

BEBAUUNGSPLAN "WA Burgstraße" Ostheim v. d. Rhön

I. Planfestsetzungen

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach § 9 (7) BauGB

Füllschema Nutzungsschablone

- A Art der baulichen Nutzung
- B Grundflächenzahl, max.
- C Geschossflächenzahl, max.
- D Bauweise
- E Zahl der Vollgeschosse, max.
- F Firsthöhe, max.
- G Wandhöhe, max.
- H Dachformen und Dachneigung

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

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

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

maximal zulässige Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO

GFZ 0,8 maximal zulässige Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO

II maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO

FH 9,00m maximal zulässige Firsthöhe über Bezugspunkt

WH 6,0m maximal zulässige Wandhöhe über Bezugspunkt

• m ü NN Bezugspunkt, Oberkante des natürlichen Geländes m über Normalnull

← Planzeichen zur Bestimmung der Gebäudeausrichtung / Firstrichtung

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

Baugrenze nach § 23 (3) BauNVO

Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen für Fahrverkehr

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Oberirdische oder unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen nach § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Transformatorstation

Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

Anpflanzung Laubbäume mit etwaiger Standortbindung

Anpflanzung Laubbäume ohne Standortbindung

Sonstiges

Grundstücksgrenzen, ca

1. Bauabschnitt

Hinweise

vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurnummern

bestehende Gebäude

II. Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (1) BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:
 Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
 Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8
 Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse II
 Max. zulässige Firsthöhe über Bezugspunkt 9,00 m
 Max. zulässige Wandhöhe über Bezugspunkt 6,00 m

Bezugspunkte sind die jeweils im Grundstück dargestellten, im Zuge der Erschließung eingemessenen Höhen des natürlichen Geländes (m ü NN)

2 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

2.1 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wohngebiet Burgstraße" werden die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO sowie Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 BayBO.

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes WA sind die Hauptgebäude so zu errichten, dass ihre Längsachse parallel zur Achse der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche ausgerichtet ist. Die Achse der Verkehrsfläche ergibt sich für jedes Baugrundstück durch geradlinige Verbindung zwischen den äußeren straßenseitigen Grundstücksecken des jeweiligen Grundstücks.

2.3 Dachform, Dachneigung, Dachfarbe

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet folgende Dachformen zulässig:
 Satteldach (SD)
 versetztes Pultdach (vPD)
 Krüppelwalmdach (KWd)

Die Dachneigung darf zwischen 30° und 45° betragen.

Es sind ausschließlich Dachfarben in unauffälligen Rot- bis Brauntönen sowie Schwarz mit seinen Farbabstufungen zulässig. Glänzende / Glasierete Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

2.3 Dachaufbauten

An die Dachneigung angepasste Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind als offene Zäune bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m oder als Laubholzhecken bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Natursteinmauern (ausgenommen Gabionenmauer) sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

2.4 Stellplätze

Pro Wohneinheit sind jeweils 2 Stellplätze nachzuweisen.

3 Grünordnung

3.1 Oberflächenwasserung und Versickerung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Niederschlagswasser wird soweit wie möglich über den anstehenden Oberboden versickert, überschüssiges Niederschlagswasser wird über einen Mischwasserzwischenpuffer gedrosselt dem Mischwasserkanal zugeführt. Schmutzwasser wird dem Mischwasserkanal zugeführt. Der Anschluss an die Kläranlage ist gesichert.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass die Rückhaltung und der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet sind. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Wege und Plätze sind so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos abgeleitet wird und zu keiner Verschärfung der Hochwassersituation bei Dritten, insbesondere der Unterlieger, führt. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser oder Gasen aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Gebäudeöffnungen sind so zu gestalten, dass Niederschlagswasser nicht eindringen kann.

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Kanal ist nicht zulässig. Die Erkundung des Baugrundes einschli. der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

3.2 Erhalt und Schutz von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum / Strauch gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplans nachzupflanzen ist.

3.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 a BauGB)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, bis auf erforderliche Wege und Zufahrten, offen anzulegen und zu begrünen.

Pro Grundstück ist ein Baum 1. oder 2. Ordnung mit einer Mindestgröße H, 2xv, 12-14 zu pflanzen. Die Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Die Verwendung von Koniferen und anderen nachtsamigen Gehölzen, deren Laub nadel- oder schuppenförmig ist, (Tanne, Fichte, Lebensbaum / Thuja, Scheinzypressen, Eibe u. ä.) als Gruppen oder Heckenpflanzungen ist im Plangebiet nicht zulässig. Der sonstige Anteil an den vorgenannten Gehölzen darf 10% am Anteil der Laubgehölze vergleichbarer Größe je Grundstück nicht überschreiten.

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

3.3.2 Anpflanzungen im öffentlichen Bereich

Entlang der nördlichen Erschließungsstraße sind insgesamt 2 Bäume 1. oder 2. Ordnung, entlang der südlichen Erschließungsstraße sind insgesamt 4 Bäume 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindestabstand untereinander von 30 m, ohne Standortbindung zu pflanzen. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume beträgt H, 3xv, mDb 16-18. Die Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen ist pro Baum ein spartenfreier Wurzelbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 12 m³ nachzuweisen.

Die Bäume innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfahren zu schützen. Die Baumscheiben sind mit Stauden oder niedrigen Gehölzen zu bepflanzen oder mit standortgerechtem Saatgut anzusäen.

Die Grünfläche im Norden unterhalb des Wendehammers ist anzusäen und mit 2 Bäumen 1. oder 2. Ordnung und etwaiger Standortbindung, Mindestgröße von H, 3xv, mDb 16-18 zu bepflanzen. Die Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

3.3.3 Vollzugsfrist

Die Anpflanzungen im privaten Bereich sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen. Die Anpflanzungen im öffentlichen Bereich sind im Zuge der Baugebietserschließung spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße auszuführen.

3.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

3.4.1 Baufeldfreimachung - Baubeginn auf Landwirtschaftlichen Nutzflächen

Baubeginn zum Schutz von Vogelarten verbindlich zwischen 01.10. und 31.09. nur zugelassen, alternativ sind Baumaßnahmen im Schutzzeitraum zwischen 01.03. und dem 31.09. nur zugelassen, wenn das Baufeld vor Beginn der Brutzeit für Vögel unattraktiv gestaltet / offen gehalten (Schwarzbrache) wurde und dies durch regelmäßige Bearbeitung im höchsten vierwöchigen Turnus aufrecht erhalten wird.

3.4.2 Baufeldfreimachung - Baubeginn auf sonstigen / Baumbestanden Flächen

Baubeginn / Baufeldfreimachung inklusive notwendiger Abbruch-, Rückschnitt- und Rodungsmaßnahmen sind außerhalb der Brutzeiten zwischen dem 01.10. und 28.02 durchzuführen.

3.5 Bodenschutz und Bodenarbeiten

Oberbodensicherung und -wiederandeckung ist nach den Regeln der DIN 18915 durchzuführen. Der bei einem Aushub anfallende 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. Erdaushub ist nach Möglichkeit zu verwerten.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

4 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

4.1 Bodenfunde - Denkmalpflege

Etwäge, bei den Bauarbeiten zu Tage tretende, Bodenfunde sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Schloss Seehof - in 96117 Memmelsdorf anzuzeigen (Art. 8 DSchG).

Anhang I Pflanzliste

Großkronige Bäume 1. Ordnung:		
Acer platanoides	Spitz - Ahorn	H, 3xv, mDb 16-18
Acer platanoides 'Allershausen'	Spitz - Ahorn 'Allershausen'	H, 3xv, mDb 16-18
Acer platanoides 'Olmsted'	Spitz - Ahorn 'Olmsted'	H, 3xv, mDb 16-18
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'	Nichtfruchtende Straußeneiche	H, 3xv, mDb 16-18
Ginkgo biloba	Ginkgo	H, 3xv, mDb 16-18
Quercus robur	Domestische Eiche	H, 3xv, mDb 16-18
Quercus cernis	Zerr-Eiche	H, 3xv, mDb 16-18
Sophora japonica	Amerikanische Stadtlinde	H, 3xv, mDb 16-18
Tilia cordata 'Rancho'	Kaiser-Linde	H, 3xv, mDb 16-18
Tilia x europaea 'Pallida'	Silber-Linde	H, 3xv, mDb 16-18
Tilia tomentosa	Silber-Linde	H, 3xv, mDb 16-18

Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung		
Acer campestre	Feld-Ahorn	H, 3xv, mDb 16-18
Betula pendula	Sand-Birke	H, 3xv, mDb 16-18
Acer campestre 'Eisrijk'	Feld-Ahorn 'Eisrijk'	H, 3xv, mDb 16-18
Acer rubrum	Rot-Ahorn	H, 3xv, mDb 16-18
Carpinus betulus	Hainbuche	H, 3xv, mDb 16-18
Juglans regia	Echte Walnuss	H, 3xv, mDb 16-18
Prunus avium	Vogel-Kirsche	H, 3xv, mDb 16-18
Prunus domestica	Kulturpflaume	H, 3xv, mDb 16-18
Prunus padus	Trauben-Kirsche	H, 3xv, mDb 16-18
Pyrus communis	Wild-Birne	H, 3xv, mDb 16-18
Malus domestica	Kultur-Äpfel	H, 3xv, mDb 16-18
Malus sylvestris	Wild-Äpfel	H, 3xv, mDb 16-18
Sorbus aucuparia	Eberesche	H, 3xv, mDb 16-18
Sorbus domestica	Speierling	H, 3xv, mDb 16-18
Sorbus torminalis	Eisbeere	H, 3xv, mDb 16-18
Corylus colurna	Baumhase	H, 3xv, mDb 16-18
Ostrya carpinifolia	Hoflindenbuche	H, 3xv, mDb 16-18
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Staubbirne	H, 3xv, mDb 16-18
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere	H, 3xv, mDb 16-18
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere	H, 3xv, mDb 16-18

Kleinkronige Bäume 3. Ordnung		
Malus tschonoskii	Scharlach-Äpfel	H, 3xv, mDb 16-18
Prunus x schmittii	Zierkirsche	H, 3xv, mDb 16-18

Sträucher		
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne	vStr, 60-100
Berberis sp.	Berberitze	vStr, 60-100
Buddleja davidii in Sorten	Sommerlieder	vStr, 60-100
Cornus mas	Kornelkirsche	vStr, 60-100
Cornus sanguineum	Bluthornstrauch	vStr, 60-100
Corylus avellana	Haselnuss	vStr, 60-100
Crataegus laevigata	Zweiggriffiger Weißdorn	vStr, 60-100
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	vStr, 60-100
Euonymus europaeus	Pfeifenhütchen	vStr, 60-100
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	vStr, 60-100
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	vStr, 60-100
Philadelphus coronarius	Falscher Jasmin	vStr, 60-100
Philadelphus 'Erectus'	kleinw. falscher Jasmin	vStr, 60-100
Ribes alpinum	Alpen Johannisbeere	vStr, 60-100
Rosa sp.	Rose	vStr, 60-100
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	vStr, 60-100
Spiraea vanhouttei	Pracht-Spire	vStr, 60-100
Syringa vulgaris	Flieder	vStr, 60-100
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	vStr, 60-100
Viburnum opulus	Wasserschneeball	vStr, 60-100
Weigela florida	Weigelia	vStr, 60-100

III. Verfahrensvermerk

1. Der Stadtrat der Stadt Ostheim v. d. Rhön hat in der Sitzung vom 09.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans "WA Burgstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans "WA Burgstraße" in der Fassung vom 11.05.2021 hat in der Zeit vom 21.06.2021 bis einschließlich 21.07.2021 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans "WA Burgstraße" in der Fassung vom 11.05.2021 hat in der Zeit vom 21.06.2021 bis einschließlich 21.07.2021 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "WA Burgstraße" in der Fassung vom 25.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.02.2022 bis 15.03.2022 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans "WA Burgstraße" in der Fassung vom 25.01.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.02.2022 bis 15.03.2022 öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Ostheim v. d. Rhön hat mit Beschluss des Stadtrats vom 22.03.2022 den Bebauungsplan "WA Burgstraße" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.03.2022 als Satzung beschlossen.

Stadt Ostheim v. d. Rhön, den

(Siegel)

1. Bürgermeister Steffen Malzer

7. Ausgefertigt

Stadt Ostheim v. d. Rhön, den

(Siegel)

1. Bürgermeister Steffen Malzer

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "WA Burgstraße" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Ostheim v. d. Rhön, den

(Siegel)

1. Bürgermeister Steffen Malzer

Bebauungsplan

"WA Burgstraße" Ostheim v. d. Rhön

Plan-Nr.	Planart	Maßstab	Plan-Nr.
1.0	Bebauungsplan	1:1.000	2018
			22.03.2022

Festplaner	Bauherr
PLANUNGSBÜRO Ledermann Am Bach 16, 97638 Mellrichstadt T 09776-491 90 10 F 09776-491 90 19	Stadt Ostheim v. d. Rhön vGem Ostheim v.d.Rhön Marktstraße 24 97645 Ostheim v.d.Rhön