

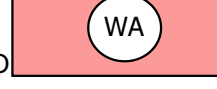
**Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes**  
 Gemäß  
 - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist  
 - Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist  
 - Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist  
 - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist  
 - Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

beschließt die Gemeinde Hochstadt a.Main die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Hofweg" i.S.d. § 2 Abs. 1 BauBG i.V.m. § 30 Abs. 1 BauBG i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BauBO und Art. 23 GO als Satzung.

**Zeichnerische und textliche Festsetzungen**

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauBG**

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)



1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
 Die Zulässigkeit richtet sich nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Es wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)

1.2.1. Grundflächenzahl  
 Gemäß § 19 BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet eine maximal zulässige GRZ 0,4 Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4).

1.2.2. Geschossflächenzahl  
 Gemäß § 20 BauNVO wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt (GFZ 0,8).

1.2.3. Zahl der Vollgeschosse  
 Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf maximal zwei (II) festgesetzt.

1.2.4. Höhe baulicher Anlagen  
 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Gebäudeoberkante (GOK) eine Höhe von 8,50 Metern (GOK <= 8,50m) nicht überschreiten.

Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes (z.B. OK Attika oder OK Dachfirst).  
 Heizungs- und Klimatechnik, sowie Einrichtungen zur Erzeugung und Nutzung Erneuerbarer Energien dürfen diese Höhe überschreiten.

1.2.5. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauBG)

Die Erdgeschossfußbodenoberkante darf höchstens 50 Zentimeter über dem mittleren Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich der Haupteingangstür liegen. Die Bebauung soll der Geländeform folgen.  
 Dem Bauplan ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen.

1.3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG)

1.3.1. Bauweise  
 Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Einzel- und Doppelhäusern und seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Die Abstandsflächen nach der BayBO sind einzuhalten.

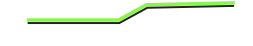
1.3.2. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
 Garagen und Carports, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin ab Straßenbegrenzungslinie einen Stauraum von mindestens 5 Metern aufweisen.

1.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

1.4.1. öffentliche Verkehrsflächen



1.4.2. Straßenbegrenzungslinie



1.4.3. Rad- und Fußweg  
 Der Weg dient zudem als Notzufahrt für die Feuerwehr.



1.4.4. Zu- und Abfahrten  
 Zu- und Abfahrten von PKW sind nicht zugelassen.



1.5. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauBG)

Im Rahmen der Erschließung ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.  
 Die Führung von Versorgungsleitungen ist aus städtebaulichen Gründen ausschließlich unterirdisch zulässig. Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt und auf den Privatflächen weitergeführt.

1.6. Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauBG)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig mittels Versickerungsanlagen (Rigolen oder Flächenversickerung) dem Untergrund zugeführt werden. Zur Regenrückhaltung ist pro Baugrundstück über die Zisterne ein Regenwasserpuffer von mindestens vier Kubikmetern herzustellen.  
 Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist über eine Sammelleitung dem bestehenden Vorfluter auf Grundstück Fl.-Nr. 290 Gemarkung Hochstadt a.Main ("Wehgraben") zuzuführen.  
 Um den Vorfluter nicht zu überlasten, wird das ermittelte Rückhaltevolumen durch ein modulares System mit Rückhalteboxen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen zurückgehalten.

1.7. öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)



1.8. die Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um Schäden durch Starkregen, vorzubeugen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 10 & 17 BauBG)



Die Flächen sind von Bebauung freizuhalten. Durch Ausbildung einer Aufwulung bei gleichzeitiger Abgrabung ist eine durchgängige Muldenstruktur anzulegen, welche dem Schutz im Falle eines Starkregeneignisses dient.

1.9. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauBG)

Das Gelände darf durch Abgrabungen oder Auffüllungen nur bis zu einem Höhenunterschied von 50cm verändert werden. Größere Abgrabungen und Veränderungen des Geländes sind nur in dem durch den jeweiligen Baukörper erforderlichen Umfang zulässig.

1.10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)

Regelungen zum speziellen Artenschutz  
 A) Um Bodenbrütern wirksam zu vermeiden, ist das Plangebiet im Jahr der Erschließung von April bis Juni durch regelmäßige Kurzmahd von höherem Aufwuchs freizuhalten.

Regelungen zum vorsorgenden Bodenschutz (§ 202 BauBG)  
 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

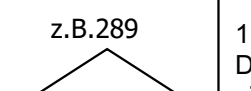
Minimierung der Versiegelung  
 Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Pflaster ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

**3. Weitere Eintragungen/Nachrichtliche Übernahmen**

Flurstücksnummern  
 bestehende Grundstücksgrenze  
 Gebäudebestand  
 Bebauungsvorschlag

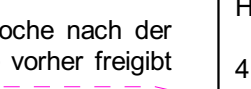


z.B. 289



Vorschlag zur Anordnung der Baumstandorte

Bodendenkmäler  
 Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet ist 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 Verpächters befreit die übrigen, nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
 Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände 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.



geplante Grundstücksgrenzen für mit Flächenangabe

Höhennlinien  
 285

amtlich kartierte Biotopfläche



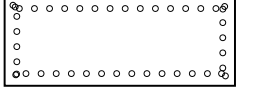
Füllschema Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	Bauweise
Dachform	

Bäume:  
 Acer campestre (Feld-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde)  
 Sträucher:  
 Cornus mas (Kornelkirsche), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Crataegus laevigata (Weißdorn), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Wein-Rose)

Alle Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Umsetzung der Bebauung erfolgt sein. Ausgefallene Pflanzen oder Teile der Vegetation, die absehbar nicht den erforderlichen Zuwachs bzw. vitale Stabilität leisten werden, sind vom Eigentümer rechtzeitig gleichwertig zu ersetzen (§ 178 BauBG).

Flächen mit Pflanzbindung für Gehölze



1.13. Sonstige Planzeichen

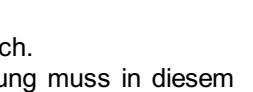
1.13.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauBG)



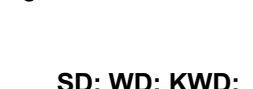
**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 Abs. 2 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauBG**

2.1. Dächer

2.1.1. Dachformen:  
 Folgende Dachformen sind zulässig: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Flachdach.  
 Wird nur ein Vollgeschoss ausgeführt ist das Dachform Flachdach nicht zulässig. Die Dachneigung muss in diesem Fall mindestens 20° betragen.

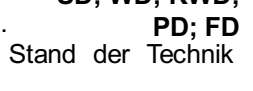


2.1.2. Material und Gestaltung:  
 Zugelassen sind alle dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechenden Dacheindeckungen.  
 Es gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.  
 PD; FD  
 Einschränkung sind nur Metalldächer zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht. Grelle Farben sind grundsätzlich unzulässig.  
 Dachbegrünung sowie Photovoltaik sind zulässig und erwünscht.



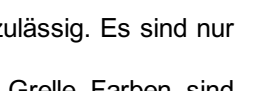
2.2. Fassaden

Als Materialien für Fassaden sind Glas, Putz, Metall oder Holz zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig. Es sind nur Metallflächen zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht.  
 Bei der Fassadengestaltung sind glänzende und wirksam spiegelnde Materialien unzulässig. Grelle Farben sind unzulässig.  
 Naturstammoptik ist nicht zulässig.

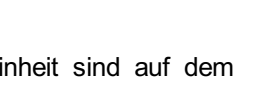


2.3. Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens zwei Stellplätze zu errichten.  
 Auf den amtlichen Leitsatz zu gefangenen Stellplätzen wird hingewiesen.



2.4. Abstandsflächen  
 Es gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.



2.5. Einfriedungen  
 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,25m nicht überschreiten.



2.6. Gartengestaltung  
 Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig. Ausnahmen gelten für lineare Strukturen wie Traufstreifen oder Einfriedungen.



Lageplan: Externe Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 97 Gmk, Wolfsloch  
 Maßstab = 1 : 2.500



Die Kartengrundlage entspricht dem amtlichen Kataster mit Stand vom 28.02.2024.  
 (C) Bayerische Vermessungsverwaltung

**5. Verfahrensvermerk**

1. Aufstellungsbeschluss  
 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauBG i.V.m. § 13 b BauBG die Aufstellung eines Bebauungsplanes "Am Hofweg" im beschleunigten Verfahren am Ortrand beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Am 12.12.2023 wurde der Aufstellungsbeschluss dahingehend ergänzt, dass eine Anwendung des § 13 b BauBG nicht erfolgt. Diese Ergänzung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht; der Vorentwurf des Bebauungsplanes für das Gebiet "Am Hofweg" in der Fassung vom 08.11.2022 wurde mit der Begründung samt Umweltbericht vom 17.11.2022 bis 16.12.2022 im Amtersgebäude der Verwaltungsgemeinschaft Hochstadt-Marktzeul ausgelegt. Es bestand Gelegenheit zu Äußerung und Erörterung der Planung. Eingegangene Stellungnahmen wurden behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden  
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 14.11.2022 in der Zeit vom 17.11.2022 bis 16.12.2022 an der Aufstellung des Bebauungsplans für das Gebiet "Am Hofweg" beteiligt und angehört. Eingegangene Stellungnahmen wurden behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... an der Aufstellung des Bebauungsplans für das Gebiet "Am Hofweg" beteiligt und angehört. Eingegangene Stellungnahmen wurden behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5. öffentliche Auslegung  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Satzungsbeschluss  
 Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Am Hofweg" in der Fassung vom ..... gem. § 10 Abs. 1 BauBG als Satzung beschlossen.

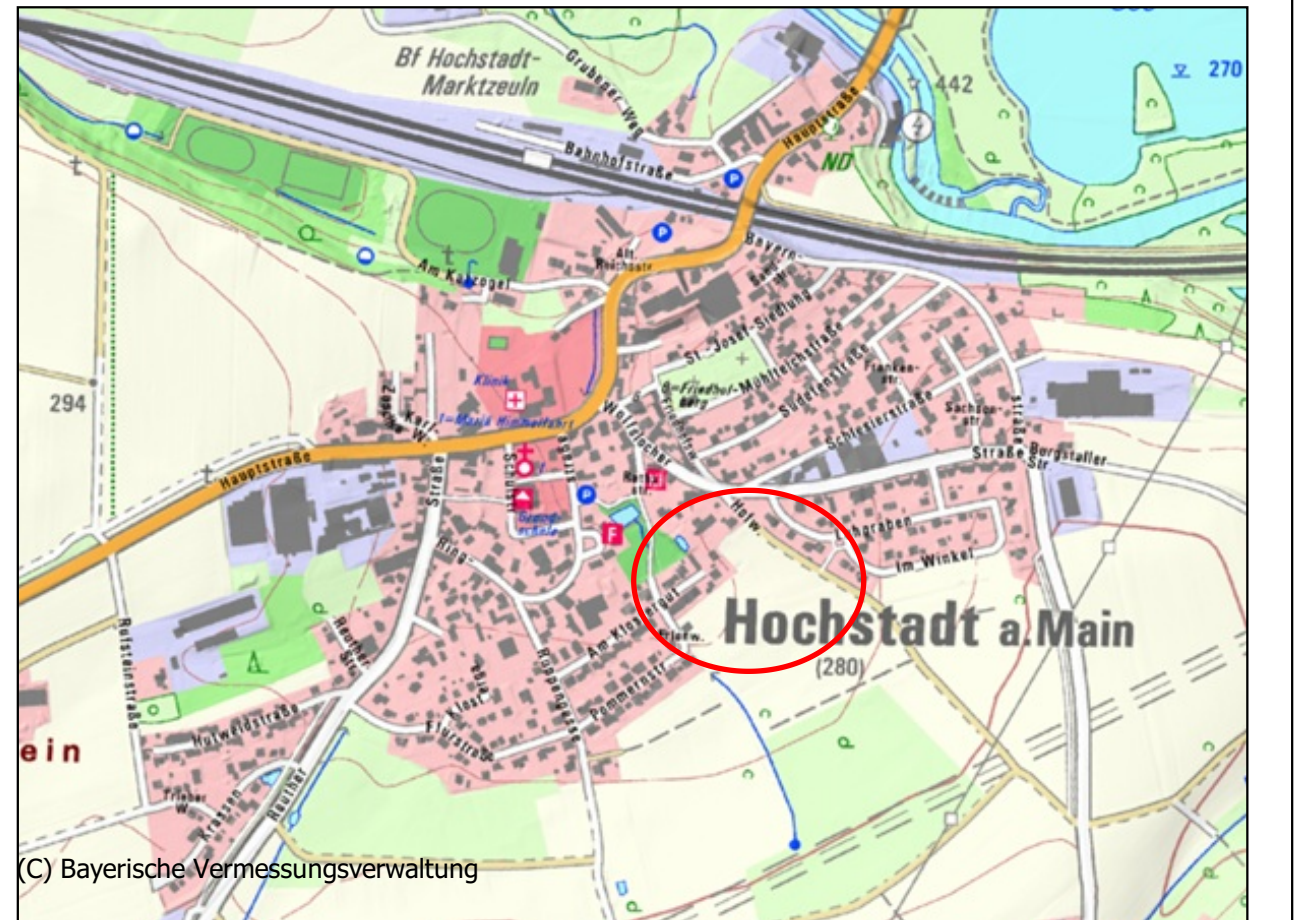
Hochstadt a.Main, den .....  
 Max Zeulner, Erster Bürgermeister

(Siegel)

7. Ausgefertigt Hochstadt a.Main, den .....  
 Max Zeulner, Erster Bürgermeister

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zum dem Bebauungsplan "Am Hofweg" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauBG ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und Anlagen wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Marktzeul zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren 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 BauBG und die §§ 214 und 215 BauBG wird hingewiesen.



(C) Bayerische Vermessungsverwaltung

Projekt 1.88.05	Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet "Am Hofweg"
	Gemeinde Hochstadt a. Main, Landkreis Lichtenfels
Entwurf für die öffentliche Auslegung Fassung vom: 12.12.2023	Maßstab 1:1.000

Entwurfsverfasser:

Am Kehlgraben 76  
 96317 Kronach  
 Tel. (09261)6062-0  
 Fax (09261)6062-60  
 e-mail: info@ivs-kronach.de  
 www.ivs-kronach.de

IVS  
 ingenieurbüro  
 für bauwesen  
 beratende ingenieure

besarb. / gez.: se / se  
 Kronach, im Dezember 2023