

BEBAUUNGSPLAN Nr. 9 "WA Kalkofen" Nordheim v. d. Rhön

I. Planfestsetzungen

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes Geltungsbereich, Füllschema, Art der baulichen Nutzung, and Maß der baulichen Nutzung.

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

GRZ 0,4: maximal zulässige Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO

GFZ 0,8: maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO

FH 8,00m: 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

Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB: Öffentliche Verkehrsflächen für Fahrverkehr

Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 25: Öffentliche Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB

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

Sonstiges: Grundstücksflächengröße, ca. 791m²

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

Umgrenzung der Flächen, die von baulichen Anlagen feizuhalten sind nach § 9 (1) FStG

Hinweise: vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurnummern: bestehende Gebäude

II. Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen: 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, Bezugspunkt über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFF) 8,00 m; Max. zulässige Wandhöhe, Bezugspunkt über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFF) 6,00 m

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.

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

2.3 Einfriedungen: Einfriedungen sind als offene Zäune bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m oder als Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

2.4 Stellplätze: Pro Wohneinheit sind jeweils 2 Stellplätze nachzuweisen.

3. Grünordnung

3.1 Oberflächenentwässerung und Versickerung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB): Entwässert wird im Mischsystem. Niederschlagswasser kann im Allgemeinen Wohngebiet über den gewachsenen Oberboden versickern.

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 nacktsamigen Gehölzen, deren Laub nadel- oder schuppenförmig ist, (Tanne, Fichte, Lebensbaum / Thuja, Scheinzypresse, Eibe u. ä.) als Gruppen oder Heckenpflanzungen ist im Plangebiet nicht zulässig.

3.3.2 Vollzugsfrist: Die Anpflanzungen im privaten Bereich sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit 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 3-reihigen mehrstufigen Gehölzgürtel mit 2% Baumannteil (Gehölze 1. und 2. Ordnung) zu entwickeln.

Ausgleichsfläche Extern (A2), Streuobstwiese: Entsprechend der Darstellung im Ausgleichsflächenplan, ist innerhalb des Geltungsbereiches eine Salbei-Glatthaferwiese als Extensivgrünland mit autochthonem Saatgut anzusäen und mit 14 Stück Obstgehölzen zu bepflanzen.

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

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 Vögel unattraktiv gestaltet / offen gehalten (Schwarzbrache) wurde.

3.4.2 Vollzugsfrist: Die Herstellung der Ausgleichsflächen ist im Zuge der Baugabelserschließung spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße auszuführen.

3.5 Bodenschutz und Bodenarbeiten: Oberbodensicherung und -wiederanreicherung ist nach den Regeln der DIN 18915 durchzuführen.

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 DShG).

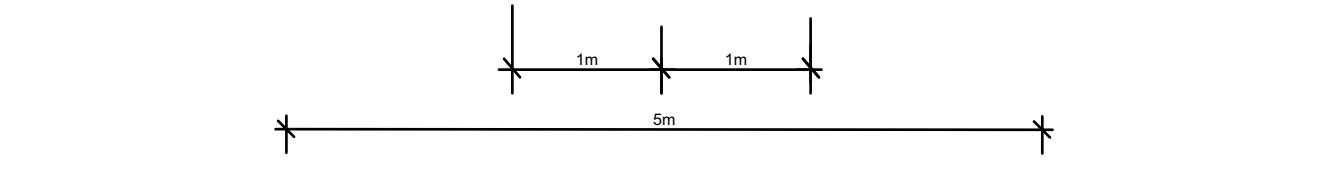
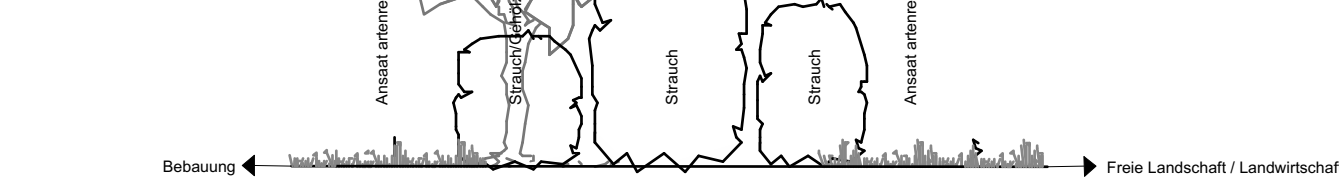
Anhang I Pflanzliste

Table with 3 columns: Tree Name, Order, and Minimum Size. Lists various tree species like Acer, Betula, Quercus, etc.

Table with 3 columns: Tree Name, Order, and Minimum Size. Lists shrub species like Cornus, Crataegus, Ligustrum, etc.

Table with 3 columns: Tree Name, Order, and Minimum Size. Lists various tree species like Acer, Betula, Quercus, etc.

Pflanzschema Eingrünung / Hecke (A1)



III. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Nordheim v. d. Rhön hat in der Sitzung vom 28.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 "WA Kalkofen" beschlossen.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf 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 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 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 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. Die Gemeinde Nordheim v. d. Rhön hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan Nr. 9 "WA Kalkofen" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Nordheim v. d. Rhön, den (Siegel)

1. Bürgermeister Thomas Fischer

7. Ausgefertigt: Gemeinde Nordheim v. d. Rhön, den (Siegel)

1. Bürgermeister Thomas Fischer

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 9 "WA Kalkofen" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Nordheim v. d. Rhön, den (Siegel)

1. Bürgermeister Thomas Fischer

Administrative information box containing title, plan number, scale, date, and contact details for the planning office.

