

6. Änderung des Bebauungsplanes WA "Am Weinberg", GT Oberstreu, Gde. Oberstreu, Lkr. Rhön-Grabfeld



Übersichtskarte



Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	
WA III / IV	Allgemeines Wohngebiet mit Bauquartiernummer
max. 6 Wo	höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Maß der baulichen Nutzung	
II / III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4	Grundflächenzahl
0,6 / 0,8	Geschossflächenzahl

Bauweise	
o	Offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig

Sonstige Planzeichen	
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes WA "Am Weinberg"

Hinweise	
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WA "Am Weinberg"
●—●	Bestehende Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
13004	Flurstücksnummer
---	Bestehende Flurstücksgrenzen
---	Bestehende Bebauung

Füllschema der Nutzungsschablone		
1.	2.	1. Art der baulichen Nutzung
3.	4.	2. Zahl der Vollgeschosse
5.	6.	3. Grundflächenzahl
		4. Geschossflächenzahl
		5. Dachform
		6. Bauweise

Textteil

Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird für Bauquartier "WA III" auf II und für Bauquartier "WA IV" auf III festgesetzt.
- 1.2 Die Geschossflächenzahl wird für Bauquartier "WA III" auf 0,6 und für Bauquartier "WA IV" auf 0,8 festgesetzt.
- 1.3 Die Zahl der Wohnungen wird für Bauquartier "WA IV" auf max. 6 Wo je Wohngebäude beschränkt. Der erforderliche Stellplatznachweis ist dabei zu berücksichtigen.

2. Höhenfestsetzungen

- 2.1 Das Höchstmaß der Gebäudehöhe wird, gemessen zwischen Hinterkante der Erschließungsstraße in Grundstücksmitte und dem höchsten Punkt der Dachaußenhaut bzw. Attika, für Bauquartier "WA III" auf 9,50m und Bauquartier "WA IV" auf 12,00m festgesetzt.
- 2.2 Regelungen zu Kniestock- und Traufhöhen unter Punkt 7 der textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WA "Am Weinberg" Oberstreu der Gemeinde Oberstreu entfallen für den Geltungsbereich der 6. Änderung.

3. Dachgestaltung

- 3.1 Die Dachform ist mit Ausnahme von Rund- bzw. Tonnendächern frei wählbar.
- 3.2 Die Dachneigung ist frei wählbar.
- 3.3 Flache oder flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung von Hauptgebäuden sind zu begrünen.
- 3.4 Dacheindeckungen in den Farben rot und anthrazit sind in nicht glänzender Ausführung zulässig.
- 3.5 Die Dacheindeckung von Garagen und Nebengebäuden ist frei wählbar.
- 3.6 Die Dachflächen der Hauptgebäude sind zu einem Anteil von mind. 1/3 mit Photovoltaik-Anlagen zu versehen.
- 3.7 Regelungen zu Dachform unter Punkt 4.3 der textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WA "Am Weinberg" Oberstreu der Gemeinde Oberstreu entfallen für den Geltungsbereich der 6. Änderung.

4. Grünflächen

- 4.1 Vorgärten von bebaubaren Grundstücken sind flächig zu begrünen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Stauden, Wiesen- und Rasenflächen flächig zu bepflanzen. Hiervon ausgenommen sind notwendige Wege, flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten sind nicht zulässig.
- 4.2 Der Vorgarten ist der Bereich zwischen Grundstücksgrenze zum öffentlichen oder privaten Erschließungsweg und der Baulinie bzw. Baugrenze. Soweit keine Baulinien bzw. keine Baugrenzen festgesetzt sind, gilt die faktische Baugrenze.

5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1 Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze verpflichtend herzustellen bzw. nachzuweisen.
- 5.2 Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 wie z. B. Pflasterungen mit mind. 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter oder wassergebundene Decke zu verwenden.

6. Hinweise

- 6.1 Eventuell anfallendes Drain-, Hangschant- und Druckwasser ist schadlos abzuleiten. Grund-, Quell- und Drainagenwasser darf nicht in das Entwässerungssystem eingeleitet werden. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung und Ableitung ist nicht zulässig.
- 6.2 Die Entwässerung des Änderungsbereiches erfolgt im Trennsystem.
- 6.3 Für den Anschluss der Grundstücksentwässerung ist auf Privatgrund ein kombinierter Hausanschlussschacht mit separater Schmutz- und Regenwasserzuleitung vorzusehen.
- 6.4 Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtbereichen sollen nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den Regeln der Technik ist hierbei zu prüfen. Sollte eine Versickerung nicht oder nur teilweise möglich sein, ist das anfallende bzw. restliche Niederschlagswasser in eine Regenwasserzisterne mit integrierter Schwimmerdrossel für die variable Regenwassernutzung und -rückhaltung eingeleitet werden. Der individuell einstellbare Abflussmengenstrom ist auf ein Minimum zu begrenzen. Das beliebig wählbare Verhältnis Speicher/Rückhaltevolumen ist so einzustellen, dass zuzüglich zum Speichervolumen ein Rückhaltevolumen (Aufstauraum) von mind. 2,0m³ pro 100m² versiegelter Grundstücksfläche berücksichtigt wird. Der Überlauf der Zisterne ist über den Hausanschlussschacht an den Regenwasserkanal anzuschließen.
- 6.5 Querverbindungen zwischen der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage und der privaten Brauchwasseranlage (Zisterne) dürfen nicht erfolgen. An Zapfstellen, die mit Brauchwasser betrieben werden sollen, sind Hinweisschilder "kein Trinkwasser" anzubringen.

Soweit diese Bebauungsplanänderung nichts Anderweitiges festsetzt, gelten im Übrigen weiterhin die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WA "Am Weinberg" GT Oberstreu, samt seiner Änderungen 1 bis 5, der Gemeinde Oberstreu fort.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Oberstreu hat in der Sitzung vom 12.10.2022 die 6. Änderung des Bebauungsplanes WA "Am Weinberg" 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 der 6. Änderung 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 der 6. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 6. Änderung 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 der 6. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgeteigt.
6. Die Gemeinde Oberstreu hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ die 6. Änderung des Bebauungsplans 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 der 6. Änderung des Bebauungsplans wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 6. Änderung 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
6. Änderung des Bebauungsplanes WA "Am Weinberg"		Datum	Name
		entw. 02/2023	Mock
		gez. 12/2024	Malinka
		gepr. 05/2025	Gemmer
Gemeinde Oberstreu GT Oberstreu Landkreis Rhön-Grabfeld		M = 1 : 1 000	
			
		Dittelbrunn, 14.05.2025	
PETER GEMMER GMBH INGENIEURBÜRO BERATUNG PLANUNG BAULEITUNG Am Schleifweg 15 • 97456 Dittelbrunn • T: 097 21-74 31-0 F: 097 21-74 31-16 • E: info@gemmer.info			
Stand 22.10.2025 (E)			
Reg.Nr.2021/16			
		0,59m x 0,77m = 0,45	