

I PRÄAMBEL

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)
- 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 Planzeichenverordnung (PlanzV 90) 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-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296)

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 Flurnummer 1790/14 umfasst den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Östlich der Hofheimer Straße".

Dementsprechend sind alle im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen im Geltungsbereich der 6. Änderung geändert und neu festgesetzt worden.

Auf dem Grundstück 1790/14 wird ein sonstiges Sondergebiet "Wohnen für Menschen mit Behinderung" gemäß § 11 BauNVO 1990 festgesetzt.

Im übrigen Geltungsbereich der 6. Änderung wird die Art der baulichen Nutzung nun für die gesamte Fläche als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

III ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

A	B	A) Art der baulichen Nutzung
C	D	B) max. Zahl der Vollgeschosse, Dachform, Dachneigung
E	F	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

Sonstiges Sondergebiet (SO) "Wohnen für Menschen mit Behinderung" nach § 11 BauNVO

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

0,4
 1,2
 III

Grundflächenzahl GRZ

Geschossflächenzahl GFZ

max. Anzahl der Vollgeschosse

Bereich	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Zahl der Vollgeschosse (max.)
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+D)
G WA	0,4	0,8	II (E+I)

4.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O

Offene Bauweise



Einzelhaus



Hausgruppe

g

Geschlossene Bauweise

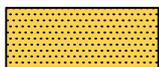
a

Abweichende Bauweise



Baugrenze

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Fußwege

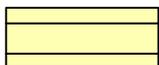


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Erschließungswege, Platzbereiche



Ein- bzw. Ausfahrten

6.0 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)



Fläche für Versorgungsanlagen



Best. Trafo entfernen/Gepl. Trafo

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



Best./Gepl. Schmutzwasserkanal



Best. Fremdwasserkanal



Best./Gepl. Versorgungleitung Wasser



Best. Gasleitung

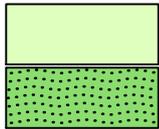


Best./Gepl. Stromkabel



Best./Gepl. Telekomkabel

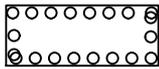
8.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grün- und Freiflächen

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)



Umgrenzung 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)

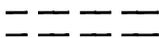
10.0 Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB), hier Zweckbestimmung : Stellplatz (St), Carport (Cp), Garage (Ga)



Umgrenzung 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 belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 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 überbaubaren Grundstücksflächen



Best. Grundwasserschacht/Brunnen

1793/11

Flurstücksnummer



Grenzsteine



Vorhandene Flurgrenzen



Geplante Grundstücksgrenzen

6,0

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. "Sonstiges 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 EGFFBH	max. Firsthöhe über OK EGFFBH
A WA	III (E+I+II)	SD/WD	15°-25°	11,0 m	-
		PD/VPD	bis 25°	-	12,0 m
		FD	-	11,0 m	-
B WA	II (E+I)	SD	25°-35°	7,0 m	-
		PD/VPD	bis 25°	-	9,0 m
		FD	-	7,0 m	-
C WA	II (E+I)	FD	-	6,0 m	-
D WA	III (E+I+II)	SD/WD	25°-35°	11,0 m	-
		PD/VPD	bis 25°	-	12,0 m
		FD	-	11,0 m	-
E SO	II (E+I)	WD	bis 18°	8,0 m	-
		FD	-	8,0 m	-
F WA	III (E+I+D)	WD	bis 45°	6,5 m	-
G WA	II (E+I)	ZD	bis 15°	7,5 m	-

Bereiche A, B, E und F:

OK Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (EGFFBH) max. 30 cm bergseitig über OK Straßenniveau Goethestraße.

Bereich C:

OK Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (EGFFBH) max. 30 cm bergseitig über OK Straßenniveau Schnittpunkt Goethestraße - Planstraße Parzelle 15.

Bereiche D und G:

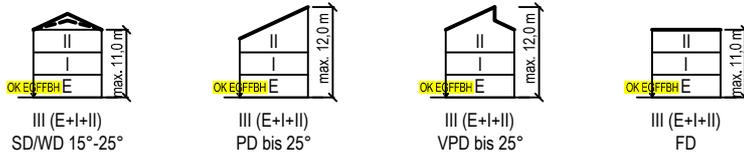
OK Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (EGFFBH) max. 30 cm bergseitig über OK Straßenniveau Langer Rain.

Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden zwischen angrenzenden Bauparzellen sind nicht zulässig.

Die max. zulässige Wandhöhe der einzelnen Bereiche werden in den nachfolgenden Systemschnitten festgelegt. (Wandhöhe ist das Maß von der OK Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (EGFFBH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (z.B. OK Dachziegeleindeckung))

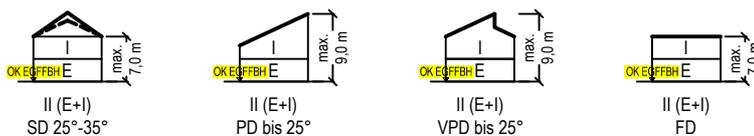
Bereich A

Im Bereich A sind grundsätzlich bis zu drei Vollgeschossen zulässig.



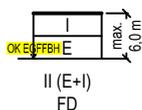
Bereich B

Im Bereich B sind grundsätzlich bis zu zwei Vollgeschossen zulässig.



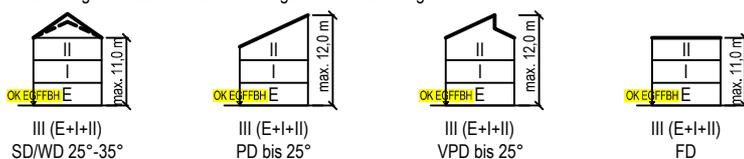
Bereich C

Im Bereich C sind grundsätzlich bis zu zwei Vollgeschossen zulässig.



Bereich D

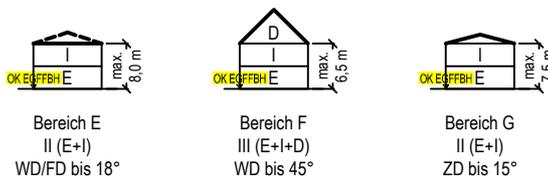
Im Bereich D sind grundsätzlich bis zu drei Vollgeschossen zulässig.



Bereiche E, F und G

Im Bereich E und G sind grundsätzlich bis zu zwei Vollgeschossen zulässig.

Im Bereich F sind grundsätzlich bis zu drei Vollgeschossen zulässig.



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

Bereich	Bauweise	max. Anzahl WE je Einzelhaus/Hausgruppe
A WA	o	6 WE + Praxis
B WA	g	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
E SO	a	-
F WA	o	-
G WA	o	-

- 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 § 22 (3) BauNVO
Die Gebäude sind ohne seitlichem 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 BayBO)

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.

7.0 Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 47 BayBO)

Die Mindestanzahl der Stellplätze richtet sich bei von Wohnnutzung abweichender Nutzung nach den allgemein geltenden Rechtsvorschriften, bei Wohnnutzungen nach den nachfolgenden Festsetzungen dieser Ziffer je Wohneinheit (WE).

Ergibt sich 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	mind. 1
C WA	2,0	max. 1,0	mind. 1
D WA	1,5	im gesamten Bereich D 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 Altenwohnheim 1 Stellplatz je 12 Tagespflegeplätze 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 dieser Bebauungsplan die Zahl in oberirdischer Bauweise als Stellplatz, Carport oder Garage zulässiger Kfz-Stellplätze beziffert, 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 statthaften 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 grellen, fernwirkenden Farben zulässig.

8.2 Dacheindeckung

Zulässig für A WA, B WA, C WA und D WA ist eine Dacheindeckung mit Ziegel oder Betondachstein anthrazitfarbig, ohne Engobierung, sowie Flachdach. Eine Begrünung der Flachdächer wird ausdrücklich empfohlen.

Für E SO, F WA und G WA ist eine Dacheindeckung mit Ziegel oder Betondachstein in roter Farbgebung, sowie Flachdächer zulässig. Eine Begrünung der Flachdächer wird ausdrücklich empfohlen. Für Nebenanlagen ist eine rote Bitumenschindeleindeckung sowie Trapezblech zulässig.

Innerhalb der Gebäudetypen B WA und D WA ist eine einheitliche Dachform vorzusehen.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen als eingebundene Anlagen (Indach- und Aufdachmodule bis zu einer Höhe von 10 cm), nicht jedoch in Ständerbauweise zulässig und werden ausdrücklich empfohlen.

Dachgauben sind unzulässig.

9.0 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

9.1 Gestaltung der Grün- und Freiflächen

Die Grün- und Freiflächen sind, soweit sie nicht für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Zur Durchgrünung des Baugebietes sind Bäume anzupflanzen. Das Einzelpflanzgebot ist hinsichtlich der Anzahl und Standorte zwingender Bestandteil der Bebauungsplanung. Minimale Abweichungen der Standorte sind möglich. Die Bäume sind entsprechend der Artenliste 1, 2 bzw. 4 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Baumpflanzungen im Stellplatz-/Parkplatzbereich sind mit überfahrbaren Baumscheiben mit Druckverteilungsfunktion herzustellen. Die Pflanzgruben sollen gemäß FLL "Empfehlungen für Baumpflanzungen" je min. 12 m³ mit durchwurzelbarem Substrat hergestellt werden und eine Tiefenbelüftung aufweisen.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Ausfalls von Bäumen, Sträuchern oder von sonstigen Bepflanzungen sind Ersatzpflanzungen gemäß den für die Neupflanzung festgesetzten Pflanzqualitäten vorzunehmen.

Im Vorgartenbereich vom Wohngebiet B WA sind zur Erzeugung eines einheitlichen Erscheinungsbildes *Acer campestre* "Elsrijk" entsprechend der Darstellung zu pflanzen. Im Bereich D WA sind für die dargestellten Baumstandorte *Tilia cordata* "Rancho" zu verwenden.

Im Bereich des Flächenpflanzgebotes an der rückwärtigen Grundstücksgrenze 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 m².

9.2 Spielplatz/Spielwiese

Im Zentrum des neuen Quartiers ist ein halböffentlicher Freiraum mit einem Spielplatz und einer Spielwiese anzuordnen.

Im Osten der Spielwiese sind Pflanzbeete anzuordnen. Sie sind mit standortheimischen Bewuchs mit einer Höhe von max. 60 cm (Bodendecker, Stauden o.ä.) zu gestalten.

9.3 Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten

Bei den aufgeführten Pflanzmaßnahmen sind die in den folgenden Artenlisten genannten Gehölzarten mit entsprechender Mindestpflanzenqualität einzusetzen. Für lebende Hecken zur Grundstückseinfriedung sind ausschließlich die Arten der Liste 3 zulässig.

Die Listen beinhalten standortgerechte und heimische Arten, die auch bei der sonstigen Begrünung der Freiflächen bevorzugt zum Einsatz kommen sollen.

Artenliste 1: Großkronige Laubgehölze

Pflanzmindestgröße : Hochstamm, 3xv, STU 10/12

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn in Sorten
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn in Sorten
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnussbaum
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche in Sorten
<i>Pyrus calleryana</i>	Stadtbirne in Sorten
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sophora japonica</i>	Schnurbaum
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Artenliste 2: Klein- bis mittelkronige Laubgehölze

Pflanzmindestgröße : Hochstamm, 3xv, STU 10/12

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn in Sorten
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

Artenliste 3: Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken

Pflanzmindestgröße : Str 2xv, h 60-100

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornel-Kirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Rosa spec.</i>	Rose
<i>Sambuca nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum spec.</i>	Schneeball

Artenliste 4: Obstgehölze

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 8/10

Apfel-Sorten

„Borowinka“, „Eifeler Rambur“, „Harberts Renette“, „Linsenhofer Sämling“, „Lohrer Rambur“, „Schöner aus Boskoop“, „Schöner aus Wiltshire“

Birnen-Sorten

„Kieffers Sämling“, „Kirschensaller Mostbirne“, „Palmischbirne“, „Wahlsche Schnapsbirne“, „Welsche Bratbirne“, „Schweizer Wasserbirne“

Wildobst-Sorten:

<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Artenliste 5: Fassadenbegrünung

<i>Vitis</i> in Sorten
<i>Clematis</i> in Sorten
<i>Hedera</i> in Sorten
<i>Rosa</i> in Sorten
Spalierobst in Sorten

9.4 Vollzugsfristen
Festgesetzte Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsanlagen fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.

9.5 Regenwasserbewirtschaftung
Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Belagswahl für die zu befestigenden Freiflächen hat sich auf die Verlegung versickerungsbegünstigte Beläge wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine etc. auszurichten, 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 Bodenbeschaffenheit durch geeignete Maßnahmen versickerungsfördernd zu gestalten, z.B. im Rahmen der Fertigstellungspflege durch Aufbringung entsprechend großer Humustiefe.

Falls sich die Versickerungsfähigkeit dennoch frühzeitig oder im Laufe der Jahre als nicht gegeben oder ungenügend erweist oder entwickelt, ist das Sickerwasser durch geeignete Maßnahmen unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik dem Fremdwasserkanal der Stadt Haßfurt zuzuführen.

9.6 Freiflächengestaltungsplan
Mit dem Bauantrag ist für das jeweilige Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

10.0 Einfriedungen und Sichtschutzelemente (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Nachfolgende Regelungen zur Errichtung von Grundstückseinfriedungen und Sichtschutzelementen gelten für die Bereiche A bis D:

Einfriedungen sind zulässig. Sie sind dem Geländeverlauf anzupassen und zu hinterpflanzen. Für die Bepflanzung ist Ziffer 9.3 zu beachten. Bezugspunkt der nachfolgenden Höhenangaben ist das vorhandene natürliche Gelände, soweit nichts anderes angegeben ist.

An öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Einfriedungen 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 Mauerscheiben jeweils bis zu einer Höhe von max. 1,3 m zulässig.

Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen sind daneben als Metallgitter- und Drahtgeflechtzaun ohne sichtbaren Sockel oder als lebende Hecke jeweils bis zu einer Höhe von max. 1,8 m zulässig.

An der Gemeinschaftsgrünfläche angrenzende Einfriedungen im Osten (Bereich B) und an der öffentlichen Verkehrsfläche angrenzende Einfriedungen im Süden (Bereich C) dürfen zur Errichtung eines Durchganges je Grundstück bis zu einer Breite von maximal 1,0 m unterbrochen werden.

Im Terrassenbereich von Hausgruppen sind bis 2,0 m über OK Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (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 einzugrünen.

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 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.

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 18920 „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. Biedermann. Darin wurden zusammenfassend folgende Ergebnisse gegeben:

- 3.1 In den 15 durchgeführten Rammkernsondierungen (bis zu einer max. Sondiertiefe von 4,0 m) wurde kein Grundwasser festgestellt. Es muss jedoch in Nässeperioden mit Zutritt von Schicht-, Stau- und Sickerwasser gerechnet werden.
- 3.2 Es wird empfohlen für Baugruben eine offene Wasserhaltung mit Drainagen und Pumpensümpfen einzurichten, die im Bedarfsfalle einzusetzen sind.
- 3.3 Alle erdberührten Außenwände sind nach DIN 18195, Teil 6 abzudichten oder als "Weiße Wanne" (DIN 1045) auszuführen. Grundsätzlich sind die Bodenplatten aus WUD-Beton herzustellen.
- 3.4 Das Ingenieurbüro Prof. Dr. Biedermann ist zur Abnahme der Gründungssohlen heranzuziehen.
- 3.5 Bei Neubauten kann auf Einzel- oder Streifenfundamenten mit Schotteraustausch gegründet werden.
- 3.6 Fällt Aushub an, so ist dieser als Haufwerk nach PN 98 zu beproben um eine entgeltliche Entsorgung/Wiederverwendung vorgeben zu können.
- 3.7 Das Ingenieurbüro Prof. Dr. Biedermann weist darauf hin, dass die gemachten Angaben nur für die untersuchten Stellen gelten. Sollten sich beim großflächigen Aushub Unterschiede der Untergrundverhältnisse gegenüber der Baugrunduntersuchung zeigen, ist das Ingenieurbüro Prof. Dr. Biedermann sofort zu informieren.

Weiterführende Angaben sind dem als Anlage zur Begründung beigefügtem geotechnischen Bericht zu entnehmen.

4.0 Schadstoffgutachten (ehem. Gebäudebestand)

Das Chemische Labor Dr. Graser aus Schonungen hat eine Schadstoffuntersuchung im Gebäudebestand der ehemaligen Schuhfabrik „Waldi“ durchgeführt. Das Schadstoffgutachten vom 23.06.2015 ist als Anlage der Begründung beigelegt. Demnach wurden Mineralwolleerzeugnisse, teerhaltige Produkte, z. T. asbesthaltige Baustoffe sowie bearbeitete Holz-, Par-kettenteile gefunden, die im Zuge des Abrisses jeweils einer gesonderten Behandlung und Entsorgung bedürfen. Weiterhin sollte im Zuge des Abbruchs vor Abtransport des Bauschutts eine detaillierte abfallrechtliche Einstufung dessen erfolgen. Dies kann repräsentativ in Form von Haufwerksbeprobungen mit anschließender Deklarationsanalytik erfolgen.

5.0 Abfallrecht

Gemäß Stellungnahme des Landratsamtes - Staatliches Abfallrecht - vom 30.01.2017 liegen im überplanten Bereich keine Anhaltspunkte über etwaige Deponien bzw. Altablagerungen vor.

Sollten bei den durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen 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 Rammkernsondierungen bis zu einer max. Sondiertiefe von 4,0 m wurde kein Grundwasser festgestellt. Wenn Tiefgarage, Keller oder sonstige Baukörper die bisherige max. Sondiertiefe 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 Genehmigungstatbestände 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 einzuholen 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. Dessen Verfüllung ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen und dem Landratsamt - Wasserrecht - auszuführen.

8.0 Immissionsschutz

Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist auf eine möglichst lärmemissionsarme Ausführung zu achten (Schalleistungspegel $L_{WA} \leq 50 \text{ dB(A)}$), welche einen möglichst geringen Anteil an tieffrequenten Geräuschanteilen emittiert. Zudem sollte darauf geachtet werden, dass die Anlage auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäudeseite 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 vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 23.12.2016 bis 27.01.2017 statt.
Die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 23.12.2016 bis 27.01.2017 statt.

Der Stadtrat hat am die Billigung und Auslegung des Entwurfes der 6. Bebauungsplanänderung mit Begründung i.d.F. vom beschlossen. Dieser wurde gem. § 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 gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom bis

- 2.0 Am beschloss der Stadtrat die 6. Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).

- 3.0 Die Satzung über die 6. Bebauungsplanänderung wurde am ausgefertigt. Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Die 6. Bebauungsplanänderung 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
Stadt Haßfurt

Werner
Erster Bürgermeister



Übersichtslageplan 1:10.000

1.	Einarbeitung Stellungnahmen TÖB gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	15.02.17 Haßfurter	15.02.17 Schlichting
Nr.	Änderungen	geänd. am Name	gepr. am Name
Vorhaben:	Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Stadt Haßfurt	Proj. Nr. 156118	Anlage
Landkreis:		ENTWURF	
Maßstab:	6. Änderung Bebauungsplan "Östlich der Hofheimer Straße"	Plan - Nr.	1
1 : 500		entw.	Tag: 02.2016 Name: Roschlau
		gez.	02.2016 Haßfurter
		gepr.	02.2016 Roschlau
		geänd.	
Vorhabensträger:		Entwurfsverfasser:	
Stadt Haßfurt Hauptstraße 5 97437 Haßfurt		BAURCONSULT ARCHITEKTEN INGENIEURE Raiffeisenstraße 3 // 97437 Haßfurt // Tel. 09341 499501 696 0 www.baurconsult.com	
Haßfurt Werner, Erster Bürgermeister			
		15.02.2017 (Datum, Unterschrift)	