

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 9 "WA Kalkofen" Nordheim v. d. Rhön

I. Planfestsetzungen

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

Füllschema Nutzungsschablone		Füllschema Nutzungsschablone Grundstücke für Mehrfamilienhäuser	
A	Art der baulichen Nutzung	A	Art der baulichen Nutzung
B	Grundflächenzahl, Höchstmaß	B	Grundflächenzahl, Höchstmaß
C	Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß	C	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
D	Geschossflächenzahl, Höchstmaß	D1	Geschossflächenzahl, Mindestmaß
E	Bauweise	D2	Geschossflächenzahl, Höchstmaß
F	Firsthöhe, Höchstmaß	E	Firsthöhe, Höchstmaß
G	Wandhöhe, Höchstmaß	F	Bauweise
H	Dachformen und Dachneigung	G	Dachformen und Dachneigung

Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

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

- GRZ 0,4 zulässiges Höchstmaß der Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO
 GFZ 0,4 zulässiges Mindestmaß der Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO
 GFZ 0,8 zulässiges Höchstmaß der Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO
 II zulässiges Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO
 (II) zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO
 FH 8,00m / 9,00m maximal zulässige Firsthöhe, ab OKFF
 WH 6,0m maximal zulässige Wandhöhe, ab OKFF

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

Baugrenze nach § 23 (3) BauNVO

o Offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO

△ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

MFH Für Mehrfamilienhäuser vorzusehen

Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen mit einseitigem Gehweg

↔ Einfahrtbereich

Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 25

Öffentliche Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB

♻️ Spielplatz

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

3-reihiger mehrstufiger Gehölzgürtel mit 2% Baumannteil und etwaiger Standortbindung

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

⚡ Transformatorstation

⚡ 20-kV Freileitung, mit beidseitigem Schutzabstand von 7,50 m

Sonstiges

Grundstücksgrenzen und -flächengröße, ca

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:

WA 1 (Grundstücke vorgesehen für Einzelhäuser)	Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
	Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse	II
	Max. zulässige Firsthöhe, Bezugspunkt über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFF)	8,00 m
	Max. zulässige Wandhöhe, Bezugspunkt über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFF)	6,00 m

Bezugspunkt für Festsetzung OKFF ist die Oberkante der senkrecht zur Gebäudemitte nächstliegenden Straßenverkehrsfläche

WA 2 (Grundstücke vorgesehen für Mehrfamilienhäuser)

	Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
	Min. herzustellende Geschossflächenzahl (GFZ)	0,4
	Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
	Zwingend herzustellende Zahl der Vollgeschosse	II
	Max. zulässige Firsthöhe, Bezugspunkt über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFF)	9,00 m

Bezugspunkt für Festsetzung OKFF ist die Oberkante der senkrecht zur Gebäudemitte nächstliegenden Straßenverkehrsfläche

Definition Vollgeschosse:
 Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche. (gem. Bayerische Bauordnung in der Fassung vom 04.08.1997)

1.3 Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet wird nach § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

2. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

2.1 Dachform, Dachneigung, Dachfarbe

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet folgende Dachformen zulässig:
 Satteldach (SD)
 Pultdach (PD), inkl. versetztes Pultdach
 Walmdach (WD)
 Krüppelwalmdach (KWD)
 Mansarddach (MD)
 Flachdach (FD)

Die Dachneigung darf zwischen 0° und 45° betragen.

Es sind ausschließlich Dachfarben in unauffälligen Rot- bis Brauntönen sowie Schwarz mit seinen Farbabstufungen zulässig.

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

2.3 Einfriedigungen
 Einfriedigungen 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. Mauern und Gabionenwände sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

2.4 Erschließungsstraße
 Die Erschließungsstraße ist mit einem einseitigen 1,65 m breiten Gehweg herzustellen.

2.5 Stellplätze
 Pro Wohneinheit sind jeweils 2 Stellplätze nachzuweisen.

3. Grünordnung

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

Entwässerung wird im Trennsystem. Oberflächenwasser wird soweit wie möglich über den anstehenden Oberboden versickert sowie über die im Entwässerungskonzept (Verbautechn. Büro Köhl GmbH Fulda, 24.07.2023 - Bestandteil des Bebauungsplans) festgehaltenen (technischen) Einrichtungen abgeführt. Schmutzwasser wird dem Kanal zugeführt.

Wege und Plätze sind so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos abgeleitet wird und zu keiner Verschärfung der Hochwassersituation bei Dritten, insbesondere der Untertier, führt.

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

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)

3.3.1 Anpflanzungen im privaten Bereich
 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, bis auf erforderliche Wege und Zufahrten, zu begrünen.

Pro Grundstück ist ein Baum 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

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

3.3.2 Vollzugsfrist
 Die Anpflanzungen im privaten Bereich sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfähigkeit zu vollziehen.

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)

Ausgleichsfläche Intern (A1), Eingrünung/Landschaftshecke
 Entsprechend der Darstellung im Plan, ist entlang der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze ein 5 m breiter Grünstreifen mit einem 2-reihigen mehrstufigen Gehölzgürtel mit 2% Baumannteil (Gehölze 1. und 2. Ordnung) zu entwickeln. Die Arten sind gemäß der Pflanzliste zusammenzustellen. Randbereiche sind mit einer standortgerechten, artreichen Grünlandmischung anzuzäun. Zäune sind nur vor der Hecke, entlang der Haus zugewandten Seite zulässig. Die Hecke darf nicht umzäunt werden.

Ausgleichsfläche Extern (A2), Streuobstwiese

(Fl.Nr. 8309, Gemarkung Nordheim v. d. Rhön)

Entsprechend der Darstellung im Ausgleichsflächenplan, ist innerhalb des Geltungsbereiches eine Saalbei-Glatthaferwiese als Extensivgrünland mit autochthonem Saatgut anzuzäun und mit 14 Stück Obstgehölzen zu bepflanzen. Ein Mindestabstand zwischen den Obstgehölzen von 16 m ist einzuhalten, der Standort ist variabel. Die Arten sind gemäß der Pflanzliste zu wählen. Die Flächen sind unter Abräumung des Mahdgrutes 1 bis 2 mal im Jahr, ab dem 15. Juni nach Ausfallen der Samen, zu mahnen.

Ausgleichsfläche Extern (A3), Wildkatzenkorridor: großes Feldgehölz und Blühstreifen

(Fl.Nr. 8309, Gemarkung Nordheim v. d. Rhön)

Entsprechend der Darstellung im Ausgleichsflächenplan, ist entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze auf ca. 10 m Breite die Initialpflanzung eines großen Feldgehölzes mit 70% Baumannteil (Gehölze 1. und 2. Ordnung) vorzunehmen. Ein Pflanzabstand von 2 bis 3 m ist einzuhalten. Zu verwenden sind gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 4.1. "Westdeutsches Bergland" entsprechend dem "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2011" (§ 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG). Die westliche Restfläche ist mit "Veilshochheimer Bienenweide, Variante Süd" anzuzäun. Die Ansaat ist alle 4 bis 5 Jahre zu wiederholen.

3.4.1 Baufeldfreimachung - Baubeginn auf Landwirtschaftlichen Nutzflächen

Baubeginn zum Schutz von Vogelarten verbindlich zwischen 01.10. und 28.02.
 Alternativ sind Baumaßnahmen im Schutzzeitraum zwischen 01.03. und dem 31.09. nur zugelassen, wenn das Baufeld vor Beginn der Brutzeit für Vogelunattraktiv gestaltet / offen gehalten (Schwarzbrache) wurde und dies durch regelmäßige Bearbeitung im höchsten vierwöchigen Turnus aufrecht erhalten wird. Notwendige Rodungen sind außerhalb der Brutzeiten zwischen dem 01.10. und 28.02 durchzuführen.

3.4.2 Vollzugsfrist

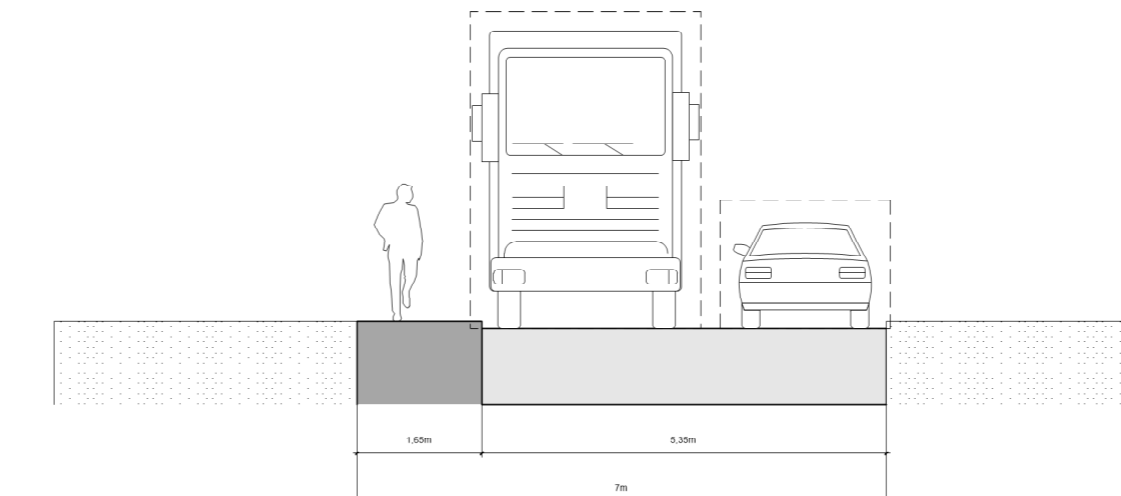
Die Herstellung der Ausgleichsflächen ist im Zuge der Baugieberschließung spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße auszuführen.

3.5 Bodenschutz und Bodenarbeiten

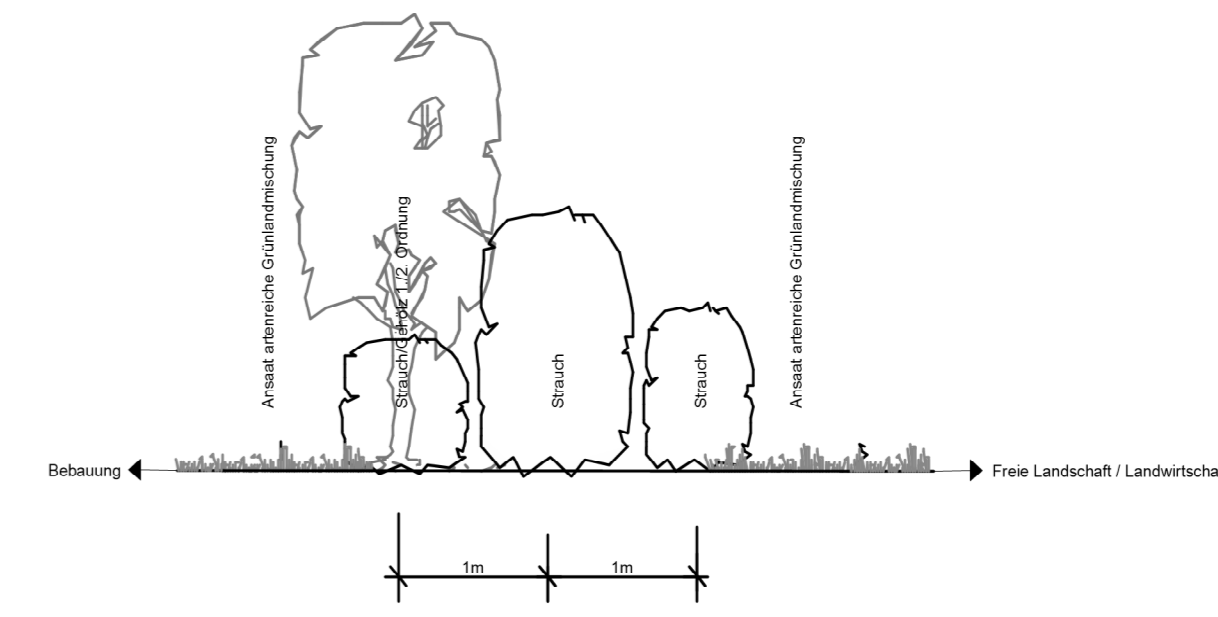
Oberbodensicherung und -wiederandeckung ist nach den Regeln der DIN 18915 durchzuführen. Der bei einem Aushub anfallende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915:3). Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen. Erdaushub ist nach Möglichkeit zu verwerten.

4. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

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



Regelquerschnitt Erschließungsstraße



Regelquerschnitt Heckenpflanzung A1

III. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Nordheim v. d. Rhön hat in der Sitzung vom xx.xx.xxxx die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "WA Kalkofen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "WA Kalkofen" in der Fassung vom xx.xx.xxxx hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "WA Kalkofen" in der Fassung vom xx.xx.xxxx hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "WA Kalkofen" in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "WA Kalkofen" in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "WA Kalkofen" in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx erneut beteiligt.

7. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "WA Kalkofen" in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx erneut öffentlich ausgelegt.

8. Die Gemeinde Nordheim v. d. Rhön hat mit Beschluss des Gemeinderats vom xx.xx.xxxx die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "WA Kalkofen" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

Gemeinde Nordheim v. d. Rhön, den

1. Bürgermeister Thomas Fischer

9. Ausgefertigt

Gemeinde Nordheim v. d. Rhön, den

1. Bürgermeister Thomas Fischer

10. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "WA Kalkofen" wurde am, gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Nordheim v. d. Rhön, den

1. Bürgermeister Thomas Fischer

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 9 "WA Kalkofen" Nordheim v. d. Rhön			
Plan-Nr.: 1.0	Parzell: Bebauungsplan	Maßstab: 1:1.000	Proj.-Nr.: 2310 Datum: 25.08.2024
Planung:		Beauftragter:	
PLANUNGSBÜRO Lederermann Am Buch 10, 97638 Mellrichstadt T 09776-491 90 10 F 09776-491 90 19		Gemeinde Nordheim v. d. Rhön vGem Fladungen Marktplatz 1 97650 Fladungen	