



GEMEINDE HOHENROTH OT HOHENROTH

LANDKREIS RHÖN-GRABFELD

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN " EICHEN "

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, jedoch mit folgender Einschränkung:
Nicht zulässig sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO die unter § 4 Abs. 3 Nr. 5 genannten Tankstellen.
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 19 BauNVO.
GRZ 0,35
- 2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 20 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.
GFZ 0,6
- 2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
II
- 2.4 ZAHL DER MAX. ZULÄSSIGEN WOHNHEINHEITEN PRO GEBÄUDE
WE 2
- 3. Gestalterische Festsetzungen**
- 3.1 HAUSTYP **(A)**
- 3.1.1 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE
SÖCKELHÖHE: OKFF in Anpassung an das natürliche Gelände, bei bergseitiger Lage der Erschließungsstraße im Mittel 0,3 m über OK fertiger Straße; bei hangseitig gelegener Zufahrtsstraße darf die Sockelhöhe an der Bergseite des Hauses im Mittel nicht mehr als 0,3 m über dem natürlichen Gelände liegen.
WANDHÖHE: max. 4,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Die Wandhöhe bemisst sich nach Art. 6 BayBO.
3.1.2 HAUSBREITE: Maximale Hausbreite 11,0 m (Giebelseite)
3.1.3 GESTALTUNG DER GEBÄUDE
DACHFORM: Satteldächer, Krüppelwalmauführungen sind unzulässig. Dachüberstände dürfen an der Traufe max. 0,8 m und am Ortsgang max. 0,6 m betragen. Außerdem zulässig sind Satteldächer mit einem um max. 1,50 m versetzten First
DACHDECKUNG: Es sind nur Ziegeldeckungen in gedeckten Farbtönen zulässig.
DACHNEIGUNG: 35° - 45°
DACHAUFBAUTEN: Dachgauben sind als Einzelgauben mit einer maximalen Breite von einem Drittel der Dachlänge zulässig. Sie sind vom Ortsgang mind. 1,5 m einzurücken und von First und Traufe mind. 3 Ziegeleihen. Eindeckung im Material des Hauptdaches oder in naturbelassenem Zink- oder Kupferblech.
ANBAUTEN: Winkelanbauten zum Hauptbaukörper sind zulässig, wobei der Hauptbaukörper jedoch klar erkennbar sein muss und dominieren soll. Diese Anbauten dürfen 2/3 der Breite des Hauptbaukörpers nicht überschreiten. Die Firsthöhe des Anbaus darf die Firsthöhe des Hauptbaukörpers keinesfalls überschreiten.
Begrünte Flachdächer und Pultdächer, die die Dachneigung des Hauptdaches um max. 5° unterschreiten, jedoch nicht überschreiten sind zulässig, wenn sie unterhalb der Traufe an das Hauptgebäude anbinden.
- 3.2 HAUSTYP **(B)**
- 3.2.1 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE
SÖCKELHÖHE: OKFF in Anpassung an das natürliche Gelände, bei bergseitiger Lage der Erschließungsstraße im Mittel 0,3 m über OK fertiger Straße; bei hangseitig gelegener Zufahrtsstraße darf die Sockelhöhe an der Bergseite des Hauses im Mittel nicht mehr als 0,3 m über dem natürlichen Gelände liegen.
WANDHÖHE: max. 6 m über der natürlichen Geländeoberfläche an der Traufseite. Die Wandhöhe bemisst sich nach Art. 6 BayBO.
3.2.2 HAUSBREITE: Maximale Hausbreite 8,0 m (Giebelseite)
3.2.3 GESTALTUNG DER GEBÄUDE
DACHFORM: Es sind ausschließlich Pultdächer erlaubt. Dachüberstände dürfen an First und Traufe max. 0,8 m und am Ortsgang max. 0,6 m betragen.
DACHDECKUNG: Es sind Flachdachplanken, Wellplatten, Tapetblech und Zinkblech zulässig. Der Farbton der jeweiligen Dachdeckung hat in gedeckten Farbtönen zu erfolgen. Außerdem ist die Begrünung des Daches zulässig.
DACHNEIGUNG: 7° - 20°
DACHAUFBAUTEN: Es sind keine Dachaufbauten zulässig, ausgenommen Kollektoren zur solaren Energiegewinnung.
ANBAUTEN: Anbauten zum Hauptbaukörper sind zulässig, dieser muß jedoch die Hauptfirstrichtung einhalten. Der Hauptbaukörper muss klar erkennbar sein und dominieren. Die Länge der Anbauten darf maximal 2/3 der Länge des Hauptbaukörpers betragen. Die Breite der Anbauten darf maximal 3 m betragen. Zulässig sind Pultdächer und begrünte Flachdächer, wenn sie mindestens 1 m unterhalb der Traufe an das Hauptgebäude anbinden.
- 4. BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- 4.1 Offene Bauweise, nach § 22 Abs. 2 BauNVO
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
4.3 Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO
4.4 Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planfeld einzuordnen.
- 5. VERKEHRSFLÄCHEN**
- 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche
5.2 Geh- und Fußwege
- 6. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
- 6.1 Flächen für Versorgungsanlagen
6.2 Zweckbestimmung Elektrizität (hier: Trafostation)
- 7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- 7.1 bestehende Freileitung Elektrizitätsversorgung (wird zurückgebaut)
7.2 geplante unterirdische Elektrizitätsversorgung

M 1 : 1000

8. GRÜNFLÄCHEN

- 8.1 Öffentliche Grünflächen
8.1.1 Spielplatz
8.2 Private Grünflächen

9. GARAGEN

- 9.1 Die Firstrichtung der Garagen muss bei Grenzbebauung parallel zur Straße verlaufen. Wenn feststeht, dass eine Nachbargarage an dieser Stelle nicht mehr angebaut werden kann, so besteht zusätzlich die Möglichkeit, die Firstrichtung der Garage rechtwinklig zur Straße verlaufen zu lassen. Zusammengebaute Nachbargaragen müssen gleiche Dachneigungen haben. Im Übrigen muss die Dachdeckung der Garagen dem Hauptgebäude entsprechen.
9.2 Die Dachform der Garage muss der des Wohnhauses entsprechen. Die Dachneigung des Garagendaches darf 35 - 45° betragen. Außerdem zulässig sind begrünte Flachdächer 0-7°.
9.3 Der Stauraum vor den Garagen muss mind. 5,0 m betragen.

10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 10.1 Bäume: Gestaltungsvorschlag, kein Pflanzgebot
10.2 Bäume: Pflanzgebot für standortheimische Großbäume, Bindung nach Stückzahl und Qualität. (Standort bindend)
10.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

FESTSETZUNGEN GÜNORDNUNGSPLAN

- 11.1.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Die als Ausgleichsflächen vorgesehenen Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Es sind dies:
• Öffentliche Grünfläche als Eingrünungsstreifen
Außerdem wird eine 7.400 m² große Teilfläche der Ökokoartfläche „Tief“ der Fl.Nr. 476 (Gem. Leutershausen) diesem Bebauungsplan als Ausgleichsfläche zugeordnet.
- 11.1.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
11.1.2.1 Neupflanzung von Laubgehölzen
Großkronige Laubbäume:
Auf den beiden Wendepunkten der Straßen werden je 1 großkroniger Laubbaum gepflanzt.
 Geeignete großkronige Laubbäume sind
 Winter-Linde Tilia cordata
 Spitz-Ahorn Acer platanoides
 Ruß-Kastanie Aesculus hippocastaneum
 Mindestgröße der Gehölze: Hochstamm 3 x v., m. B., Stammumfang (STU) 14-16 cm
 Baumbewässerungseinrichtungen werden empfohlen, der unversiegelte Wurzelraum sollte mindestens 4 m² groß sein, die Baumscheibe ist zu begrünen (mit Rasen oder Bodendeckerosen).
 Bei der Trassierung der Ver- und Entsorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass diese nicht im Bereich der standortgebundenen Bäume liegen.
11.1.2.2 Neupflanzung von Obstbäumen und Heckengruppen
In der öffentlichen Grünfläche im Süden und Osten des Geltungsbereiches sind Obstbäume zu pflanzen sowie Heckengruppen zur Ortsrandeingrünung anzulegen.
 Obstbaumpflanzung:
 Die nachbarschaftsrechtlichen Abstandsflächen (4 m zur Grundstücks-grenze) sind einzuhalten.
 Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Obstbäume dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde entfernt werden. Sie sind auf Kosten des Eigentümers nach zu pflanzen.
 Obstsorten:
 Regionaltypische Sorten von Apfel-, Birn-, Zwetschgen-, Kirsch- oder Walnubäumen entsprechend der aktuellen Liste des Kreisfachberaters des Landratsamtes Rhön-Grabfeld
 Geeignete Mindestgröße der Gehölze: Hochstamm, 2 x v., STU 7 - 8
 Heckengruppenpflanzung:
 Die Heckengruppen setzen sich aus Sträuchern und einzelnen Heistern zusammen
 Geeignete Laubbäume sind
 Feld-Ahorn Acer campestre
 Wild-Apfel Malus silvestris
 Vogelkirsche Prunus avium
 Wild-Birne Pyrus communis
 Mehlbeere Sorbus aria
 Geeignete Straucharten sind
 Hasel Corylus avellana
 Heckenrose Rosa canina
 Schwarzer Holunder Sambucus nigra
 Asch-Weide Salix cinerea
 Schlehe Prunus spinosa
 Blut-Hornfarn Cornus sanguinea
- 11.1.3 Vollzugsfrist
Die Pflanzungen im öffentlichen Bereich sind mit der Baugieberschließung spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
- 11.1.4 Weitere Punkte
Bodenschutz:
Der anstehende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen.
Rückhaltung des Niederschlagswassers:
Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers (Zisternen, z.B. zur Gartenbewässerung) auf den einzelnen Grundstücken sollen vorgesehen werden.
Flächenbeseitigung:
Zur Verringerung des Oberflächenabflusses und zur Erhöhung der Versickerung des Niederschlagswassers sind die versiegelten Flächen auf den einzelnen Grundstücken so gering wie möglich zu halten. Der Versiegelungsgrad kann auch durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien (wassergebundene Decken, Schotterflächen, wasserundurchlässiges Pflaster) verringert werden.
Empfehlungen für die Gestaltung der Gartenflächen:
Auf die Verwendung von Nadelgehölzen soll insbesondere in den Gartenbereichen zur freien Landschaft verzichtet werden.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 12.1 Sichtdreiecke, diese sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung die höher ist als 0,8 m über OK Straße freizuhalten.
12.2 Notwendige Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
12.3 Bauverbotszone für Wohnheineiten 25 m Abstand zur Kreisstraße

HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
Vorgeschlagene Grundstückstellung
Flurstücksnummern
Höhenlinien
Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform.
Böschungen

Denkmalpflege - Bodendenkmöler

Bisher gibt es keine Hinweise auf möglicherweise vorh. Bodendenkmöler. Alle mit dem Projekt befassten Personen sowie die Erwerber der Baugrundstücke sind darauf hinzuweisen, dass Bodendenkmöler umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und unverändert zu belassen sind (Art. 8 DschG).

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.12.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.12.2003 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 17.04.2007 hat in der Zeit vom 29.05.2007 bis 18.06.2007 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 17.04.2007 hat in der Zeit vom 21.05.2007 bis 22.06.2007 stattgefunden.	Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.07.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 05.09.2007 bis 04.10.2007 beteiligt.
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.07.2007 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.09.2007 bis 04.10.2007 öffentlich ausgelegt.	Die Gemeinde Hohenroth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.10.2007 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.07.2007 als Satzung beschlossen. Gemeinde Hohenroth, den Strauß 1. Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Gemeinde Hohenroth, den (Siegel) 1. Bürgermeister	Ausgearbeitet: Leutershausen, 27.09.2005 ergänzt: 24.10.2006 geändert: 10.05.2007 geändert: 03.07.2007 PLANSTAND: 10.07.2007