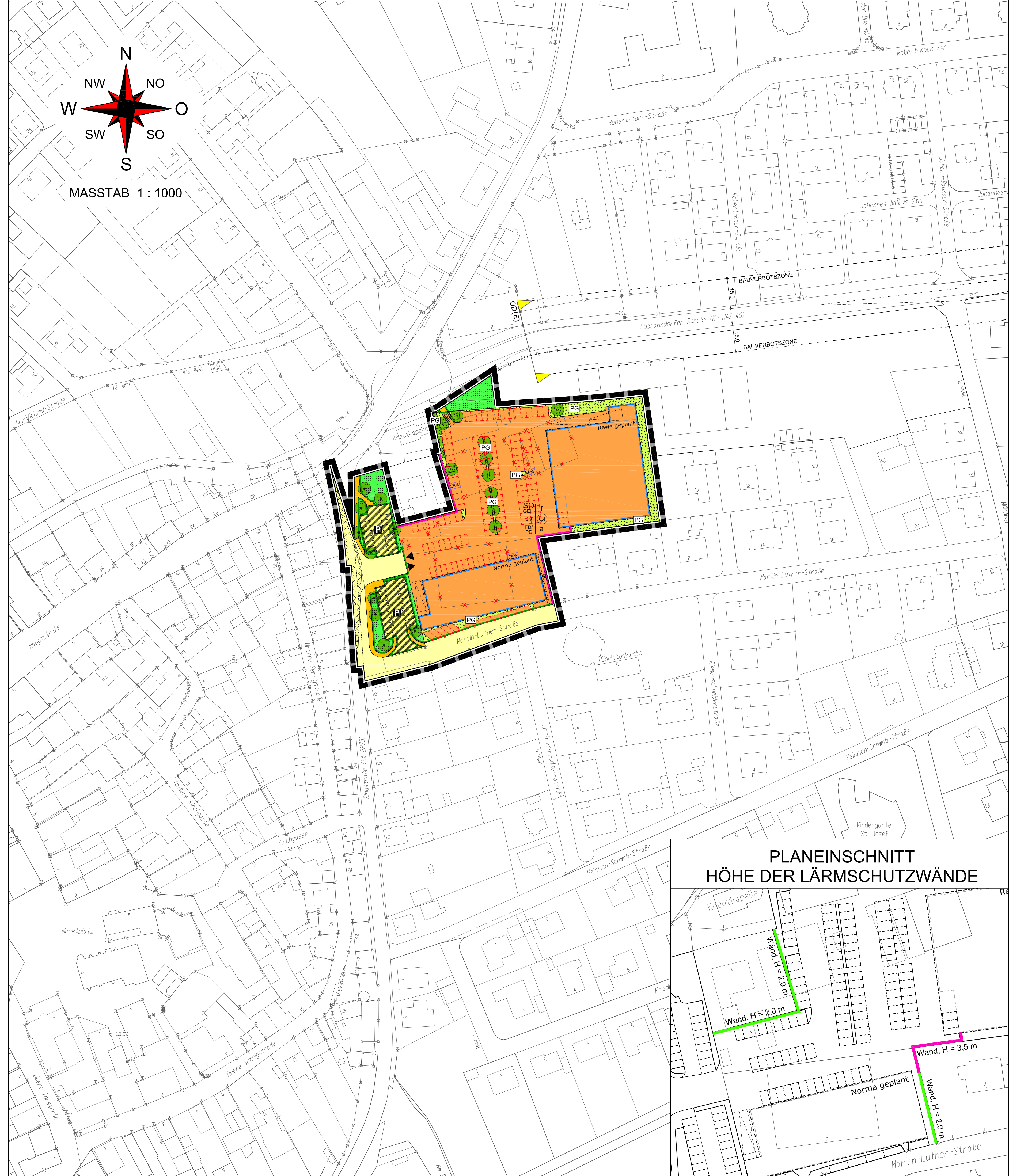
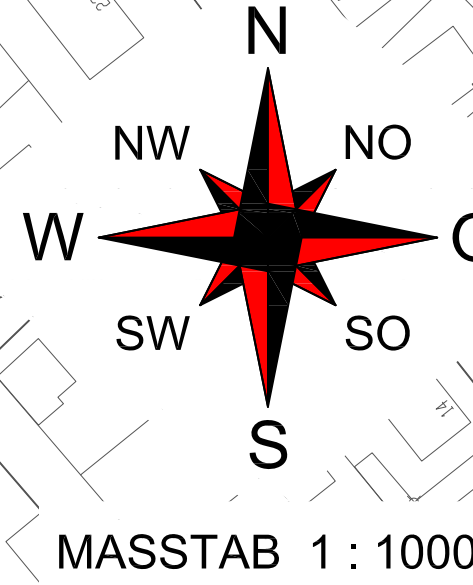


STADT HOFHEIM I. UFR.

LANDKREIS HASSBERGE

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET NAHVERSORGUNGSZENTRUM

INKL. 5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES AM SÄNNIG



PLANEINSCHNITT HÖHE DER LÄRMSCHUTZWÄNDE



Textteil zur Vorhabenbezogenen Bebauungsplanung... Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Am Sännig... Stadt Hofheim i. Ufr., Landkreis Hassberge...

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Sondergebiet Nahversorgungszentrum inkl. 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Am Sännig ändert Teilebereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes...

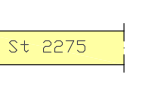
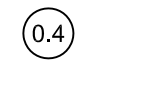
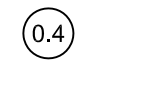
A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
1.1 Sonstige Sondergebiete SO (§ 11 BauNVO)
Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Im Einzelnen sind in Summe die folgenden Sortimente bis zu einer Maximallänge (Nettoverkaufsfläche) zulässig: Supermarkt (inkl. Kassenzonen, Windfang etc. sowie inkl. integrierten Backshops); max. 1.600 m²; Discount (inkl. Kassenzonen, Windfang etc.); max. 1.000 m².
Weiterhin gelten folgende Festsetzungen für die einzelelementgenutzten Flächen: Öffnungszeiten der Einkaufsmärkte werktags (Montag bis Samstag) zwischen 7.00 Uhr und 20.00 Uhr; Öffnungszeiten des im Supermarkt integrierten Backshops täglich zwischen 7.00 Uhr und 20.00 Uhr.
Die Errichtung und der Betrieb der Einkaufsmärkte hat entsprechend den in den schallschichttechnischen Untersuchungen des Büros für Städtebau und Bauleitplanung Bamberg vom 01.12.2015 zugrunde gelegten Daten zu erfolgen (Anordnung/Ausrichtung der relevanten Schallquellen, Schallschutzmaßnahmen, etc.). Insbesondere gilt folgendes:
• Warenanlieferung (inkl. Be-/Entladeaktivitäten) sind nur im Tageltraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zulässig; Nachtanlieferungen und Nachtentlade (Ausnahme: automatisch gesteuerte Anlagen der Haustechnik) sind ausgeschlossen. Diese Regelung gilt nicht für Lieferwagen / Kleintransporter für die Anlieferungen des Backshops.
• In Zusammenhang mit den bereits durch die künftigen Betreiber getätigten Angaben sind pro Werktag nicht mehr als 3 LKW-Abfertigungen (jeweils für Supermarkt und Discount) im Zeitraum zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr zulässig.
• Während der jeweiligen Be-/Entladezeit darf die Betätigung der LKW-Kühlaggregate nicht mehr als die Hälfte des jeweiligen Be-/Entladezeitraums betragen.
• Öffnungszeiten des integrierten Backshops täglich 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr; Öffnungszeiten des integrierten Backshops täglich 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr.
• Die Flächen für die Einkaufswagen-Sammelboxen sind nur in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen (EKW) zulässig (siehe hierzu auch Pkt. A 15.2.2).
• Für die Anlieferung des Backshops darf je Anlieferung nicht mehr als 1 Rollcontainer verwendet werden.
• In Zusammenhang mit den bereits durch die künftigen Betreiber getätigten Angaben sind die den Berechnungen zugrunde gelegten Gerätestypen für die Ventilatoren und Kaltgeräte (Außenanlage) zu verwenden. Die entsprechenden Ausgangsschallschleistungspegel von 66 dB(A) (VW-Anlage städtischer Einkaufsmärkte/Rewe), 61 dB(A) (Rückverflügelten Gewerbetriebe städtischer Einkaufsmärkte/Rewe) und 74 dB(A) (Kaltgerät westlicher Einkaufsmärkte/Norma), gemessen an der jeweiligen Schalleite, sind nicht zu überschreiten. Diese Werte sind nachzuweisen, z.B. durch Bestätigung/ Garantie des Lieferanten. Für alle Dachüber sind die zugrunde gelegten Ausgangsschallschleistungspegel von 55 dB(A) (am Ausblastsitz) nicht zu überschreiten. Auch dies muss entsprechend nachgewiesen werden.
• Die Höhe sowie die Schalldämmwerte der zu errichtenden Lärmschutzwände zu den Nachbargrundstücken Martin-Luther-Str. 4 und Hauptstraße 1 (Restgrundstück ehem. Gärtnerei) sind unter Punkt A 15.1.1 geregelt.

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
2.1 Zahl der Geschosse maximal 1 Vollgeschoss zulässig; Z = 1.
2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO) Es gilt eine maximale GRZ von 0,9.
Nach § 19 Abs. 4 BauNVO können hinsichtlich der Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl abweichende Bestimmungen getroffen werden. Dies ist zur Erfüllung der hier vorliegenden zweckbestimmenden Grundstücksnutzung (Einkaufsmärkte mit Stellplätzen) zwingend erforderlich; insofern wird die Regelung unter § 19 Abs. 4 Satz 3 im vorliegenden Fall in Anspruch genommen.
2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO) Es gilt eine maximale GFZ 0,4.
2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) Die maximale Firsthöhe beträgt 7,0 m bei Flachdächern, 6,30 m bei Pultdächern. Gemessen wird von der fertigem Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Oberkante Firstlinie.

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) Da es sich um ein Sondergebiet mit entsprechenden Nutzungsansprüchen handelt, darf die Gebäudelänge auch 50 m überschreiten.
3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Die selbstbauliche begründete Nachverdichtung im Innenbereich bzw. die sinnvolle Innenentwicklung erfordert die Inanspruchnahme des Art. 6 Abs. 5 BayBO und damit die Festsetzung von Abstandslinien, die dortigen Worte unterschreiten. Dies gilt auch für Lärmschutzwände, die höher als 2,50 m sind. Das Heranzücken an die Nachbargrenzen wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen geregelt. Die Abstandslinien der Gebäude werden auf das Mindestmaß (nach BayBO) von 3 m zu den Grundstücksgrenzen gelegt. Seiten bei Einhaltung der Baugrenzen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Lärmschutzwände dürfen, wie im Plan dargestellt, direkt an den Grundstücksgrenzen errichtet werden.

- 5. Flächen für den überörtlichen Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
5.1 Staatsstraße St 2275
5.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
6.1 Straßenverkehrsflächen
6.2 Gehweg sowie Fuß- und Radweg
6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
6.4 Straßenbegrenzungslinie
6.5 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB)
8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
8.1 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungsleitungen (Strom und Telekommunikation) sind aus gestaltungstechnischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichen Grund zu verlegen.
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
9.1 Private Grünflächen Die Privaten Grünflächen sind naturnah mit überwiegend standortheimischen Gehölzen (siehe Artenliste in der Begründung) zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Die Pflanzung von Nebegehölzen ist unzulässig.



VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- 9.2 Öffentliche Grünflächen Die öffentlichen Grünflächen sind zur Eingrünung der Baulfläche dauerhaft naturnah zu gestalten. Zur Gestaltung und Ortsbegrenzung wird die Erhaltung von Laubbäumen festgesetzt. (Siehe Punkt 13.2).
9.3 Minimierung der Versiegelung Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (z.B. versickerungsfähiges Pflaster).

- 13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
13.1 Pflanzgebote im Bereich von Stellplätzen Nicht überdeckte Stellplatzflächen sind durch standortheimische Laubbäumepflanzungen zu gliedern. Die Einzelbaumhöhe ist mindestens 12 cm durchwurzelbares Erdreich und mindestens 8 cm große Baumstämme vorzusehen. Die Pflanzstellung ist lagemäßig nicht bindend (geringe Verschiebungen sind möglich). Zudem ist angestrebt zu werden, dass die denkmalschutzrechtlichen Anforderungen an die Pflanzung einer Hecke mit standortheimischen Gehölzen festgesetzt (siehe Artenliste). Die Pflanzungen sind dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

- 13.2 Erhaltungsgebot Bäume Die zum Erhalt dargestellten Laubbäume sind zu erhalten sofern keine Gefährdung besteht. Während der Bauarbeiten ist der Bestand gem. DIN 18920 zu schützen.
13.3 Artenschutzmaßnahmen Die Entfernung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelzugzeit zulässig. Kann die Rodung nicht außerhalb der Vogelzugzeit erfolgen ist unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen, dass keine Brutkolonien beeinträchtigt werden.

- 15. Sonstige Planzeichen
15.1 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallimmissionen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) Auf die Ausführungen zum Immissionsschutz in der Begründung zum Bebauungsplan und die entsprechende Schallschutzberechnung zum Bebauungsplan wird explizit hingewiesen. Es gelten die dortigen Regelungen.

- 15.1.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen Errichtung von Lärmschutzwänden / Unterschiedliche Höhen lt. Schallschutzberechnung: Die Lärmschutzwand im Parkbereich zum Nachbargrundstück Martin-Luther-Str. 4 darf eine Höhe von 3,50 m - gemessen ab Oberkante des fertigen Parkplatzes - nicht unterschreiten. Im Bereich des geplanten Fußweges an der Ostseite des Discount-Gebäudes darf die Lärmschutzwand zum Nachbargrundstück Martin-Luther-Str. 4 eine Höhe von 2,00 m - gemessen ab Oberkante des fertigen Fußweges - nicht unterschreiten. Die Lärmschutzwand zum Nachbargrundstück Hauptstraße 1 (Restgrundstück ehem. Gärtnerei) darf eine Höhe von 2,00 m - gemessen ab Oberkante des fertigen Parkplatzes - nicht unterschreiten. Im Bauwerk ist die Höhe der Lärmschutzwände im Verhältnis zu den nächstgelegenen Wohnhäusern darzustellen. Alle festgesetzten Mindesthöhen für die Lärmschutzwände sind zugleich Maximalhöhen. Für alle Lärmschutzwände muss ein Schalldämmwert von mindestens 24 dB nachgewiesen werden.

- 15.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
15.2.1 Stellplätze im Sondergebiet Die Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit diese explizit im Plan dargestellt sind.
15.2.2 Flächen für Nebenanlagen / Einkaufswagen-Sammelboxen Die Flächen sind gemäß den schallschichttechnischen Untersuchungen des Büros für Städtebau und Bauleitplanung Bamberg vom 01.12.2015 nur an den entsprechend ausgewiesenen Stellen zulässig.

- 15.3 Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) Schutzeinrichtungen im Bereich von Straßenkreuzungen innerhalb des Plangebietes Diese Schutzeinrichtungen sind von jeder sich entwickelnden Nutzung freizuhalten. Befestigung und Einfrischung dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

- 15.4 Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB) Gehrecht

- 15.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 15.6 Ausnahmen (§ 31 BauGB) Die Abweichungen von den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauwerke) können als Ausnahmen zugelassen werden. Eine Über- und Unterschreitung der Maßzahlen ist bis maximal 10% zulässig.

B. Im allgemeinen gilt (Örtliche Bauvorschriften / § 9 Abs. 4 BauGB LV.M. der BayBO und Gestaltungssetzungen):

- 1. Gebäude
1.1 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zulässig: Flachdach, Pultdach Die Dachdeckung kann mit Metall oder Kunststoffdachbahnen erfolgen. Die Dachneigung darf bei Pultdach zwischen 7° und 10° liegen. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind zugelassen und sind mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abzustimmen. Auf Flachdächern und flach geneigten Dächern ist eine extensive Begrünung zulässig.
2. Stellplätze Stellplätze sind auf Privatgrund innerhalb der explizit dargestellten Flächen zulässig.
3. Einfriedungen Grundstücksneinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben, sind aber zulässig. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1,20 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken und nicht für die gemäß Pkt. 15.1.1 festgesetzten Lärmschutzwände. Sockelansatz sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig.

C. Hinweise

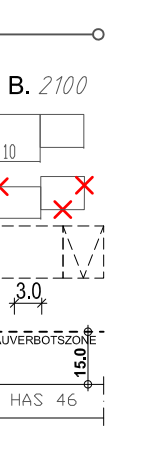
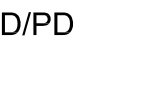
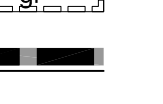
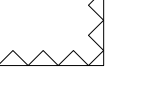
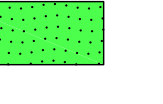
- 1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Flurstücksnummern
3. Bestehende bauliche Anlagen mit Hausnummer
4. Abzurechnende Gebäudeeile
5. Vorgesehene Bebauung inkl. Rampenanordnung
6. Maßzahlen
7. Kreisstraße HAS 46 mit 15,0 m breiter Anbauverbotzone gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStWG und Ortsdurchfahrtsregeln gemäß Art. 4 Abs. 1 BayStWG.
8. Es wird angeregt, flach geneigte Dächer und Fassaden zu begrünen.
9. Zur Gewährleistung einer bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten, sind DIN 18915 und DIN 18731 sowie § 12 BBodSchV zu beachten.
10. Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden.
11. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Für die anfallende Dachwasserentlastung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zum Rückhalt geschaffen werden.

D. Denkmalschutz

Art. 6 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG): Wer Bodendenkmäler auftrifft, 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 betrifft 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.

E. Nachweis der einzuhaltenen Immissionsrichtwerte

Bei der Errichtung der baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet SO ist eine konkret auf die Planung angepasste immissionschutzrechtliche Prüfung durchzuführen und ein entsprechender schallschichttechnischer Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch einen Sachverständigen vorzulegen. Wesentliche Grundzüge können dabei der bereits vorliegenden schallschichttechnischen Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet Nahversorgungszentrum inkl. 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Am Sännig entnommen werden. Die Prüfung kann durch die Stadt, externe Sachverständige oder auch durch den Bauherren / Investor bzw. seinen Beauftragten erfolgen. Beratend kann, soweit erforderlich, das Landratsamt Hassberge eingebunden werden.



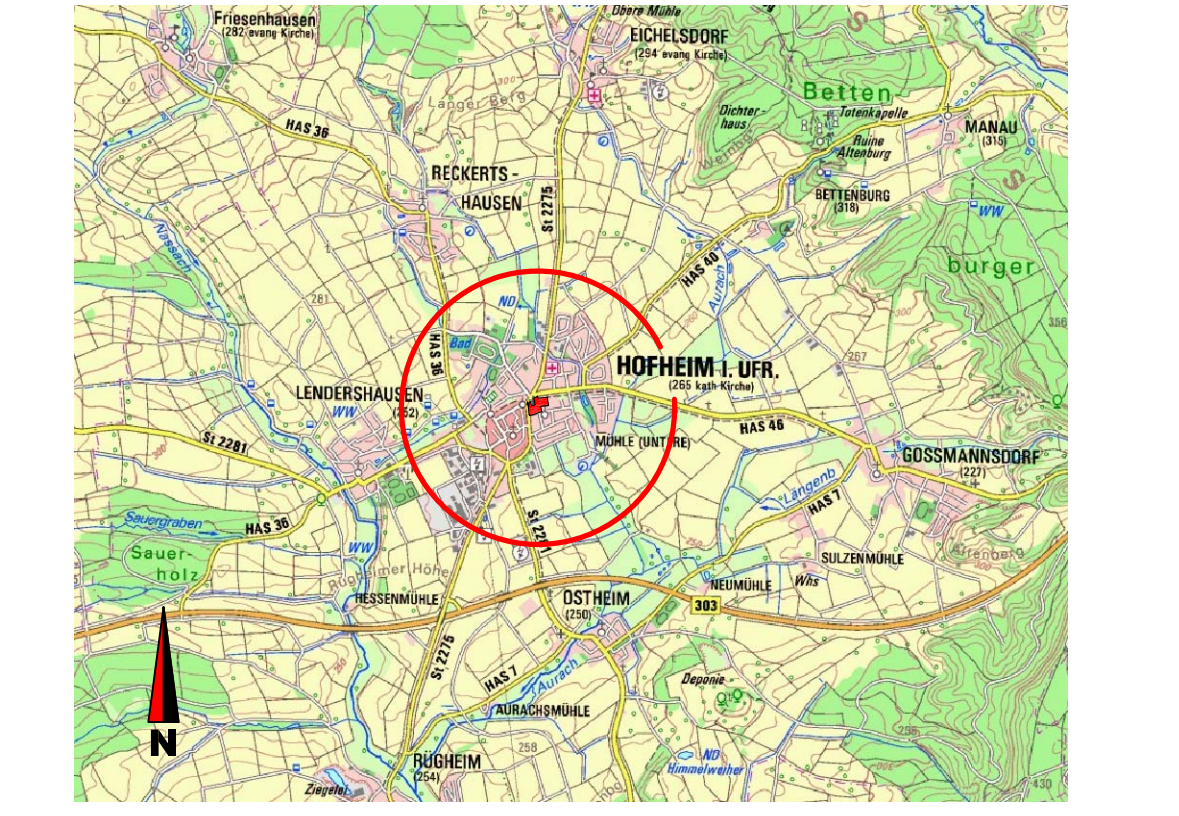
VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Bau- und Umweltausschuss des Stadtrates Hofheim i. Ufr. hat in der Sitzung am 13.04.2015 die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Am Sännig" der Stadt Hofheim i. Ufr. beschlossen. Die Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet Nahversorgungszentrum inkl. 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Am Sännig erfolgte in der Sitzung des Stadtrates am 01.12.2015. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht, die Ergänzung am 14.12.2015.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung, Einsichtnahme und Anhörung für den Vorwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.07.2015 fand am 14.09.2015 und 15.09.2015 jeweils in der Zeit von 13.30 Uhr bis 16.30 Uhr sowie am 17.09.2015 in der Zeit von 13.30 Uhr bis 18.00 Uhr statt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Vorwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.07.2015 hat mit Schreiben vom 04.09.2015 bis 15.10.2015 stattgefunden.
4. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.12.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.12.2015 bis 29.01.2016 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.12.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2015 bis 29.01.2016 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am 14.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Stadt Hofheim i. Ufr. hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 20.04.2016 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet Nahversorgungszentrum inkl. 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Am Sännig der Stadt Hofheim i. Ufr. gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.12.2015 als Satzung beschlossen.
7. Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Nahversorgungszentrum inkl. 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Am Sännig der Stadt Hofheim i. Ufr. wurde am 01.12.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Sondergebiet Nahversorgungszentrum inkl. 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Am Sännig der Stadt Hofheim i. Ufr. mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Hofheim i. Ufr. zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über Inhalt Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

Stadt Hofheim i. Ufr. (Siegel)
1. Bürgermeister

Stadt Hofheim i. Ufr. (Siegel)
1. Bürgermeister

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET NAHVERSORGUNGSZENTRUM INKL. 5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES AM SÄNNIG STADT HOFHEIM I. UFR. LANDKREIS HASSBERGE



BAMBERG, 28.07.2015
GEÄ.: 01.12.2015
SATZUNGSBESCHLUSS: 20.04.2016

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstraße 12, 96047 Bamberg, Tel. 0951/559393, Fax 0951/559393
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de