



(E) SO Wohnen für Menschen mit Behinderung	II (E+I) WD bis 18° II (E+) FD
0,8	(1,6)
Wandhöhe max. 8,0 m über OK EGF/FBH	a

(F) WA	III (E+I+D) WD bis 45°
0,4	(1,2)
Wandhöhe max. 6,5 m über OK EGF/FBH	o

(G) WA	II (E+) ZD bis 15°
0,4	(0,8)
Wandhöhe max. 7,5 m über OK EGF/FBH	o

(A) WA	III (E+I+II) SD/WD 15°-25° III (E+I+II) PD/VPD bis 25° III (E+I+II) FD
0,4	(1,2)
Wandhöhe (SD/WD/FD) max. 11,0 m über OK EGF/FBH	o
Firsthöhe (PD/VPD) max. 12,0 m über OK EGF/FBH	g

(B) WA	II (E+) SD 25°-35° II (E+) PD/VPD bis 25° II (E+) FD
0,4	(0,8)
Wandhöhe (SD/FD) max. 7,0 m über OK EGF/FBH	g
Firsthöhe (PD/VPD) max. 9,0 m über OK EGF/FBH	g

(C) WA	II (E+) FD
0,4	(0,8)
Wandhöhe (SD/WD/FD) max. 11,0 m über OK EGF/FBH	o
Firsthöhe (PD/VPD) max. 12,0 m über OK EGF/FBH	g

(D) WA	III (E+I+II) SD/WD 25°-35° III (E+I+II) PD/VPD bis 25° III (E+I+II) FD
0,4	(1,2)
Wandhöhe (SD/WD/FD) max. 11,0 m über OK EGF/FBH	o
Firsthöhe (PD/VPD) max. 12,0 m über OK EGF/FBH	g

(E) SO	II (E+) WD bis 18° II (E+) FD
0,8	(1,6)
Wandhöhe max. 8,0 m über OK EGF/FBH	a

(F) WA	III (E+I+D) WD bis 45°
0,4	(1,2)
Wandhöhe max. 6,5 m über OK EGF/FBH	o

(G) WA	II (E+) ZD bis 15°
0,4	(0,8)
Wandhöhe max. 7,5 m über OK EGF/FBH	o

**IPRÄAMBEL**  
Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Östlich der Hofheimer Straße" Haßfurt erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

**II INHALT DER 6. ÄNDERUNG**  
Der Geltungsbereich der 6. Änderung umfasst ganz oder teilweise die Flurstücksnummern 1790/14, 1793/11, 1793/13, 1794/1 (teilweise) und 2074/1 (teilweise). Die Flurstücknummern 1790/14 umfasst den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Östlich der Hofheimer Straße".

**III ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**  
1.0 Nutzungsschablone  
A) Art der baulichen Nutzung  
B) max. Zahl der Vollgeschosse, Dachform, Dachneigung  
C) Grundflächenzahl GRZ  
D) Geschossflächenzahl GFZ  
E) max. Wandhöhe, max. Firsthöhe  
F) Bauweise

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)  
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO  
Sonderliches Sondergebiet (SO) "Wohnen für Menschen mit Behinderung" nach § 11 BauNVO

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

Bereich	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	max. Anzahl der Vollgeschosse
A-WA	0,4	1,2	III (E+I+II)
B-WA	0,4	0,8	II (E+I)
C-WA	0,4	0,8	II (E+I)
D-WA	0,4	1,2	III (E+I+II)
E-SO	0,8	1,6	II (E+I)
F-WA	0,4	1,2	III (E+I+II)
G-WA	0,4	0,8	II (E+I)

4.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
Offene Bauweise  
Einzelhaus  
Hausgruppe  
Geschlossene Bauweise  
Abweichende Bauweise  
Baugrenze  
Ein- bzw. Ausfahrten

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)  
Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Fußwege  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Erschließungsweg, Platzbereiche  
Ein- bzw. Ausfahrten

6.0 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)  
Fläche für Versorgungsanlagen  
Best. Trafostellen/Gepl. Trafostellen

7.0 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)  
Best./Gepl. Schmutzwasserkanal  
Best./Freimassekanal  
Best./Gepl. Versorgungsleitung Wasser  
Best. Gasleitung  
Best./Gepl. Stromkabel  
Best./Gepl. Telekommunikationskabel

8.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Grün- und Freizeitanlagen  
Spielwiese/Spielplatz

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)  
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)  
Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)  
Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

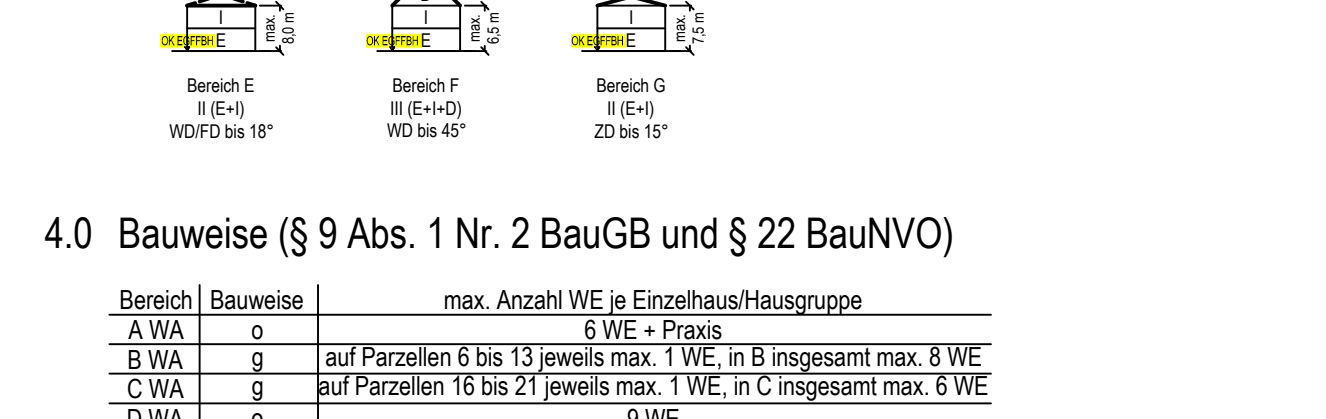
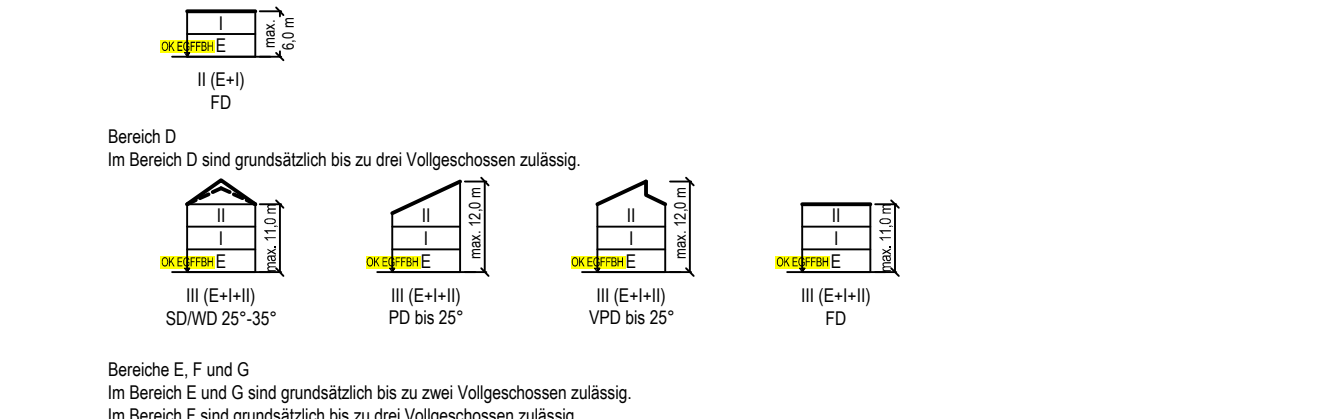
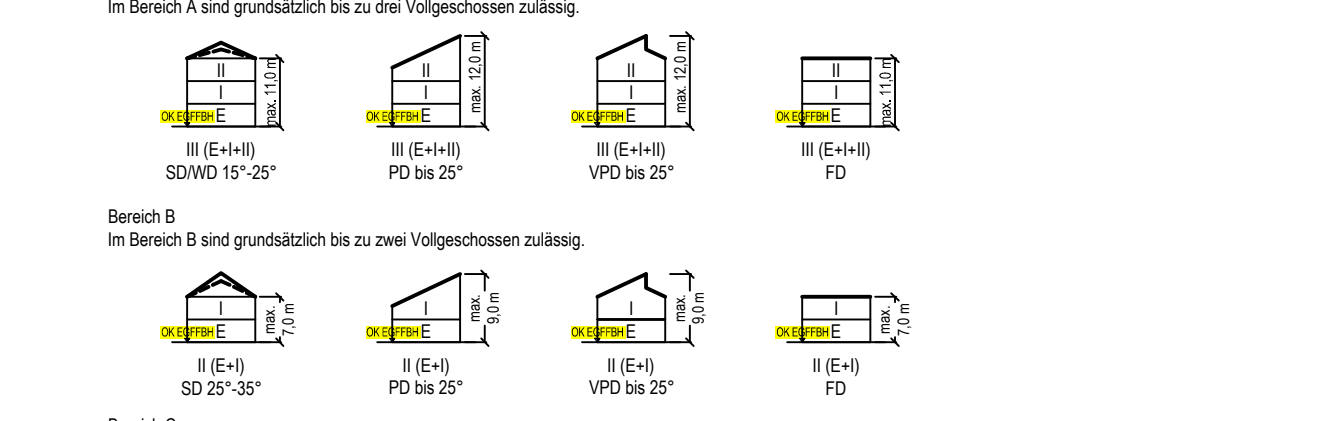
10.0 Sonstige Planzeichen  
Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB), hier Zweckbestimmung: Stellplatz (St), Carport (Cp), Garage (Ga)  
Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB), hier Zweckbestimmung: Tiefgarage (TGa)  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**IV HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN**  
Vorhandene Haupt- und Nebengebäude  
Mögliche Modellstellungen für Häuser innerhalb der überbauten Grundstücksflächen  
Best. Grundwassererschließungen  
Flurstücksnummer  
Grenzsteine  
Vorhandene Flugruten  
Geplante Grundstücksgrenzen  
Bemaßung

**V VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN**  
1.0 Allgemeines  
Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 1,6 ha.  
2.0 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 bzw. "Sonderliches Sondergebiet (SO) "Wohnen für Menschen mit Behinderung" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.  
3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
Anzahl der Vollgeschosse/Höhenfestsetzungen  
Bereich max. Anzahl Vollgeschosse/Dachform/Dachneigung max. Wandhöhe über OK EGF/FBH max. Firsthöhe über OK EGF/FBH

Bereich	max. Anzahl Vollgeschosse/Dachform/Dachneigung	max. Wandhöhe über OK EGF/FBH	max. Firsthöhe über OK EGF/FBH
A-WA	III (E+I+II) SD/WD PD/VPD bis 25°	15°-25° bis 25°	11,0 m 12,0 m
B-WA	II (E+I) SD/WD PD/VPD bis 25°	25°-35° bis 25°	11,0 m 12,0 m
C-WA	II (E+I) SD/WD PD/VPD bis 25°	25°-35° bis 25°	7,0 m 9,0 m
D-WA	III (E+I+II) SD/WD PD/VPD bis 25°	25°-35° bis 25°	11,0 m 12,0 m
E-SO	II (E+I) SD/WD PD/VPD bis 18°	15°-18°	11,0 m 8,0 m
F-WA	III (E+I+II) SD/WD PD/VPD bis 25°	25°-35° bis 25°	11,0 m 12,0 m
G-WA	II (E+I) SD/WD PD/VPD bis 15°	15°-15°	6,5 m 7,5 m

Bereiche A, B, E und F: OK Eingeschoßlerfußbodenhöhe (EGFFBH) max. 30 cm bergseitig über OK Straßenneuwo Goethestraße  
Bereich C: OK Eingeschoßlerfußbodenhöhe (EGFFBH) max. 30 cm bergseitig über OK Straßenneuwo Schreppel Goethestraße-Planungsfläche Parzelle 15  
Bereiche D und G: OK Eingeschoßlerfußbodenhöhe (EGFFBH) max. 30 cm bergseitig über OK Straßenneuwo Langer Land.  
Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden zwischen angrenzenden Bauzonen sind nicht zulässig.



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

Bereich	Bauweise	max. Anzahl WE in Einzelhaus/Hausgruppe
A-WA	o	6 WE in Hausgruppe
B-WA	a	auf Parzellen 6 bis 13 jeweils max. 1 WE, in B insgesamt max. 8 WE
C-WA	g	auf Parzellen 16 bis 21 jeweils max. 1 WE, in C insgesamt max. 6 WE
D-WA	o	9 WE in Hausgruppe
E-SO	a	9 WE in Hausgruppe
F-WA	o	9 WE in Hausgruppe
G-WA	o	9 WE in Hausgruppe

4.1 Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO  
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge 50 m nicht überschreiten darf.  
4.2 Geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO  
Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.  
4.3 Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO  
Die Gebäude sind wie bei offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge 50 m überschreiten darf.

5.0 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)  
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.  
6.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)  
Die im Plan ausgewiesenen Flächen für Stellplätze sind ausschließlich als befestigte Bodenflächen ohne Seitenwände, Dächer etc. auszuführen.  
Unter den Bereichen D WA und Spielplatz/Spielwiese ist eine Tiefgarage mit Zufahrt über die Düsseldorfer Straße zu errichten.

Antenliste 1: Großregion Laugenhöhe  
Planzimmergröße: Hochstamm, 3kv, STU 10/12  
Acer pseudoplatanus Bergahorn in Sorten  
Acer platanoides Spitzahorn in Sorten  
Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche  
Juglans regia Walnusbaum  
Prunus padus Traubeneiche in Sorten  
Prunus cerasifera Schlehe  
Pyrus pyracantha Wildbirne  
Quercus petraea Traubeneiche  
Quercus robur Stieleiche  
Sophora japonica Schmetterling  
Tilia cordata Winterlinde  
Tilia platyphyllos Sommerlinde

Antenliste 2: Klein- bis mittelgroße Laugenhöhe  
Planzimmergröße: Hochstamm, 3kv, STU 10/12  
Acer campestris Feldahorn in Sorten  
Betula pendula Hängebirke  
Carpinus betulus Hartriegel  
Cornus columba Baumhasel  
Sorbus aria Echte Mehlbeere  
Sorbus aucuparia Vogelbeere

Antenliste 3: Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken  
Planzimmergröße: St. Zw., h 80-100  
Acer campestris Feldahorn  
Acer platanoides Hartriegel  
Cornus mas Kornel-Kirsche  
Cornus sanguinea Roter Hartweidling  
Corylus avellana Hasel  
Crataegus spec. Weißdorn  
Eunonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Fagus sylvatica Rotbuche  
Ligustrum vulgare Liguster  
Rosa spec. Rose  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Viburnum spec. Schneeball

Antenliste 4: Obstgehölze  
Planzimmergröße: Hochstamm, 3kv, STU 8/10  
Apfel-Sorten  
"Borwinika", "Erlener Rambur", "Harberts Renette", "Linsener Sämling", "Löhner Rambur", "Schöner aus Bockoop", "Schöner aus Witzen"

Bienen-Sorten  
"Kaffers Sämling", "Kirschenaler Mostbirne", "Palmchirchne", "Walche Schnapsbirne", "Welche Bratbirne", "Schweizer Wasserbirne"

Wildobst-Sorten  
Pyrus pyracantha Wildbirne  
Sorbus domestica Speierling  
Sorbus torminalis Elsbeere

Antenliste 5: Fassadenbegrünung  
Vitis in Sorten  
Clematis in Sorten  
Hedera in Sorten  
Rosa in Sorten  
Spätkletterer in Sorten

7.0 Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 47 BayBO)  
Die Mindestanzahl der Stellplätze richtet sich nach der Wohnnutzung abweichender Nutzung nach den allgemeinen geltenden Rechtsvorschriften, bei Wohnnutzungen nach den nachfolgenden Festsetzungen dieser Ziffer 7 Wohnnutzungen (WE).  
Ergebnis bei einer Stellplatzbedarfsberechnung eine Nachkommastelle, ist bei der Betrachtung eines Gebäudes insgesamt auf ganze Zahlen aufzurunden.  
Bereich Bedarf je WE gesamt davon oberirdisch je WE davon unterirdisch je WE  
A-WA 1,5 max. 1,5 keine Vorgabe  
B-WA 2,0 max. 1,0 mnt. 1  
C-WA 2,0 max. 1,0 mnt. 1  
D-WA 1,5 im gesamten Stellplatzbereich max. 18 Kfz-Stellplätze alle übrigen nach der Stellplatzbedarfsberechnung für ein Vorhaben erforderlichen, aber nicht oberirdisch zulässigen Stellplätze sind unterirdisch in der Tiefgarage unterzubringen  
E-SO 1 Stellplatz je 15 Betten Alterswohnen 1 Stellplatz je 12 Tageskapazitäten mindestens je 3 Stellplätze je 50% der Stellplätze für Besucher keine Vorgabe keine Vorgabe  
F-WA 2,0 keine Vorgabe keine Vorgabe  
G-WA 2,0 keine Vorgabe keine Vorgabe

Soweit diese Bebauungspläne die Zahl in oberirdischer Bauweise als Stellplatz, Carport oder Garage zulässiger Kfz-Stellplätze bezieht, darf auf dem jeweiligen Grundstück maximal diese Anzahl in oberirdischer Bauweise errichtet werden.  
Für die Bereiche A, B, C und D gilt überdies, sofern für ein Vorhaben gemäß Stellplatzbedarfsberechnung eine größere als in oberirdischer Bauweise zulässige Zahl an Kfz-Stellplätzen nötig ist, sind mindestens alle nach diesen Regelungen oberirdisch nicht statthafter Kfz-Stellplätze in unterirdischer Bauweise in der zu errichtenden Tiefgarage unterzubringen. Ausdrücklich begrüßt und empfohlen wird, wenn in der Tiefgarage mehr Kfz-Stellplätze als mindestens unterirdisch erforderlich nachgewiesen und errichtet werden.  
Die Zufahrt zur Tiefgarage ist von der Düsseldorfer Straße aus zu errichten.

8.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)  
8.1 Es sind grundsätzlich keine gelben, fernleuchtenden Farben zulässig.  
8.2 Dachneigung  
Zulässig für A-WA, B-WA, C-WA und D-WA ist eine Dachneigung mit Ziegel oder Betonschächeln anthrazitfarben, ohne Einseitigkeit, sowie Flachdach. Eine Begrünung der Flachdächer wird ausdrücklich empfohlen.  
Für E-SO, F-WA und G-WA ist eine Dachneigung mit Ziegel oder Betonschächeln in roter Farbgebung, sowie Flachdach zulässig. Eine Begrünung der Flachdächer wird ausdrücklich empfohlen. Für Nebenanlagen ist eine rote Blumenscheindelndeckung sowie Trapezziegel zulässig.  
Anlagen der Gebäudeteile B-WA und D-WA ist eine einseitige Dachform vorzuziehen.

9.0 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)  
9.1 Gestaltung der Grün- und Freizeitanlagen  
Die Grün- und Freizeitanlagen sind, soweit sie nicht für Zwecke, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.  
Zur Durchgrünung des Baugrubens sind Bäume anzupflanzen. Das Einzelpflanzenangebot ist hinsichtlich der Anzahl und Standorte zwingender Bestandteil der Bauplanung. Minimale Abweichungen der Standorte sind möglich. Die Bäume sind entsprechend der Artenliste 1, 2 bzw. 4 zu pflanzen, dauerhaft zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.  
Die Baumpflanzungen im Stellplatz-/Parkplatzbereich sind mit überfahrenen Baumscheiben mit Druckverteilungsfunktion herzustellen. Die Pflanzungen sollen gemäß FLL "Empfehlungen für Baumpflanzungen" je 1 m<sup>2</sup> mit durchwurzelbarem Substrat hergestellt werden und eine Tiefenbefüllung aufweisen.  
Alle Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Ausfalls von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen sind Ersatzpflanzungen gemäß den für die Neupflanzung festgesetzten Pflanzqualitäten vorzunehmen.  
Im Vorgebiet/Bereich von Wohngebiet B WA sind zur Erzeugung einer einheitlichen Erscheinungsbildes Acer campestre "Elek" entsprechend der Darstellung zu pflanzen. Im Bereich D WA sind für die dargestellten Baumstände Tilia cordata "Rancho" zu verwenden.  
Im Bereich des Flächenpflanzungsabets an der rückwärtigen Grundstücksfläche des Bereich B WA zum Spielplatz bzw. zur Wiese ist eine einheitliche 3,0 m breite Hecke aus Feldahorn anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt 1x1 m. Ziffer 10.0 ist zu beachten.  
Fensterlose Teil- bzw. Vollfassaden sind zu mindestens 50 % mit Arten entsprechend der Artenliste 5 zu begrünen. Die Mindestgröße für Pflanzbeete beträgt 0,5 m<sup>2</sup>.

9.2 Spielplatz/Spielwiese  
Im Zentrum des neuen Quartiers ist ein halboffentlicher Freiraum mit einem Spielplatz und einer Spielwiese anzuordnen. Spielplatz und Spielwiese sind Pflanzbeete anzulegen. Sie sind mit standortheimischen Bewuchs mit einer Höhe von max. 60 cm (Bodenlecker, Stauden o.ä.) zu gestalten.  
9.3 Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten  
Bei den aufgeführten Pflanzmaßnahmen sind die in den folgenden Artenlisten genannten Gehölzarten mit entsprechender Mindestpflanzanzahl einzusetzen. Für lebende Hecken zur Grundstücksabgrenzung sind ausschließlich die Arten der Liste 3 zulässig. Die Listen beinhalten standortgerechte und heimische Arten, die auch bei der sonstigen Begrünung der Freizeitanlagen bevorzugt zum Einsatz kommen sollen.

Antenliste 1: Großregion Laugenhöhe  
Planzimmergröße: Hochstamm, 3kv, STU 10/12  
Acer pseudoplatanus Bergahorn in Sorten  
Acer platanoides Spitzahorn in Sorten  
Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche  
Juglans regia Walnusbaum  
Prunus padus Traubeneiche in Sorten  
Prunus cerasifera Schlehe  
Pyrus pyracantha Wildbirne  
Quercus petraea Traubeneiche  
Quercus robur Stieleiche  
Sophora japonica Schmetterling  
Tilia cordata Winterlinde  
Tilia platyphyllos Sommerlinde

Antenliste 2: Klein- bis mittelgroße Laugenhöhe  
Planzimmergröße: Hochstamm, 3kv, STU 10/12  
Acer campestris Feldahorn in Sorten  
Betula pendula Hängebirke  
Carpinus betulus Hartriegel  
Cornus columba Baumhasel  
Sorbus aria Echte Mehlbeere  
Sorbus aucuparia Vogelbeere

Antenliste 3: Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken  
Planzimmergröße: St. Zw., h 80-100  
Acer campestris Feldahorn  
Acer platanoides Hartriegel  
Cornus mas Kornel-Kirsche  
Cornus sanguinea Roter Hartweidling  
Corylus avellana Hasel  
Crataegus spec. Weißdorn  
Eunonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Fagus sylvatica Rotbuche  
Ligustrum vulgare Liguster  
Rosa spec. Rose  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Viburnum spec. Schneeball

Antenliste 4: Obstgehölze  
Planzimmergröße: Hochstamm, 3kv, STU 8/10  
Apfel-Sorten  
"Borwinika", "Erlener Rambur", "Harberts Renette", "Linsener Sämling", "Löhner Rambur", "Schöner aus Bockoop", "Schöner aus Witzen"

Bienen-Sorten  
"Kaffers Sämling", "Kirschenaler Mostbirne", "Palmchirchne", "Walche Schnapsbirne", "Welche Bratbirne", "Schweizer Wasserbirne"

Wildobst-Sorten  
Pyrus pyracantha Wildbirne  
Sorbus domestica Speierling  
Sorbus torminalis Elsbeere

8.4 Vollgeschosse  
Festgesetzte Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugserfolg der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsanlagen fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.  
8.5 Regenwasserbewirtschaftung  
Bei der Gestaltung der Freizeitanlagen ist die Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Beweglichkeit für die zu befestigenden Freizeitanlagen hat sich auf die Verlegung versickerungsfähiger Beläge wie z.B. Pflaster mit Rastergitter, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine etc. auszudehnen, soweit keine anderen Auflagen bestehen.  
Das Niederschlagswasser soll auch auf Frei-, Garten- und privaten oder gemeinschaftlichen Grünflächen soweit als möglich versickert werden. Um die Versickerungsfähigkeit dieser Flächen zu gewährleisten oder zu verbessern, ist die Bodenoberfläche durch geeignete Maßnahmen versickerungsfördernd zu gestalten, z.B. im Rahmen der Freizeitanlagenplanung durch Aufbringung entsprechend großer Humusanteile.  
Falls sich die Versickerungsfähigkeit demnach frühzeitig oder im Laufe der Jahre als nicht gegeben oder ungenügend erweist oder erweist, ist das Gesamtwasser durch geeignete Maßnahmen unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik dem Fernwasserkanal der Stadt Haßfurt zuzuführen.

8.6 Freizeitanlagen  
Mit dem Bauvertrag ist für das jeweilige Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Freizeitanlagenplan vorzulegen.  
10.0 Einfriednungen und Sichtschutzelemente (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)  
Nachfolgende Regelungen zur Errichtung von Grundstückseinfriednungen und Sichtschutzelementen gelten für die Bereiche A bis D.  
Einfriednungen sind zulässig. Sie sind dem Geländeverlauf anzupassen und zu hinterfragen. Für die Einfriednung ist Ziffer 9.3 zu beachten. Bezugsgrund der nachfolgenden Höhenangaben ist das vorhandene natürliche Gelände, soweit nichts anderes angegeben ist.  
An öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Einfriednungen sind als senkrecht strukturierte Metallgitterzäune und als lebende Hecken aus den in Ziffer 9.3 genannten Gehölzen bis jeweils zu einer Höhe von max. 1,3 m zulässig. Mauern sind hier als Bruch- und Sandsteinmauern sowie als geputzte Mauersteine jeweils bis zu einer Höhe von max. 1,3 m zulässig.  
Einfriednungen an den übrigen Grundstücksgrenzen sind daneben als Metallgitter- und Drahtgeflechtzäune ohne sichtbaren Sockel oder als lebende Hecke jeweils bis zu einer Höhe von max. 1,8 m zulässig.  
An der Gemeinschaftsgrünfläche angrenzende Einfriednungen im Osten (Bereich B) und an der öffentlichen Verkehrsfläche angrenzende Einfriednungen im Süden (Bereich C) dürfen zur Errichtung eines Durchganges je Grundstück bis zu einer Breite von max. 1,0 m unterbrochen werden.  
Im Terrassenbereich von Hausgruppen sind bis 2,0 m über OK Eingeschoßlerfußbodenhöhe (EGFFBH) hohe Sichtschutzelemente zulässig.

11.0 Bewegliche Abfallbehälter (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)  
Standorte für bewegliche Abfallbehälter (z.B. Mülltonnen) sind zwingend einzurichten.  
12.0 Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)  
Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

**VI HINWEISE**  
1.0 Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG)  
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmälern 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 Vorfalles verpflichtet den Auffinder, die Funde an den Arbeitern, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so weit er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befehligt.  
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu bewahren, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.0 Schutz von Vegetation  
Bei Planung, Baumaßnahmen und Unterhaltung sind Bäume, Gehölze und sonstige Vegetation vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und die Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18520 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.  
3.0 Geotechnischer Bericht  
Für das Plangebiet liegt ein geotechnischer Bericht i.d.F. vom 07.01.2016 vor, erstellt durch das Ingenieurbüro Prof. Dr. Bierdeman. Darin wurden zusammenfassend folgende Ergebnisse gegeben:  
3.1 In den 15 durchgeführten Rammversuchsondierungen (bis zu einer max. Sondertiefe von 4,0 m) wurde kein Grundwasser festgestellt. Es muss jedoch in Nässeperioden mit Zutritt von Siphon-, Stau- und Sickerwasser gerechnet werden.  
3.2 Es wird empfohlen für Baugruben eine offene Wasserhaltung mit Drainagen und Pumpensystemen einzurichten, die im Bedarfsfall einzusetzen sind.  
3.3 Alle erbrachten Außenwände sind nach DIN 18195, Teil 6 abzustützen oder als "Weiße Wanne" (DIN 1045) auszuführen. Zusätzlich sind die Bodenplatten aus WUD-Beton herzustellen.  
3.4 Das Ingenieurbüro Prof. Dr. Bierdeman ist zur Abnahme der Gründungsarbeiten heranzuziehen.  
3.5 Bei Neubauten kann auf Einzel- oder Streifenfundamenten mit Schotterauflage gegründet werden.  
3.6 Fällt Aushub an, so ist dieser als Haufwerk nach PN 98 zu beproben um eine eventuelle Entwertung/Wiederverwendung vorgehen zu können.  
3.7 Das Ingenieurbüro Prof. Dr. Bierdeman weist darauf hin, dass die gemachten Angaben nur für die untersuchten Stellen gelten. Sollten sich beim großflächigen Aushub Unterschiede der Untergrundverhältnisse gegenüber der Baugrunderkundung zeigen, ist das Ingenieurbüro Prof. Dr. Bierdeman sofort zu informieren.  
Weiterführende Angaben sind dem Anlag zur Begründung beigefügten geotechnischen Bericht zu entnehmen.

4.0 Schadensfugatauchen (ehem. Gebäudebestand)  
Das Chemische Labor Dr. Greiser aus Schöningen hat eine Schadensfugatauchung im Gebäudebestand der ehemaligen Schulfabrik "Wald" durchgeführt. Das Schadensfugatauchen vom 23.05.2015 ist als Anlage der Begründung beigefügt. Demnach wurden Mineralwolleergüsse, feinstellige Produkte, 2,1 asbesthaltige Baustoffe sowie bearbeitete Holz-/Partikelteile gefunden. Die im Zuge des Abbaus jeweils einer geordneten Behandlung und Entsorgung bedürftig. Die weiteren Schritte im Zuge des Abbaus vor Abtransport des Bauwerks eine detaillierte asbestanalytische Erfassung des Erdreiches. Dies kann repräsentativ in Form von Haufwerkproben mit anschließender Deklarationsanalyse erfolgen.

5.0 Abfallrecht  
Gemäß Stellungnahme des Landratsamtes - Staatliches Abfallrecht - vom 30.01.2017 liegen im überplanten Bereich keine Anhaltspunkte über etwaige Deponien bzw. Altlasten vor.  
Sollten bei den durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Haßberge - Staatliches Abfallrecht - unverzüglich zu benachrichtigen.

6.0 Grundwasser - Tiefgarage und Keller  
In Rammversuchsondierungen bis zu einer max. Sondertiefe von 4,0 m wurde kein Grundwasser festgestellt. Wenn Tiefgarage, Keller oder sonstige Baukörper die bürgerliche max. Sondertiefe von 4,0 m nicht erreichen, kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass Baukörper nicht in das Grundwasser gelangen und daher Umleitungen von Grundwasserströmungen und daraus resultierend Genehmigungsstellen nach Wasserrecht nicht entstehen.  
Sollte diese Tiefe dennoch erreicht werden, wird darauf hingewiesen, dass geprüft werden muss, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und vor Beginn von Baumaßnahmen anzufordern ist.

7.0 Grundwasserschacht/Brunnen  
Im Bereich D war im Kellergeschoss des Fabrikgebäudes ein bestehender Grundwasserschacht/Brunnen vorhanden. Ab einem bestimmten Grundwasserstand wurde das anfallende Wasser gehoben und dem privaten Entwässerungssystem zugeführt. Dieser Vorfall ist in Abstimmung mit dem Wasserschutzamt Bad Kissingen und dem Landratsamt - Wasserrecht - auszuführen.

8.0 Immissionsschutz  
Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist auf eine möglichst immissionsarme Ausführung zu achten (Schallschutzregel LwA < 50 dB(A)), welche einer möglichst geringen Anzahl an Immissionen/Geschicktsstellen entspricht. Zudem sollte darauf geachtet werden, dass die Anlage auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäudesseite aufgestellt wird.

**VII VERFAHRENSVERMERKE**  
1.0 Der Stadtrat hat am 12.12.2016 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Östlich der Hofheimer Straße" Haßfurt beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2016 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
Die vorgesehene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 23.12.2016 bis 27.01.2017 statt.  
Die vorgesehene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 23.12.2016 bis 27.01.2017 statt.  
Der Stadtrat hat am ..... die Billigung und Auslegung des Entwurfs der 6. Bebauungsplanung mit Begründung i.d.F. von ..... beschlossen. Dieser wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom ..... bis .....  
2.0 Am ..... beschloss der Stadtrat die 6. Bebauungsplanung mit Begründung in der Fassung vom ..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).  
3.0 Die Satzung über die 6. Bebauungsplanung wurde am ..... ausgefertigt. Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Die 6. Bebauungsplanung mit Begründung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden und wird seitdem zu den allgemeinen Dienststunden im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Haßfurt, den .....  
Stadtrat  
Erster Bürgermeister

Werner  
Erster Bürgermeister

**VIII HINWEISE**  
1.0 Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG)  
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmälern 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 Vorfalles verpflichtet den Auffinder, die Funde an den Arbeitern, die zu dem Fund