



I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A. Zeichnerische Festsetzungen

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

1.1 **SO** Sonstiges Sondergebiet: öffentliche Verwaltung - Feuerwehr § 11 BauNVO

1.2 GRZ 0,14 Grundflächenzahl maximal zulässig

1.3 GFZ 0,28 Geschossflächenzahl maximal zulässig

1.4 II Zwei Vollgeschosse maximal zulässig

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

2.1 Baugrenze

2.2 Offene Bauweise

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Grundstücksein- & Ausfahrt für Feuerwehrfahrzeuge

3.2 Einfahrtbereich PKW

3.3 Sichtdreieck

3.4 Straßenfläche

4. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

4.1 Schutzstreifen 110 kV Bahnstromtrasse

4.2 20-kV-Kabel (Energieversorgung Gemünden GmbH)

4.3 Wasserversorgungsleitung

4.4 Fernleitung

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

5.1 öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

5.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen (Schallimmissionsprognose)

7.1 keine Stellplätze mit Nachnutzung

7.2 Ausfahrt aus der Gerätehalle bzw. Abstellplatz für TSF

M1 Anlage von Lesesteinhaufen auf der Flurnummer 136

M2 Anlage einer einreihigen Hecke auf der Flurnummer 136

61/1

B. Textliche Festsetzungen

I. DACHFORM UND DACHNEIGUNG:

Flachdach, Pultdach 0°- 30°

Satteldach 18°- 35°

II. Festgesetzt wird folgende Firsthöhe im gesamten Baufeld:

Die Firsthöhe ist der Abstand zwischen einem festgelegten Bezugspunkt am Boden und dem First. Der Dachfirst ist die obere Kante einer Dachkonstruktion beziehungsweise die Schnittkante zweier aufeinanderstrebender Dachflächen und verläuft meist waagerecht. Die max. Firsthöhe darf bergseits gemessen an der höchsten natürlichen Geländestelle innerhalb der Gebäudelänge max. 10m nicht überschreiten.

Beispiel A: Firsthöhe Naturliches Gelände

Beispiel B: Firsthöhe Naturliches Gelände

III. EINDECKUNG: Dachsteine, Dachziegel, Blechdach, Gründach. Blecheindeckungen aus beschichteten Blechen. Dachflächen sind mit Energiegewinnungsanlagen zu versehen.

IV. HÖHENEINSTELLUNG:

Die max. Wandhöhe (gem. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) wird bergseits an der höchsten natürlichen Geländestelle innerhalb der Gebäudelänge gemessen und darf das festgesetzte Maß nicht überschreiten: Wandhöhe 7,50 m

V. ABSTANDSFLÄCHEN:

Für die Ermittlung der Abstandsflächen wird die entsprechende Regelung aus der BayBO Art. 6 in der jeweils gültigen Fassung für anwendbar festgesetzt.

VI. SCHUTZSTREIFEN 110-kV-LEITUNG:

Die Pflanzgebote, auch in Bezug auf die Höhe des Bewuchses, richten sich nach den Vorgaben des Leistungsbetreibers Deutsche Bahn. Aufwuchs und hochwachsende Bäume mit einer Endwuchshöhe von mehr als 3,5 m dürfen innerhalb des Schutzstreifens nicht gepflanzt werden. Außerdem darf der im Schutzstreifen bestehende Baum nicht ersetzt/nach gepflanzt werden.

II. Hinweise

C. Planzeichen als Hinweise

bestehende Grundstücksgrenze

256/1 Flurstücksnummern

bestehende bauliche Anlagen

6. Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

6.2 20-kV-Kabel (Energieversorgung Gemünden GmbH)

6.3 Wasserversorgungsleitung

6.4 Fernleitung

6.5 Anlage einer einreihigen Hecke auf der Flurnummer 136

6.6 Anlage von Lesesteinhaufen auf der Flurnummer 136

6.7 keine Stellplätze mit Nachnutzung

6.8 Ausfahrt aus der Gerätehalle bzw. Abstellplatz für TSF

6.9 bestehender Baum

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 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 ausgelegt.
- Der Stadtrat hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemünden a.Main, den

(Siegel)

Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Gemünden a.Main, den

(Siegel)

Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann's Einsicht bereithalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemünden a.Main, den

(Siegel)

Erster Bürgermeister

Hofstetten-Gemünden a.Main

LANDKREIS MAIN-SPESSART

BEBAUUNGSPLAN "Feuerwehr Hofstetten"

M 1:500

Stand 18.07.2025