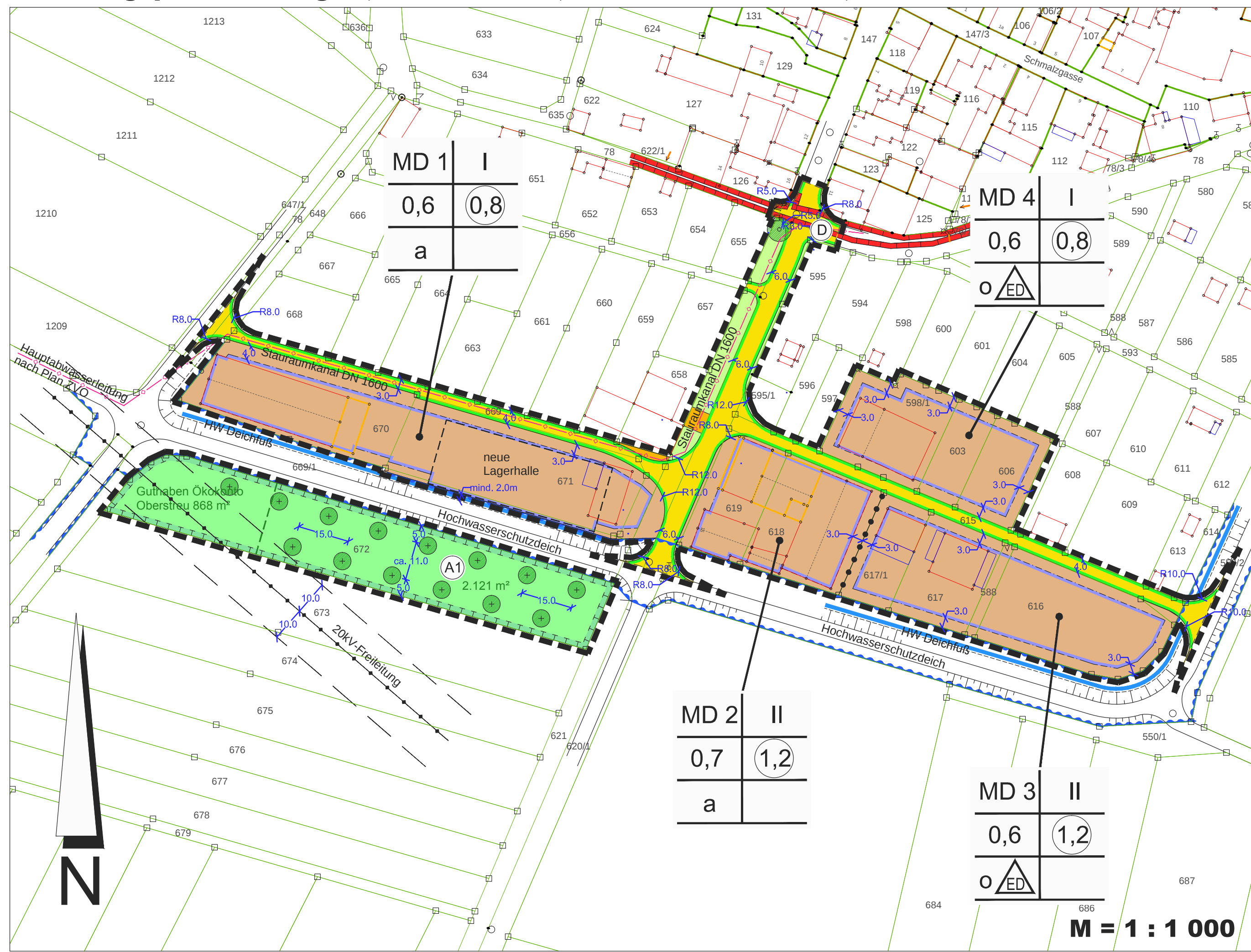


Bebauungsplan MD "Stigel", GT Oberstreu, Gemeinde Oberstreu, Landkreis Rhön-Grabfeld



Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

MD	Dorfgebiet
2	Baufeld-Nr., z. B. 2

Maß der baulichen Nutzung

0,6	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) , z. B. 0,6
1,2	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
B	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
A1	Ausgleichsfläche A1: Neuanlage von Streuobstbeständen 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

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

	Umgrenzung von Bodendenkmälern, die dem Denkmalschutz unterliegen (narrichtliche Übernahme)
--	---

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

Flurstücksnummer

Bestehende Grundstücksgrenzen

Bestehende Gebäude

Geplante Gebäude

Füllschema der Nutzungsschablone

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

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der Nutzung

1.1 Dorfgebiet (MD)

1.2 Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 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. Ausgabaute 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. Siloturme, 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 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 Splittfuge, Rasengittersteinen oder Schotterterrassen zu befestigen.

5. Hauptabwasserleitungen

5.1 Die Hauptabwasserleitungen (Stauraumkanal DN 1600) sind von Baumpflanzungen wegrer, sind pro angefangenen 5 m mit einer Kletter-, Schling- oder Rankpflanze zu begrünen.

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 landsseitige Entwässerung des Hochwasserschutzdeiches (Entwässerungsmulde, Sickerleitung, Dränung) darf nicht beeinträchtigt werden.

6.4 Anfallendes Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen aus Bauquartier MD3 ist in eine Regenwasserzisterne mit integrierter Schwimmerdrossel für eine variable Regenwassernutzung und -rückhaltung einzuleiten. Der individuell einstellbare Abflussmengenstrom ist auf ein Minimum zu begrenzen. Das beliebig wählbare Verhältnis Speicher-Rückhaltvolumen ist so einzustellen, dass zuzüglich zum Speichervolumen ein Rückhaltvolumen (Aufstauraum) von mind. 2,0m³ pro 100m² versiegelter Grundstücksfäche berücksichtigt wird. Der Überlauf der Zisterne ist an den vorhandenen Stauraumkanal anzuschließen und die Leitung im Generalentwässerungsplan aufzunehmen. (Niederschlagswasser aus Bauquartier MD1 wird bereits in den Entwässerungsgraben an der Nordseite des Hochwasserschutzdeiches geleitet. Die Bauquartiere MD2 und MD4 sind bereits über das bestehende Kanalsystem erschlossen.)

6.5 Es sind die Niederschlagsfreileistungsverordnung (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 Bauherren 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 Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutzwasser- bzw. Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

6.9 Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

6.10 Gebäude, 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.

6.11 Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

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

Zielerzeugung:

Aufbau eines Streuobstbestandes im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (struktureicher Ortsrand)

Maßnahmen:

- Anpflanzen von mind. 14 hochstämmigen Obstbäumen

- Mindestgehölzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 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 Entwicklungsphase: 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: verpflanzter 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 Entwicklungsphase 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 angefangenen 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 zu Belüftungszwecken auf der lärmbegünstigten 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 Aufständerung zulässig.

10.4 Fassaden in rein weißen und grell wirkenden Farben sind nicht zulässig.

10.5 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung erlaubt. Unzulässig sind Blendeffekte 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 Erdbewegungen (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 Bodenaltertümern 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 tiebautechnischen Maßnahmen beauftragten Personen sind auf diese Festsetzung hinzuweisen.

11.2 Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes ist ein kleiner Abschnitt des ausgewiesenen Bodendenkmals D-6-5527-0168 bekannt. Für Bodeneingriffe jeglicher Art in diesem Teilbereich des Bebauungsplangebietes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

11.3 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gehölz- und freibrüder Vogelarten darf die notwendige Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Nestbau-, Lege-, Bebrütungs- und Aufzuchtzeit von Vögeln und damit nur während der Vegetationsruhe, d. h. im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar eines Jahres stattfinden.

11.4 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Vogelarten des Siedlungsbereiches sowie von Fledermäusen in ihren Sommerquartieren soll der Abbruch von Gebäuden nur im Winterhalbjahr im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar stattfinden. Bei einem Baubeginn außerhalb des vorgegebenen Zeitfensters sind die betroffenen Gebäude vor Abbruchbeginn durch geeignetes Fachpersonal auf Besatz zu prüfen. Falls wider Erwarten doch ein Besatz gefunden werden sollte, ist die Naturschutzbehörde umgehend zu informieren und die weitere Vorgehensweise zu besprechen.

11.5 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bodenbrütender Vogelarten soll die notwendige Baufeldräumung außerhalb der Nestbau-, Lege-, Bebrütungs- und Aufzuchtzeit der Vögel, d. h. im Zeitraum vom 01. September bis 28. Februar stattfinden. Bei einem Baubeginn außerhalb des genannten Zeitfensters sind, um ein Einfließen von Bodenbrütern zu vermeiden, die betroffenen Grünflächen ab März bis zum tatsächlichen Baubeginn alle 4 Wochen zu mähen.

11.6 Die Belange des aktiven Brandschutzes sind entsprechend den einschlägigen Merkblättern und Verordnungen sowie der Begründung unter Punkt 7.7 zu berücksichtigen.

11.7 Das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen weist darauf hin, dass trotz der Hochwasserschutzanlage (Deich) bei extremen Hochwassereignissen (HQ100, HQ extrem) die Grundstücke dennoch überschwemmt werden können.

11.8 Schäden an Gebäuden, an Lagergütern oder am Grundstück selbst, die infolge von Hochwasser oder dessen Folgen entstehen, gehen zu Lasten des Antragstellers. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

11.9 Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (siehe auch Hochwasserbefehl des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) . Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG) .

11.10 Durch die Zustimmung zu dem Vorhaben kann kein Anspruch auf Erhöhung des Hochwasserschutzes oder Schadensersatz abgeleitet werden.

11.11 Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

11.12 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.

11.13 Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, wie z.B. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder andere Verdachtsmomente wie Geruch und Optik, die die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld zu beteiligen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG) .

11.14 Anfallender Erdaushub ist fachgerecht zu untersuchen und zu verwerten bzw. zu entsorgen.

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, und den Mindestabstand zur Freileitung in jedem Fall einzuhalten.

Übersichtslageplan

M = 1 : 25 000



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 18.11.2020 hat in der Zeit vom 13.12.2021 bis 24.01.2022 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 18.11.2020 hat in der Zeit vom 13.12.2021 bis 24.01.2022 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.10.2022 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 11.10.2022 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)

- ENTWURF -



1	gemäß Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	10/2025	Malinka
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	M = 1 : 1 000
GT Oberstreu	
Landkreis Rhön-Grabfeld	



Stand 22.10.2025 (E)
Reg.Nr.2020/15

0,59m x 1,14m = 0,67m²