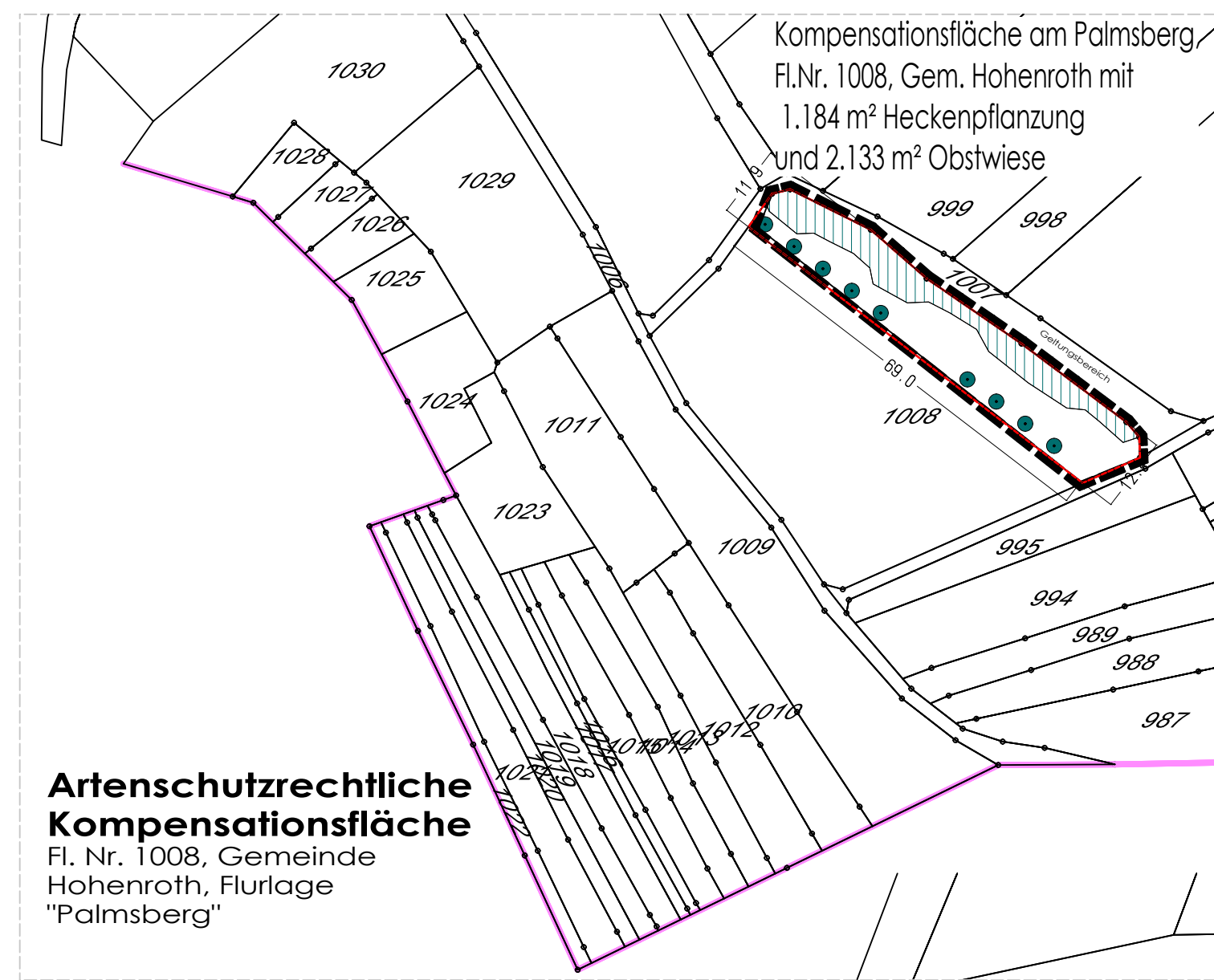
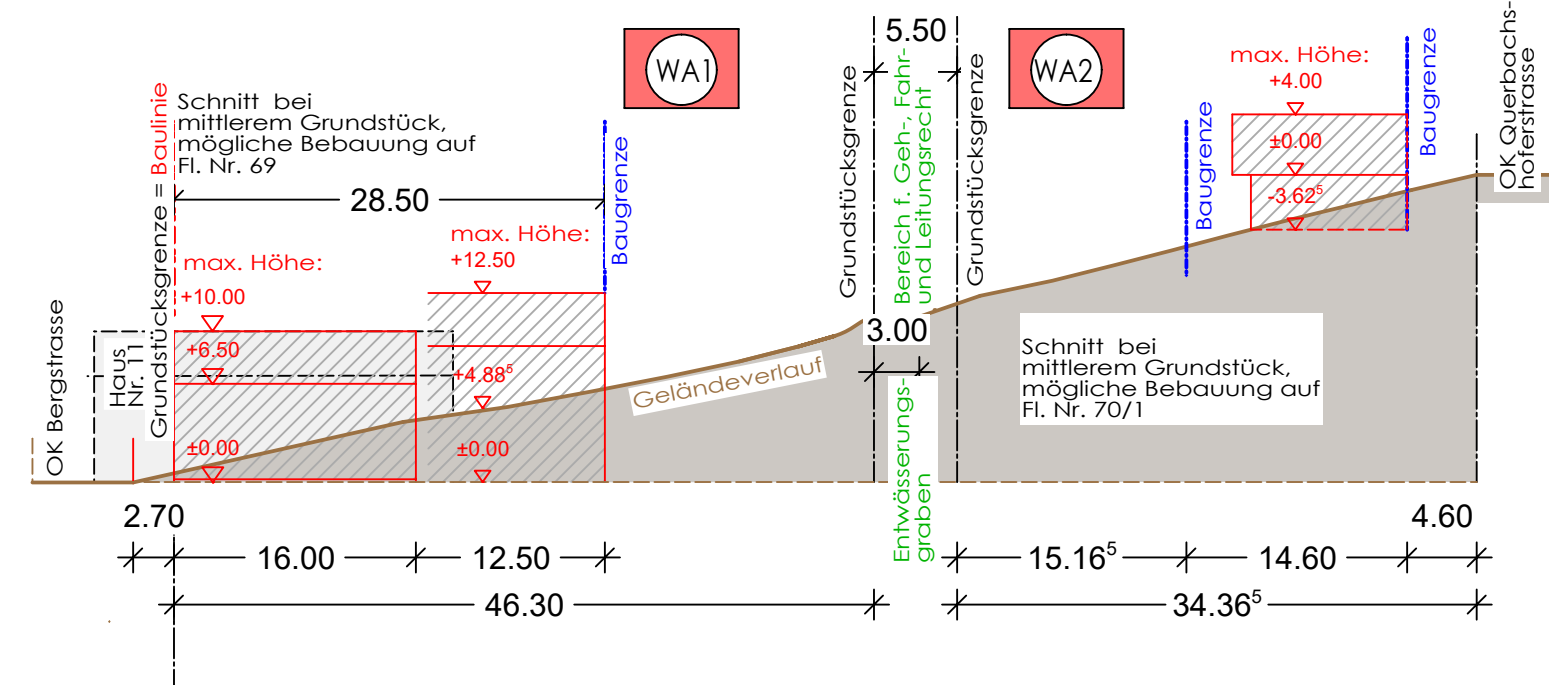


BEBAUUNGSPLAN BERGSTRASSE HOHENROTH/OT LEUTERSHAUSEN, FL. NRN. 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73 & 77

Teil A Planzeichnung Systemschnitt:



Teil B Textliche Festsetzung:

Gemeinde Hohenroth
Bebauungsplan "Bergstraße" Leutershausen
vom 23.07.2018

B. Textliche Festsetzungen

GELTUNGSBEREICH
Nachstehende textliche Festsetzungen gelten für den, in der Planzeichnung im Maßstab 1:500 durch Randsignatur festgelegten Bereich.

1. Art der Baulichen Nutzung

WA (Allgemeines Wohngebiet) gemäß § 4 BauNVO, wobei diejenigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO ausgeschlossen sind. Dies sind: Betriebe des Betriebsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. Maß der Baulichen Nutzung

- WA 1 Gebiet** mit einzuhaltender Baulinie
 - max. zulässige GRZ: 0,4
 - max. zulässige GFZ: 0,8
 - Satteldach mit 40° +/- 3° DN und
 - max. Firsthöhe ab OK Bergstraße: 10,0 m bis zu einer Grundstückstiefe von 16,0 m;
 - max. 12,50 m Firsthöhe zwischen einer Grundstückstiefe von 16,0 bis 28,50 m
 - Einzelhäuser in offener Bauweise
 - Garagen mit Wandhöhe max. 5,50 m
 - Standort innerhalb der Baugrenzen frei wählbar, freistehend, mit mind. 5,0 m Stauraumfläche zur Straße
 - oder im Gebäude integriert mit automatisch betriebenen Torantrieb
- WA 2 Gebiet**
 - max. GRZ: 0,4
 - max. GFZ: 0,8
 - Flachdach mit einer max. Höhe von 4,0 m ab OK Querbachhofer Straße (an der Grundstücksgrenze gemessen)
 - Einzelhäuser in offener Bauweise
 - Garagen mit Wandhöhe max. 2,80 m
 - Standort innerhalb der Baugrenzen frei wählbar, freistehend oder im Gebäude integriert mit mind. 5,0 m Stauraumfläche zur Straße

3. Bauweise

- Das Baugelände ist in offener Bauweise mit Einzelhäusern zu bebauen
- Es werden Baugrenzen und Baulinien nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese sind in den Planzeichnungen eingetragen und vermaßt.

4. Gestaltung der Gebäude

- eine zwingende Firstrichtung im WA1 des Hauptbaukörpers gemäß Festlegung in Nord-Südrichtung;
- in den Dächern sind Quergelbe möglich, wobei der First des Anbaues nicht höher als der Hauptfirst liegen darf und der Quergelbe 1/3 der gesamten Gebäudelänge nicht überschreitet;
- In den Dächern sind Dachgauben bis zu einer maximalen Breite von jeweils 2,50 m Breite zulässig, wobei die Gesamtlängenausdehnung der Dachlänge nicht überschreiten darf. Als Mindestabstand zum Ortsgang ist 1,5 m einzuhalten. Der Mindestabstand zum First sind 2 Ziegeleihen.
- Bezüglich der Materialien der Dachdeckung werden keine Einschränkungen vorgenommen, um eine zeitgemäße Dachgestaltung zu ermöglichen. Blaue oder grüne Dachziegel sind jedoch nicht zugelassen.
- Kniestocke sind zulässig
- Als maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß wird 0,5 m über der mittleren Straßenoberkante festgelegt.
- Die Veränderung des natürlichen Geländeprofils muss auf das Mindestmaß beschränkt bleiben.
- Einfließrinnen: Die maximale Höhe der Zäune zum öffentlichen Straßenraum beträgt 0,80 m, zu Nachbargrundstücken 2,00 m.

3. Weitere Festsetzungen:

- Um die beabsichtigte dörfliche Siedlungsstruktur zu gewährleisten sind im WA-Gebiet pro selbständigem Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Hohenroth ist pro Wohneinheit der Bau von zwei KFZ-Stellplätzen nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen wird nicht als Stellplatz gewertet.
- Versorgungseinrichtungen sind unterirdisch zu verlegen.

Teil C Verfahrensvermerk:

Verfahrensvermerk Bebauungsplan:

1. Der Gemeinderat Hohenroth hat in der Sitzung vom 20.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.10.2016 öffentlich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „Bergstraße“ in der Fassung vom 23.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 03.08.2018 bis 03.09.2018 öffentlich ausgesetzt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Bergstraße“ in der Fassung vom 23.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2018 bis 03.09.2018 öffentlich ausgesetzt.

4. Die Gemeinde Hohenroth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.10.2018 den Bebauungsplan „Bergstraße“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.10.2018 als Satzung beschlossen.

(Gemeinde Hohenroth) den (Siegel)

(1. Bürgermeister Georg Straub)

5. Ausgefertigt:

(Gemeinde Hohenroth) den (Siegel)

(1. Bürgermeister Georg Straub)

4. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Bergstraße“ wurde am 15.10.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Absatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Gemeinde Hohenroth) den (Siegel)

(1. Bürgermeister Georg Straub)

Gebäudehöhe ab OK Straße:
(Querbachhoferstraße) max. 4,00 m Höhe
an der Grundstücksgrenze gemessen!

WA 2
GRZ 0,4 GFZ 0,8
o FD 0-5°
an der Querbachhofer Straße

Firsthöhe ab OK Straße:
10 m Höhe bis zu einer Grundstückstiefe von 16 m
12,50 m Höhe zwischen einer Grundstückstiefe von 16 bis 28,50 m

WA 1
GRZ 0,4 GFZ 0,8
o SD 40° +/- 3°
an der Bergstraße

Planzeichenerklärung:

1. Art der baulichen Nutzung
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
§ 4 BauNVO

WA Allgemeine Wohngebiete mit Festsetzung der max. Höhen über OK Straße

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Baulinie

nur Einzelhäuser zulässig

SD Satteldach, DN 40° +/- 3°

zwingende Firstrichtung

FD Flachdach

o offene Bauweise

6. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Flächen für Gemeinde als Wirtschaftsweg & für die Rückhaltung von Oberflächenwasser

Einfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasser- beseitigung, Ablagerungen

§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Sammelngraben für Oberflächenwasser

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

§ 5 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

Abwasser- und Wasserleitungen unterirdisch, nicht überbaubar, mit Leitungsröhren

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Haltung des oberirdischen Entwässerungsgrabens für Oberflächenwasser

15. Sonstige Planzeichen

Ga Garagen, Standort innerhalb der Baugrenzen frei wählbar mit mind. 5 m Stauraumfläche zur Straße

WA1: Garagen im Wohnhaus möglich, jedoch elektrische Toröffnung erforderlich

§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

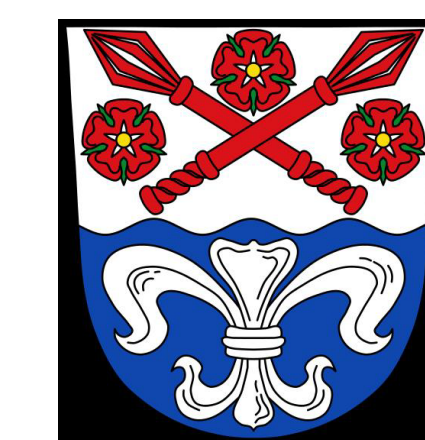
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Gemeinde Hohenroth
OT Leutershausen
Bebauungsplan

"Bergstraße"



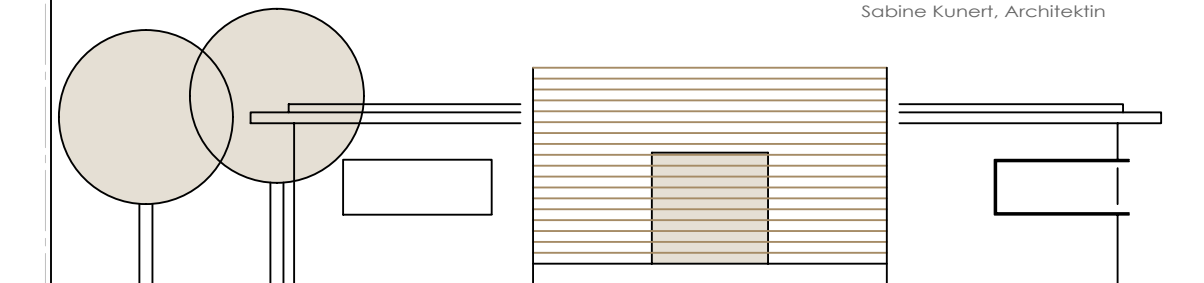
Grundriss & Systemschnitt M 1:500

	Datum:	ff. Beschluss vom:	gezeichnet:
aufgestellt:	den 23.07.2018		S. Kunert
ergänzt:	den 15.10.2018		S. Kunert

Leutershausen, 15.10.2018

Entwurfsverfasser:

Sabine Kunert, Architektin



SABINE KUNERT ARCHITEKTURBÜRO

Büro für Architektur, Sanierung, Denkmalpflege & Städtebau

Wendhäuser Weg 16 · D-97718 Leutershausen · Tel: 0977168 201 · Fax: 0977168 202 · Mobil: +49 172 66 33 993

Web: <http://www.architekturbuero-kunert.de> · Mail: info@architekturbuero-kunert.de