

I. ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

- A) Art der baulichen Nutzung
- B) Zahl der Vollgeschosse
- C) Grundflächenzahl GRZ
- D) Geschossflächenzahl GFZ
- E) Dachform
- F) Bauweise

2.0 Abgrenzung nach § 9 Abs. 7 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (nach § 9 Abs. 7 BauGB)

3.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

4.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- III** Zahl der Vollgeschosse (max.)
- 0,6** Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
- (1,1)** Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

5.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o** Offene Bauweise
- FD** Dachform: FD = Flachdach
- Baugrenze

6.0 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist auf eine möglichst lärmemissionsarme Ausführung zu achten (Schallleistungspegel LWA < 55 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 Gebäuseite aufgestellt wird.

7.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

- Private Grünfläche

8.0 Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Gehölzen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Strauch- und Heckenpflanzung mit ortstypischer Sortenwahl (ohne Standortbindung)
- Baumpflanzung (ohne Standortbindung)

9.0 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Planung: Mischwasser mit Revisionsschacht Trinkwasser Bestand
- Bestand: Mischwasser Bestand Trinkwasser Bestand

10.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 1043** Bestehende Flurstücksnummern
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Gebäudeabbruch
- Modellstellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
- Zufahrt (Standortbindung)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

II. PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage

- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 523)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU in Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 0,17 ha.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung der Flurnummer 2192/1 wird gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

MI Mischgebiet

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt:

Grundflächenzahl (GRZ) **0,6** Geschossflächenzahl (GFZ) **1,1**
Zahl der Vollgeschosse (max.) **III**



4. Höhenfestsetzung

OK Fußboden im Erdgeschoss (OK FFB) max. 20 cm über dem natürlichen Gelände.

Der max. zulässige Traufpunkt der einzelnen Bereiche werden in den nachfolgenden Systemschnitten festgelegt. Die Traufe bezeichnet den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (OK Attika).



5. Bauweise

Im Planteil ist die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

Als Dachformen sind zugelassen:

FD 0 - 3°

6. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2; 4; 11 BauGB, § 23 BauNVO)

Bauliche Anlagen im Sinne von Art. 2 Abs. 1 BayBO sind allgemein nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt nicht für offene und geschlossene Garagen. Die Befestigung dieser Stellplätze ist mit wasseroffenen Belägen (z. B. Rasenfugenpflaster) auszuführen.

7. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

7.1. Dachendeckung

Die Nutzung der Solarenergie wird empfohlen und ist auf den Dachflächen zulässig. Ständerbauweise ist auf Flachdächern gestattet. Dabei darf die Aufbauhöhe max. 60 cm über Dachhaut betragen.

Flachdächer sind zu begrünen.

7.2. Abwasserbeseitigung (Versickerung) (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Bei der Anlage von geschlossenen Befestigungen ist der Niederschlag auf den Grundstücken weitmöglichst zu versickern.

7.3. Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen. Sie dürfen die Sichtverhältnisse an der Grundstückszufahrt im Sinne der Straßenverkehrsordnung nicht beeinträchtigen.

8. Textliche Festsetzung der Grünordnung

Die Außenanlagen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu gestalten. Im Geltungsbereich sind mindestens vier Heister und vier Sträucher-Gruppen aus je drei Pflanzen zu setzen.

8.2. Gehölzliste

Die angegebenen Qualitäten sind Mindestanforderungen.

Heister Qualität: I.Hei. 1xv, 100-125 cm

- | | |
|------------------|---------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

Sträucher Qualität: v.Str. 60-100 cm

- | | |
|---------------------|---------------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus laevigata | Zweiggriffliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Rainweide, Liguster |
| Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Rosa arvensis | Kriech-Rose |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rosa rubiginosa | Wein-Rose |
| Rosa glauca | Blaublättrige Rose |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Gewöhnlicher Kreuzdorn |
| Rubus caesius | Kratzbeere |
| Rubus fruticosus | Echte Brombeere |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

IV. HINWEISE

1.0 Auffinden von Bodendenkmälern (§ 8 BayDSchG)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bodendenkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Zur Sicherung von oberflächlich nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist auf Folgendes hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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 zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an 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 BayDSchG: 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 Abwasserbeseitigung

Das Grundstück wird im Mischsystem entwässert.

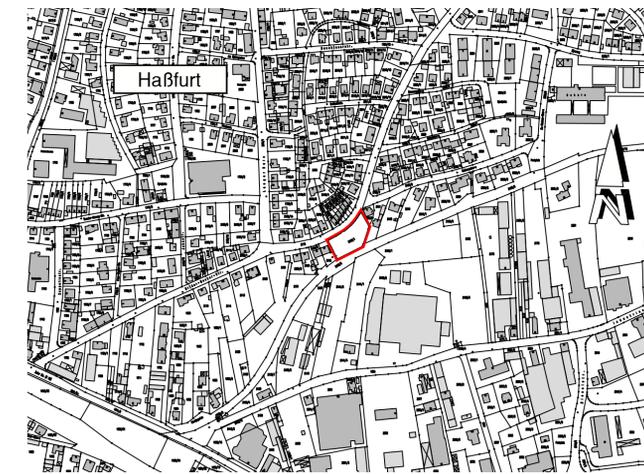
Die städtische Entwässerungssatzung ist zu beachten.

3.0 Speichern von Regenwasser

Speicherbecken für die Regenwassernutzung, z. B. zum Gießen oder zur Beregnung von Grünanlagen, werden empfohlen. Bei den begrünten Flachdächern wird ein wasserspeichernder Systemaufbau empfohlen.

Übersichtslageplan

M = 1: 5000



V. VERFAHENSVERMERKE

1.0 Der Stadtrat hat am 15.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohn- und Verwaltungszentrum Caritas" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss und die Festlegung, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird, wurden am 17.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

Der Stadtrat hat am 15.07.2019 die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes "Wohn- und Verwaltungszentrum Caritas" mit Begründung jeweils i. d. F. vom 07.05.2019 beschlossen.

Dieser wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.2019 bis 06.09.2019 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 25.07.2019 bis 06.09.2019.

2.0 Der Stadtrat hat am 09.12.2019 die Billigung und erneute Auslegung des Planentwurfs "Wohn- und Verwaltungszentrum Caritas" in der Fassung vom 07.05.2019, die Begründung zum Planentwurf und die schalltechnische Untersuchung inklusive der beiden zugehörigen Berechnungen der Pegelbereiche zur Tages- und Nachtzeit (Anhang 3 und 4 zur schalltechnischen Untersuchung) jeweils i. d. F. vom 07.05.2019 aktualisiert am 11.09.2019 beschlossen.

Dieser wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2019 bis 20.01.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 19.12.2019 bis 20.01.2020.

3.0 Die Stadt Haßfurt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 18.02.2020 den Planentwurf in der Fassung vom 07.05.2019, die Begründung zum Planentwurf und die schalltechnische Untersuchung inklusive der beiden zugehörigen Berechnungen der Pegelbereiche zur Tages- und Nachtzeit (Anhang 3 und 4 zur schalltechnischen Untersuchung) jeweils i. d. F. vom 07.05.2019 aktualisiert am 11.09.2019 als Satzung beschlossen.

Haßfurt, den

Stadt Haßfurt

Werner

Erster Bürgermeister

4.0 Ausgefertigt

Haßfurt, den

Werner

Erster Bürgermeister

5.0 Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Wohn- und Verwaltungszentrum Caritas" wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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.

Haßfurt, den

Stadt Haßfurt

Werner

Erster Bürgermeister

6.0 Der Bebauungsplan ist 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.

Haßfurt, den

Stadt Haßfurt

Werner

Erster Bürgermeister

7.0 Der Bebauungsplan ist 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.

Haßfurt, den

Stadt Haßfurt

Werner

Erster Bürgermeister

8.0 Der Bebauungsplan ist 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.

Haßfurt, den

Stadt Haßfurt

Werner

Erster Bürgermeister

Nr.	Änderungen	geändert	Name	geprüft	Name
Vorhaben: "Wohn- und Verwaltungszentrum Caritas" Stadt Haßfurt		Projekt Nr. 02/2018/97			
		GENEHMIGUNG			
Landkreis: Haßberge	Plan Nr. 1	Anlage Nr.			
Maßstab: 1:500	Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung	Tag	Name		
		entw.	Mai 2019	Ruck	
		gez.	Mai 2019	Werner	
		gepr.	Mai 2019	Knieling	
Vorhabenträger: Stadt Haßfurt Hauptstraße 5, 97437 Haßfurt Tel. 09521 688-0, Fax 688-281		Entwurfsverfasser: Technisches Büro Werner Oskar-Serrand-Straße 3 a 97483 Eltmann, Tel. 09522 7088-0, Fax 7088-50			
		07. Mai 2019			
Datum		Unterschrift		Datum	

