

I) Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen

- Nutzungsschablone

A	B	Art der baulichen Nutzung
C	D	Bauweise
E	F	Grundflächenzahl GRZ
G	H	Geschobflächenzahl GFZ bzw. Baumassenzahl BMZ
		Höhe baulicher Anlagen (max. Traufhöhe über Geländeneiveau)
		Zahl der Vollgeschosse
		Dachform
		Orientierungswerte
- Abgrenzung
 - Grenze des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbe- und Sondergebiet "An der Ringstraße"
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, § 16 Abs. 5 BauNVO
- Art der baulichen Nutzung
 - SO** Einzelhandels-großprojekt: Sonstige Sondergebiete, gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung für ein Einzelhandelsgroßprojekt. Es gelten die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes.
 - GE** Gewerbegebiet, gemäß § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO)
 - II: maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen
 - 0,7: Grundflächenzahl
 - (1,2): Grundflächenzahl
 - 1,8: Baumassenzahl
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - offene Bauweise
 - zulässige Dachformen: Flachdach, Pultdach, Sheddach, Satteldach
 - FD/PD/SD/SD: Dachneigung: 0° - 25° für FD/PD/SD, 10° - 25° für SD
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- Verkehrflächen
 - Einfahrtsbereich

- Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - Hauptversorgungsleitung oberirdisch, hier: 20-kV-Kabelanlage der E.ON Bayern mit 20 m breiten Schutzstreifen. Die Sicherheitsröhre der E.ON Bayern sind einzuhalten.
 - Telekomleitung oberirdisch
 - Telekomleitung unterirdisch: Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
 - Private Grünflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB mit Pflanzpflichten
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Gehölzbestand
 - Erhaltungsgebot von Laubbäumen (kleinkronige Bäume und Sträucher)
- Pflanzbindungen
 - Hochstamm (Obstbaum) mit etwaiger Standortbindung
 - Landschaftshecke mit Standort- und Flächenbindung
 - Landschaftshecke mit Standort- und Flächenbindung mit eingeschränktem Höhenwachstum (Schnittverträglich), Mindestabstand zur darüber verlaufenden Leitung mind. 2,50 m
- Sonstige Darstellungen
 - bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
 - Grundstücks- und Flurnummern
 - geplante Gebäudestellung
 - Stellplätze
 - Bodendenkmal

II) Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich

- Art der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet für Einzelhandelsgroßprojekte sind folgende Nutzungen zulässig: ein Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Gegenständen des täglichen Bedarfs sowie ergänzenden Sortimenten anderer Warenbranchen mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.200 m² Verkaufsfläche Lebensmittel (Vollsortimentsmarkt mit integrierter Getränkemarkt); darin inbegriffen eine Bäckerei mit Café mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m².

- Maß der baulichen Nutzung
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 BauNVO wie folgt festgelegt:
 - Sonstiges Sondergebiet: GRZ 0,7, GFZ 1,2, offene Bauweise, FD, PD, SD, SD
 - Für die Höheneinstellung der Gebäude wird festgesetzt: Die Traufhöhe darf maximal 10,00 m über dem Geländeneiveau liegen.
 - Gewerbegebiet: GRZ 0,7, BMZ 8,0, offene Bauweise, FD, PD, SD, SD
 - Für die Höheneinstellung der Gebäude wird festgesetzt: Die Traufhöhe darf maximal 10,00 m über dem Geländeneiveau liegen.
 - Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO können die Gebäudelängen 50 m überschreiten. Bei Gebäudeabmessungen über 20 m sind in mindestens diesem Abstand räumliche Gliederungen durch Fassadenrück- oder -vorsprünge vorzusehen.
 - Abstandsflächen
 - Zur Regelung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.
 - Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenfunden, Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Haßberge als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgedundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

III) Festsetzungen für die Grünordnung

- Pflanzenauswahl

Hochstämme: Bäume I., II. und III. ORDNUNG (mind. Pflanzgröße: I.Hei, 1xv, 100-150 cm)

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche		

Sträucher und Heister: Sträucher (mind. Pflanzgröße: I.Str., 2Tr., 40-70 cm; I.Hei, 1xv, 100-150 cm)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Rosa multiflora</i>	Buschelrose
<i>Eucnymus europaeus</i>	Pflaflenhütchen	<i>Salix caprea</i>	Schweide
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	<i>Viburnum lantana</i>	wolliger Schneeball
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel		

Obstäume
Apfelsorten
Freiherrn von Berlepsch
Goldrenette von Blenheim
Jacob Fischer
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette

Rothapfel
Brautfächer
Jacob Leibel
Ontario
Bockap

Bimensorten
Vereinsdornbirne
Pastorenbirne
Oberösterreichische Weinbirne

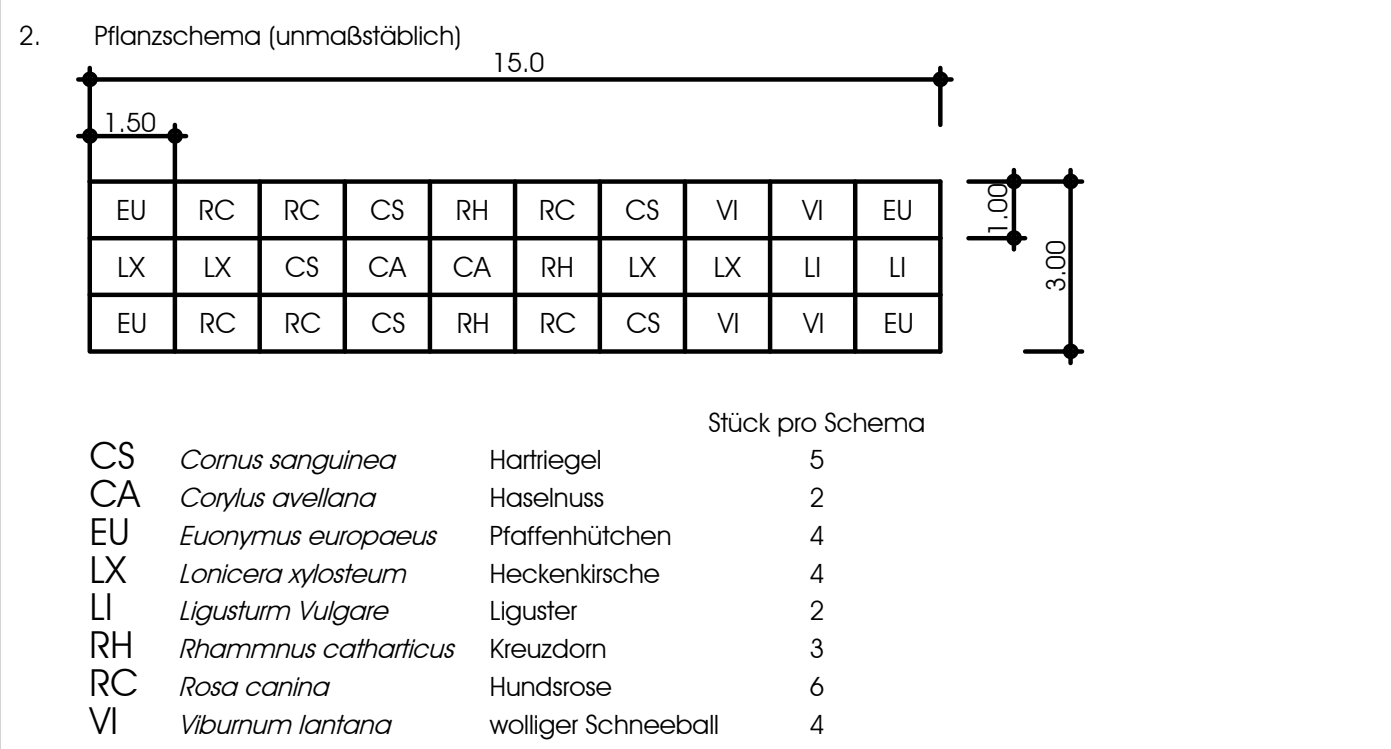
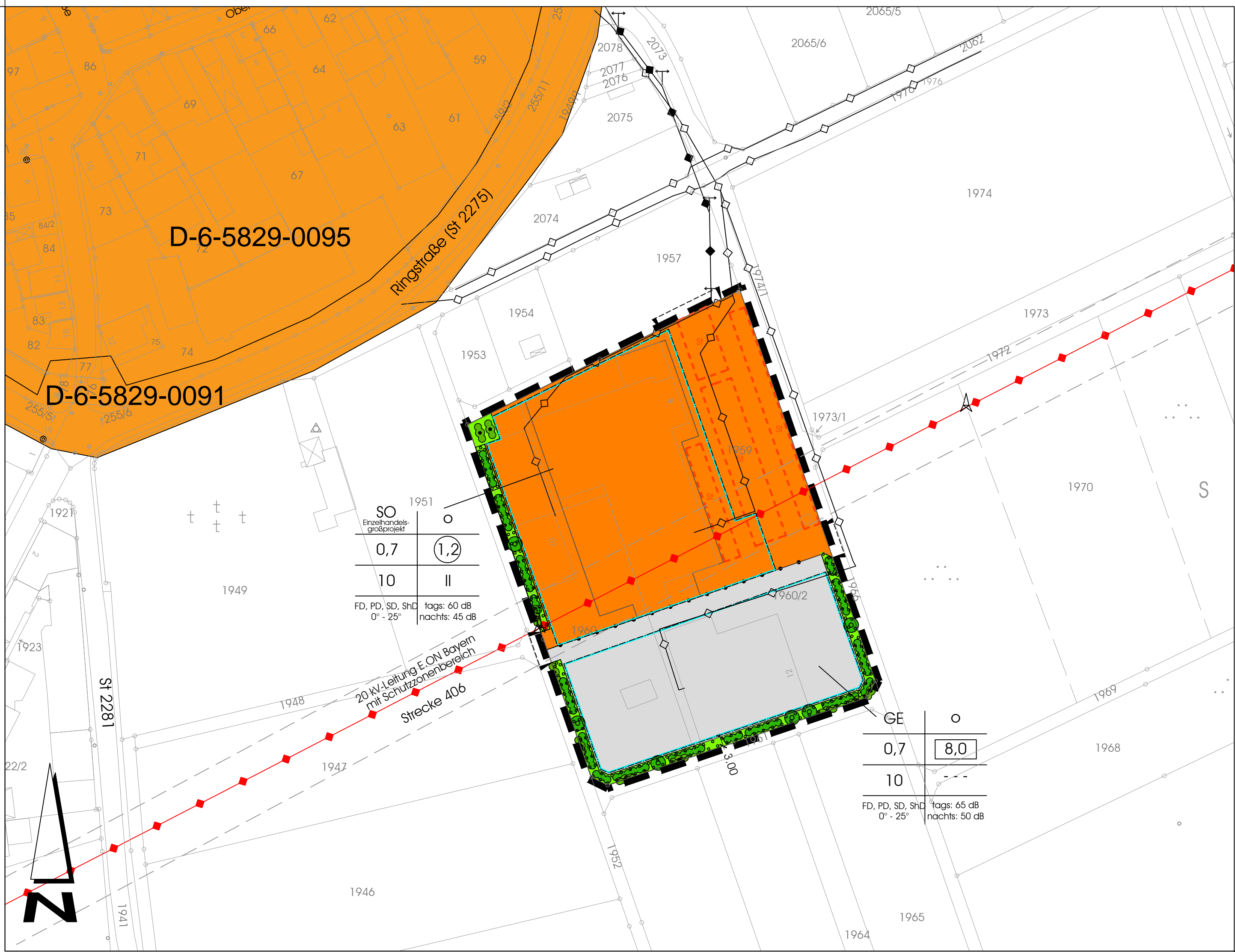
IV) Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich der 2. Änderung

Soweit in der 2. Änderung des Bebauungsplans "An der Ringstraße" keine anderweitigen Festsetzungen getroffen werden, gelten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans "Gewerbe- und Sondergebiet "An der Ringstraße" in der Beschlussfassung vom 21.07.2004 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans "An der Ringstraße" in der Beschlussfassung vom 14.10.2008 weiter.

Ergänzend zur Ziffer II 1.3 der textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans wird die zulässige Verkaufsfläche auf 2200 m² festgelegt.

Haßfurt, den
Ingenieurbüro Alka
Großer Anger 34
97437 Haßfurt
Bearbeitet:
Dipl. Ing. (FH) Kai Niedergesäß

Für die Stadt:
Hofheim i. Ufr., den
STADT HOFHEIM I. UFR.
Wolfgang Borst, 1. Bürgermeister



- Für alle Bepflanzungen der Ausgleichsflächen darf ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut verwendet werden.
- Pflanzenqualität

Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen". Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.
- Vollzugsfristen

Die verbindliche Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme zu vollziehen und nachzuweisen.

M) Hinweise

- Leitungen der E.ON Bayern AG
 - Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Trassenbereiches der 20 kV-Leitung nur eine eingeschränkte Bepflanzung sowie Bepflanzung möglich ist. Für die Bepflanzungen gelten die Schutzabstände entsprechend DIN VDE 0210.
 - Bauwerke (bauliche Anlagen) im Schutzbereich dürfen nur nach Zustimmung des Versorgungsträger (E.ON Bayern) errichtet werden. Zur Überprüfung, ob die Zustimmung erteilt werden kann, benötigt die E.ON Bayern AG die detaillierten Baupläne.
 - Zur Vermeidung von Unfällen sind bei Bauarbeiten in der Nähe spannungsführender elektrischer Anlagen die Mindestabstände nach DIN 57 105 Teil 1 bzw. VDE 0105 Teil 1 einzuhalten.
 - Bedachtigste Geländeerhöhungen sowie die vorübergehende Lagerung von Erdaushub innerhalb der Schutzzonebereiche bedürfen einer eingehenden Überprüfung hinsichtlich der erforderlichen Mindestabstände gemäß VDE 0210 und sind nur mit der vorherigen Zustimmung der E.ON Bayern AG zulässig.
 - Bei ungünstigen Witterungsverhältnissen können Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leitersäulen abfallen bzw. muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Die E.ON Bayern AG bittet hier um Beachtung, gerade im Bereich von Stellplätzen und Gebäuden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden übernimmt E.ON Bayern AG keine Haftung.
 - Auf die erhöhten Gefahren bei Arbeiten in der Nähe von elektrischen Leitung macht die E.ON Bayern AG ausdrücklich aufmerksam. Die Lagerung von feuergefährlichen und explosiven Stoffen im Schutzzonebereich darf, ebenso wie das Errichten von Krananlagen im Schutzzonebereich, nur mit Zustimmung der E.ON Bayern AG erfolgen. Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die E.ON Bayern AG keine Haftung.
 - Abgrabungen im Maßbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind ebenfalls nur mit Einverständnis der E.ON Bayern möglich. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Stadt Hofheim i. Ufr.
HOFHEIM I. UFR.
Landkreis Haßberge

Gewerbe- und Sondergebiet "An der Ringstraße"
2. Änderung
(vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

M = 1 : 1000

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans "An der Ringstraße" für ein Gewerbe- und Sondergebiet beschlossen. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom _____, wurde mit der Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Hofheim i. Ufr. hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____ die 2. Änderung des Bebauungsplans "An der Ringstraße", gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom _____ als Sitzung beschlossen.

Hofheim i. Ufr., den _____ Siegel
Wolfgang Borst, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt
Hofheim i. Ufr., den _____ Siegel
Wolfgang Borst, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB, ortsüblich, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Hofheim, Obere Sennggstraße 4, 97461 Hofheim i. Ufr., während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird, bekannt gemacht. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hofheim i. Ufr., den _____ Siegel
Wolfgang Borst, 1. Bürgermeister