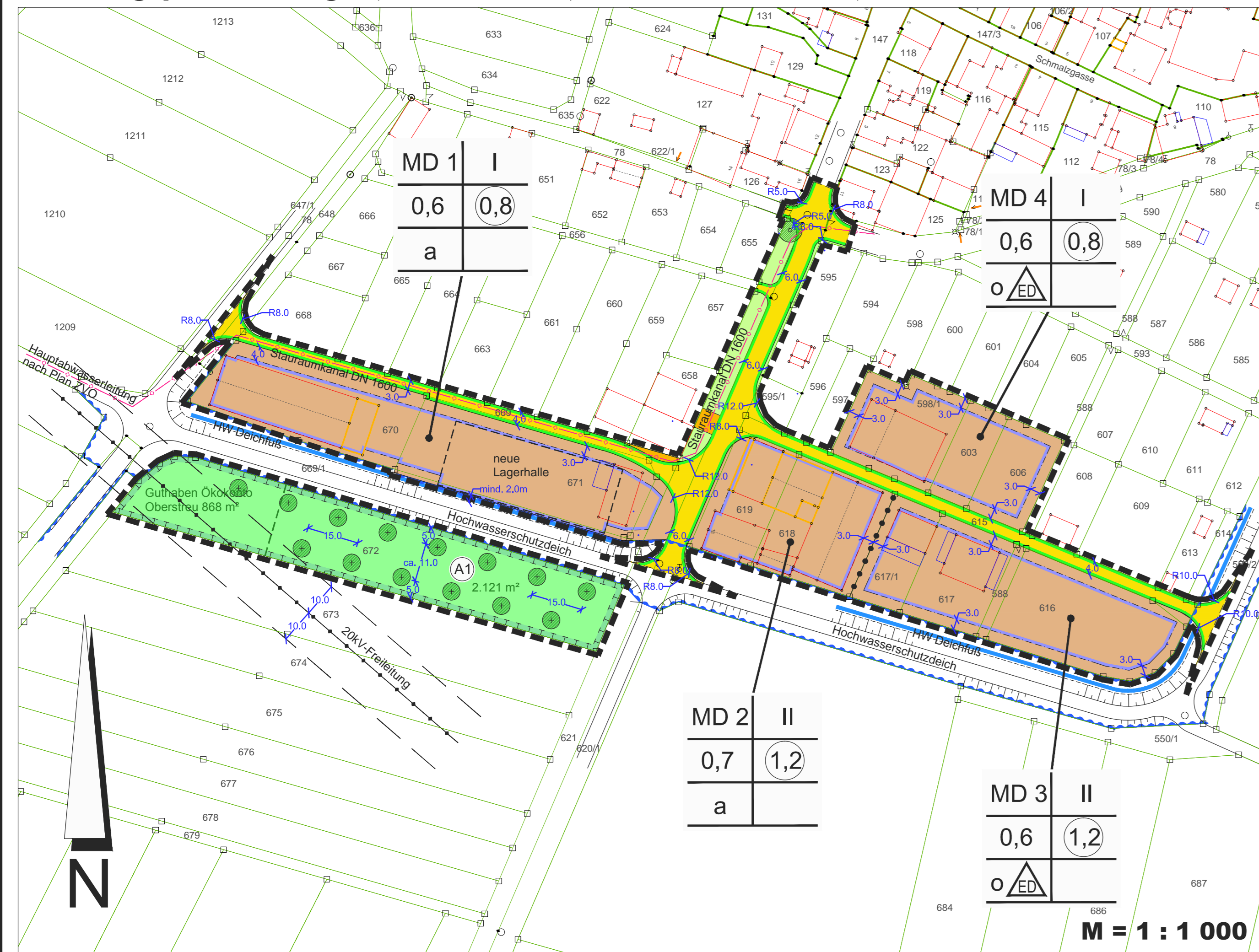


Bebauungsplan MD "Stigel", GT Oberstreu, Gemeinde Oberstreu, Landkreis Rhön-Grabfeld



Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der Nutzung

- 1.1 Dorfgebiet (MD)
 1.2 Nicht zulässig sind:
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
 - Sonstige Wohngebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Betriebsberufsgewerbes
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend den Einschrieben in den Baufeldern MD1, MD3 und MD4 auf 0,6 sowie im Baufeld MD2 (bestehende Schreinerei) auf 0,7 festgesetzt.
 2.2 Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Einschrieben in den Baufeldern MD1 und MD4 auf 1 Vollgeschoss, in den Baufeldern MD2 und MD3 auf 2 Vollgeschosse festgesetzt. Ausgebaute Dachgeschosse bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
 2.3 Kellergeschosse sind nicht zulässig.
 2.4 Die maximale Wandhöhe, gemessen ab OK Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante Attika, wird für
 - Steildächer mit einer Neigung > 20° (Sattel- und Walmdächer o. ä.) auf 7,50 m
 - flach geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 3° und 20° (Pult- und Flachdächer) auf 8,50 m festgesetzt, wobei die OK Fertigfußboden Erdgeschoss das ursprüngliche Gelände um höchstens 0,75 m überragen darf.
 2.5 Das Höchstmaß für die Firsthöhe, gemessen ab OK Fertigfußboden Erdgeschoss, wird auf 10,50 m festgesetzt, wobei die OK Fertigfußboden Erdgeschoss das ursprüngliche Gelände um höchstens 0,75 m überragen darf.
 2.6 Betriebsnotwendige untergeordnete bauliche Anlagen ohne Aufenthaltsräume wie z. B. Silotürme, Behälter etc. dürfen Höhen bis 13m aufweisen.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 In den Baufeldern MD3 und MD4 ist eine offene Bauweise festgesetzt.
 3.2 Bei der abweichenden Bauweise in den Baufeldern MD1 und MD2 darf bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden, wenn die festgesetzte Baugrenze dies zulässt und sich die Abstandsflächen nicht mit den Abstandsflächen des Gebäudes auf dem Nachbargrundstück überdecken.
 3.3 Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der im Lageplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 3.4 Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen gelten für die Abstandsflächen die Vorschriften des Art. 6 BayBO.
 3.5 Gebäude dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

4. Verkehrsflächen

- 4.1 Die Zufahrten zu den Gebäuden müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t ausgebaut sein.
 4.2 Die Stellplätze sind mit einem versickerungsgünstigen Belag wie z. B. Pflaster mit Splittfüge, Rasengittersteinen oder Schotterterrassen zu befestigen.

5. Hauptabwasserleitungen

- 5.1 Die Hauptabwasserleitungen (Stauraumkanal DN 1600) sind von Baumpflanzungen jeglicher Art frei zu halten.

6. Hochwasserschutz, Regelung des Wasserabflusses, Wasserbehandlung

- 6.1 In den Geschossen unterhalb der Deichkronen-Höhenkote der Hochwasserschutzanlage sind Nutzungen, die für einen dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmt sind, nicht zulässig.
 6.2 Zum landseitigen Deichfuß der Hochwasserschutzanlage ist ein Schutzstreifen von mind. 2,0 m einzuhalten. Der Schutzstreifen muss von baulichen Anlagen jeglicher Art sowie von Anpflanzungen freigehalten werden.
 6.3 Die landseitige Entwässerung des Hochwasserschutzdeiches (Entwässerungsmulde, Sickerleitung, Dränung) darf nicht beeinträchtigt werden.
 6.4 Unbelastetes gesammeltes Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen einschließlich Verkehrsflächen ist, sofern es die örtlichen Gegebenheiten zulassen, in die öffentliche Entwässerungsmulde entlang des Hochwasserschutzdeiches einzuleiten.
 6.5 Es sind die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01. Januar 2000 mit Änderung vom 01. Oktober 2008 zu beachten.
 6.6 Die Verwendung von versickerungsfördernden Oberflächenbefestigungen zur Minimierung des Versiegelungsgrades wird dem Bauherrn empfohlen.
 6.7 Die Versickerung ist generell breitflächig und -soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen- über Vegetationsflächen anzulegen, um die nachgewiesene Reinigungswirkung der aktiven Bodenzone auszunutzen.
 6.8 Private Drainageleitungen dürfen nicht in den Kanal abgeleitet werden.

7. Maßnahmen zum Schutze, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen der jeweiligen Baugrundstücke sind wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
 7.2 Der anstehende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz vor Erosion zwischen zu begrünen.
 7.3 Sämtliche festgesetzte Ausgleichsflächen sind von jeglicher Art von Bebauung freizuhalten.
 7.4 Größe der Ausgleichsfläche:
 Die Mindestgröße der Ausgleichsfläche wird auf 2.121 m² festgesetzt.
 7.5 Lage der Ausgleichsfläche:
 Die Ausgleichsfläche wird südlich des Geltungsbereiches auf Flurstück Nummer 672 der Gemarkung Oberstreu festgesetzt.
 7.6 Ausgleichsmaßnahme A1
 Basisdaten:
 2.989 m², Flurstück Nr. 672, Gemarkung Oberstreu
 Ausgleichsflächenbedarf:
 2.121 m²
 Bestand:
 Intensivgrünland
 Zielsetzung:
 Aufbau eines Streubestandes im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (struktureicher Ortsrand)
 Maßnahmen:
 - Anpflanzen von mind. 14 hochstämmigen Obstbäumen
 - Mindestgehölzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10 bis 12 cm
 - Für die Kultursorten regelmäßiger fachgerechter Obstbaumschnitt
 - Mahd der Wiese 2 x jährlich mit Mähgutbeseitigung, 1. Mahd zwischen 15. Juni und 30. Juni
 - Fertigstellungs- und Entwicklungszeit: 5 Jahre
 7.7 Abstimmungsgebot
 Planung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahme hat in einvernehmlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen. Diese ist unter Vorlage einer konkreten Bepflanzungsplanung für die Ausgleichsfläche vorzunehmen.
 7.8 Die in der Einbeziehungssatzung dargestellten Ausgleichsmaßnahmen sind im Zuge der Gebietserschließung bzw. Inbetriebnahme des Satzungsgebietes, spätestens jedoch eine Vegetationsperiode danach auszuführen.

8. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

- 8.1 Anpflanzen von Gehölzen im öffentlichen Bereich
 Großgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm
 Obstgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10 bis 12 cm
 Strauch: verpflanzt Strauch, 3 bis 4 Triebe, Höhe 100 bis 150 cm
 8.2 Die Anpflanzungen im öffentlichen Bereich (Straßenbegleitgrün) sind im Zuge der Baugebietserschließung, spätestens eine Vegetationsperiode danach auszuführen. Die Fertig- und Entwicklungspflege hat mind. 3 Vegetationsperioden zu betragen.
 8.3 Je 100 m² neu versiegelter Fläche ist auf dem Baugrundstück ein Baum als Hochstamm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 10-12 cm zu pflanzen, zu entwickeln und zu pflegen.
 8.4 Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnung aufweisen, sind pro angefangene 5 m mit einer Kletter-, Schling- oder Rankpflanze zu begrünen.
 8.5 Im Rahmen der Baueingabe ist durch ein Planungsbüro der Sparte Grün- bzw. Landschaftsplanung ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen.

9. Lärmschutz

- 9.1 Lieferverkehr und Verladebetrieb zur Nachtzeit sind unzulässig.
 9.2 Die Fenster der Schlafräume sind so anzuordnen, dass sich mindestens ein Fenster zur Belüftungszwecken auf der lärmabgewandten Ostseite des Wohngebäudes befindet.
 9.3 Die Einhaltung der Beurteilungspegel nach TA Lärm für schutzbedürftige Nutzungen in MD-Gebieten von tags 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) ist im Baugenehmigungsverfahren anhand der konkreten Bau- und Betriebsbedingungen des geplanten Bauvorhabens und unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung zu untersuchen und zu belegen.

10. Weitere Festsetzungen

- 10.1 Dachform und Firstrichtung sind frei wählbar.
 10.2 Flachdächer sollen als Gründächer hergestellt werden.
 10.3 Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind dachparallel ohne Aufständigung zulässig.
 10.4 Fassaden in rein weißen und grell wirkenden Farben sind nicht zulässig.
 10.5 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung erlaubt. Unzulässig sind Blendefekte oder andere irritierende Elemente. Werbeanlagen an Gebäuden, die diese überragen, sind nicht zulässig. Freistehende aufgeständerte Werbeanlagen werden nur bis zu einer Höhe von 5,0m und einer Fläche von maximal 10m² zugelassen.
 10.6 Für Grundstückseinfriedungen sind Maschendraht- und Stahlmattenzäune zulässig. Eine Zaunhöhe von 2m darf dabei nicht überschritten werden. Ein Sockel ist nicht zulässig.
 10.7 Erdbehebungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind nur bis zu einer Höhe von 2m zulässig. Sie sind so auszuführen, dass unabhängig von den Grundstücksgrenzen eine zusammenhängende Geländeform entsteht. Geländebedingte Ausnahmen kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zulassen.

11. Hinweise

- 11.1 Bei den Außenarbeiten auftretende Funde von Bodenkulturmern nach den gesetzlichen Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutz-Gesetzes (DSchG) vom 25.06.1993 sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Dienststelle Bamberg anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Die Fundorte sind unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG). Alle mit der Erschließung oder mit tiefbautechnischen Maßnahmen beauftragten Personen sind auf diese Festsetzung hinzuweisen.
 11.2 Die Belange des aktiven Brandschutzes sind entsprechend den einschlägigen Merkblätter und Verordnungen zu berücksichtigen.
 11.3 Das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen weist darauf hin, dass trotz der Hochwasserschutzanlage (Deich) bei extremen Hochwasserereignissen (HQ100, HQ extrem) die Grundstücke dennoch überschwemmt werden können.
 11.4 Schäden an Gebäuden, an Lagergütern oder am Grundstück selbst, die infolge von Hochwasser oder dessen Folgen entstehen, gehen zu Lasten des Antragstellers.
 11.5 Durch die Zustimmung zu dem Vorhaben kann kein Anspruch auf Erhöhung des Hochwasserschutzes oder Schadensersatz abgeleitet werden.
 11.6 Bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung ist darauf zu achten, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung in jedem Fall einzuhalten.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Oberstreu hat in der Sitzung vom 18.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes MD "Stigel" GT Oberstreu beschlossen.
 Der Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.
 6. Die Gemeinde Oberstreu hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
 Gemeinde Oberstreu, den _____
 Kießner (1. Bürgermeister)
 7. Ausgefertigt
 Oberstreu, den _____
 Kießner (1. Bürgermeister)
 8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
 Oberstreu, den _____
 Kießner (1. Bürgermeister)

Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- MD Dorfgebiet
 2 Baufeld-Nr., z. B. 2
 0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) , z. B. 0,6
 0,8 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) , z. B. 1,2
 II maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, z. B. II

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
 a abweichende Bauweise
 E nur Einzelhäuser zulässig
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

Verkehrsflächen

- Erschließungsstraße
 Gehweg, Zufahrt
 Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün

Flächen oder Maßnahmen zum Schutze, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Ausgleichsfläche A1: Neuanlage von Streubeständen im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Anpflanzen von Bäumen mit Standortbindung
 Anpflanzen von Obstbäumen ohne Standortbindung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Abgrenzung des Maßes der Nutzung

Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

- 20kV-Freileitung mit Leitungsausübungsbereich
 Hauptabwasserleitung (Stauraumkanal DN 1600)
 Fläche für Hochwasserschutzanlage (Deich)
 Hochwasserschutzdeich - Deichfuß, landseitig
 Hochwasserschutzdeich - Entwässerungsgraben, landseitig
 Bemaßung in m
 Flurstücknummer
 Bestehende Grundstücksgrenzen
 Bestehende Gebäude
 Geplante Gebäude

Füllschema der Nutzungsschablone

1. Art der baulichen Nutzung mit Baufeld-Nr.
 2. Zahl der Vollgeschosse
 3. Grundflächenzahl
 4. Geschossflächenzahl
 5. Bauweise

Übersichtslageplan M = 1 : 25 000



Nr.	Änderungen	Datum	Name

Aufstellung des Bebauungsplanes MD "Stigel"		Datum	Name
entw.	10/2020	Mock	
gez.	10/2020	Malinka	
gepr.	10/2020	Mock	

Gemeinde Oberstreu GT Oberstreu Landkreis Rhön-Grabfeld	M = 1 : 1 000 Mittelstreu, 18.11.2020
--	---

MICHAEL MOCK LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
 STADT-, LANDSCHAFTS- UND FREIRAUMPLANUNG
 BERGBLICK 7 * 97640 OBERSTREU
 T: 09773 / 8995475 * F: 03222 / 1645584
 E: mock.landschaftsarchitektur@t-online.de