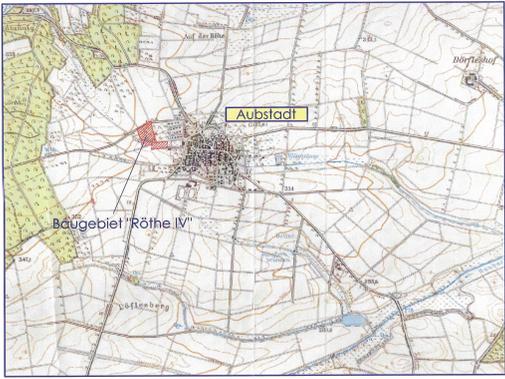
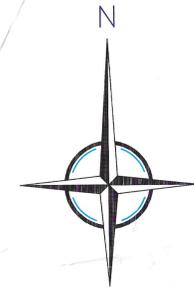


# Gemeinde Aubstadt Bebauungsplan "Röthe IV"



Übersichtslageplan M = 1 : 25 000

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- WA**  
Allgemeines Wohngebiet  
WA nach § 4 BauNVO (siehe 1.1.)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Eingeschossige Bauweise  
Eingeschossige Bauweise mit ausgebautem Untergeschoss  
Grundflächenzahl  
Geschossflächenzahl
- BAUWEISE**
- offene Bauweise  
nur Einzelhäuser zulässig  
Satteldach  
Baugrenze
- FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE**
- |    |    |
|----|----|
| 1. | 2. |
| 3. | 4. |
| 5. | 6. |
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- öffentliche Verkehrsfläche für Fahrverkehr  
öffentlicher Gehweg  
öffentlicher landwirtschaftlicher Fahrweg  
Sichtdreieck
- GRÜNFLÄCHEN**
- Straßenbegleitgrün, öffentlich  
FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD  
Flächen für die Landwirtschaft, allgemein  
Grünland, extensiv genutzt
- GRÜNORDNUNG**
- Erhalten und Pflegen einer bestehenden Baum-Strauchhecke (Biotop-Nr. 76.02)  
Erhalten und Pflegen bestehender Obst- und Einzelgehölze  
Anpflanzen von großkrönigen Laubbäumen 1. Ordnung mit etwaiger Standortbindung im öffentlichen Bereich  
Anpflanzen von heimischen Obst-Hochstämmen (Ausgleichsfläche)  
Anpflanzen von Ufergehölzen entlang des Grabens (Ausgleichsfläche)
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZE, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
- Umgrenzung der Ausgleichsflächen:  
Ausgleichsfläche Ortsrand  
Maßnahme: Aufbau des neuen Ortsrandes mit einer extensiv genutzten Streuobstwiese  
Ausgleichsflächen auf Flur-Nr. 1454, 1455, 1472 - 1475, 1477 - 1481  
Maßnahme: Umwandlung von Ackerflächen in eine extensiv genutzten Streuobstwiese  
Ausgleichsflächen auf Flur-Nr. 1347/2, 1451/1, 1452  
Maßnahme: Naturnahe Umgestaltung eines Grabens
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung eines unterschiedlichen Maßes der Nutzung  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- HINWEISE**
- vorgeschlagene Stellung des Hauptbaukörpers mit frei wählbarer Frischrichtung  
vorgeschlagener Standort Garage  
vorgeschlagene Grundstückszufahrt  
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen  
vorhandene Grundstücksgrenzen  
bestehende Gebäude  
Bemaßung in m

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:
- 1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1 BauNVO und § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO  
1.2 Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind  
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.  
1.3 Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,  
- Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,  
- Anlagen für Verwaltungen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO,  
- Gartenbaubetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO,  
- Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.1 Höhenfestsetzungen**
- 2.1.1 Die OK Fertighausboden Erdgeschoss darf, bezogen auf die Straßenfrontmitte des Grundstückes, im Bereich der ein- und zweigeschossigen Bauweise (I+U) höchstens 0,50 m über dem Fahrbahnrand liegen.  
2.1.2 Die max. Wandhöhe an der Traufseite, gemessen ab OK Fertighausboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt Außenwand - OK Dachstuhl, wird auf 3,70 m festgesetzt, Zwerchgiebel sind von dieser Höhenfestsetzung ausgenommen.  
2.1.3 Bei Nebengebäuden und Garagen darf die Wandhöhe an der Traufseite, gemessen ab OK Fertighausboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt Außenwand - OK Dachstuhl, max. 3,00 m betragen.  
2.1.4 Sockelhöhe darf 0,50 m nicht überschreiten. Sie ist zu messen von der OK die Fertighausboden Erdgeschoss an der Außenkante Außenwand abwärts bis zum zukünftigen Gelände.  
2.1.5 Kniestockhöhe bis 0,70 m sind entsprechend der Nutzungsschablone zulässig. Die Kniestockhöhe wird gemessen an der Außenkante der Außenwand ab OK Redaktee Dachgeschoss bis OK Sparren.
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse**
- 2.2.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Einschleiben in der Nutzungsschablone auf 1 festgesetzt. Bei einer Bebauung mit Erdgeschoss und Untergeschoss (I+U) ist das Untergeschoss als Vollgeschoss zulässig.  
2.2.2 Das Vollgeschoss wird nach der BayBO definiert.
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 3.1 Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, nur Einzelhäuser zulässig.
- 4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 4.1 Die Frischrichtung ist frei wählbar.  
4.2 Anbauten, Quervergabel und Zwerchgiebel sind zulässig. Sie sind in gleicher Dachform wie das Hauptgebäude zu errichten. Deren First muss mind. 50 cm niedriger als der Hauptfirst liegen.  
4.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 Bayer. Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.
- 5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- 5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind die Baugrenzen zwingend einzuhalten.
- 6. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- 6.1 Garagen und Stellplätze sind nach § 12 BauNVO zulässig.  
6.2 Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.  
6.3 Garagenflächen nach § 12 Abs. 1 BauNVO können im Hauptgebäude selbst oder in Nebengebäuden errichtet werden.  
6.4 Garageneinfahrten und Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m vorzusehen.  
6.5 Garagen können unter den Voraussetzungen des Art. 7 Abs. 4 BayBO außerhalb der Baugrenzen auf der Grenze errichtet werden (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO). Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind die Baugrenzen zwingend einzuhalten.  
6.6 Garagen sind mit Satteldach zu erstellen, wobei Dachneigung und Frischrichtung frei wählbar sind. Flachdächer sind für Garagen nur dann zulässig, wenn sie mit einer entsprechenden Dachbegrenzung versehen werden.  
6.7 Auf benachbarten Grundstücken aneinander gebaute Garagen sind mit einheitlicher Frischrichtung zu versehen, wobei die zuerst genehmigte Garage die Gestaltung vorgibt.  
6.8 Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen dürfen nicht versiegelt werden. Es ist eine Befestigung durch Schotterrasen, Pflasterflächen mit Rosenlugen oder eine Befestigung mit wasserdrurchlässigen Pflastersystemen vorzusehen. Schwarzecken und geschlossene Betonflächen sind nicht zulässig.
- 7. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- 7.1 Die Zahl der Wohnungen wird auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Der erforderliche Stellplatznachweis ist dabei zu berücksichtigen.

- 8. Maßnahmen zum Schutze, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1a BauGB)**
- 8.1 Bei der Bebauung und Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß zu beschränken. Auf Privatgrund sind Asphalt-, Teer- und Betonflächen nicht zulässig.  
8.2 Der anstehende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Frostion zwischenzubegrünen.  
8.3 Die im Bebauungsplangebiet vorhandene Baum-Strauchhecke (Biotop-Nr. 76.02) ist zu erhalten und zu pflegen.  
8.4 Die Ausgleichsmaßnahmen für die geplante Bebauung im Gebiet "Röthe IV" sind am neuen Ortsrand sowie auf den Grundstücken mit Flur-Nr. 1347/2, 1451/1, 1452, 1454, 1455, 1472 - 1475, 1477 - 1481 der Gemarkung Aubstadt durchzuführen. Die Ausgleichsflächen einschließlich der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes "Röthe IV".  
8.5 Am nördlichen, westlichen und südlichen Baugeländersrand ist ein vielfältiger, reich gestufter Ortsrand aus Streuobstbeständen aufzubauen. Gemäß Ziffer 9.6 der textlichen Festsetzungen sind mind. 24 hochstämmige Obstbäume im Bereich des neuen Baugeländers- und Ortsrandes anzupflanzen. Der Abstand Obstbäume hat untereinander in der Reihe wie auch zwischen den Reihen mind. 12 m zu betragen. Der max. Abstand wird auf 15 m festgesetzt. Die Wiesenflächen und Gras-Krautfluren sind, soweit erforderlich, durch die Ernsaat einer einfachen Wiesengräser- und -kräutermischung herzustellen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege hat in dieser Ausgleichsfläche 3 Jahre zu betragen.  
8.6 Auf den Ausgleichsflächen mit Flur-Nr. 1454, 1455, 1472 - 1475, 1477 - 1481 ist die Umwandlung von Ackerflächen in extensiv genutzte Streuobstwiesen vorzunehmen. Gemäß Ziffer 9.7 der textlichen Festsetzungen sind mind. 35 hochstämmige Obstbäume in der Ausgleichsfläche anzupflanzen. Der Abstand Obstbäume hat untereinander in der Reihe wie auch zwischen den Reihen mind. 12 m zu betragen. Der max. Abstand wird auf 15 m festgesetzt. Die Wiesenflächen und Gras-Krautfluren sind durch die Ernsaat einer einfachen Wiesengräser- und -kräutermischung herzustellen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege hat in der Ausgleichsfläche 3 Jahre zu betragen.  
8.7 Auf den Ausgleichsflächen mit Flur-Nr. 1347/2, 1451/1, 1452 ist eine naturnahe Umgestaltung des Grabens vorzusehen. Die Umgestaltung hat nach den Grundsätzen des naturnahen Wasserbauwesens zu erfolgen. Die vereinzelt überflutungsgefährdeten Flächen gemäß Ziffer 9.8 der textlichen Festsetzungen zu erfolgen. Die Fertigstellungspflege hat in dieser Ausgleichsfläche 1 Jahr zu betragen.  
8.8 Sämtliche Ausgleichsflächen sind von jeglicher Art von Bebauung freizuhalten.  
8.9 Mit den Ausgleichsmaßnahmen ist im Zuge der Baugeländerserschließung zu beginnen.
- 9. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 9.1 Auf den Privat-Grundstücken ist bei Gehölzplantagen den laubabwerfenden heimischen Laubgehölzen der Vorzug zu geben.  
9.2 Mindestgröße Einzelgehölzplantagen im öffentlichen Bereich:  
Größtgehölz: Hochstamm, Zw., mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm  
9.3 Mindestgröße Einzelgehölzplantagen im öffentlichen Bereich:  
Obstgehölz: Hochstamm, Zw., Stammhöhe 200 cm, Stammumfang 8-10 cm  
9.4 Mindestgröße Ufergehölzplantagen im öffentlichen Bereich:  
Baum I. und II. Ordnung: Heister, Zw., ohne Ballen, Höhe 150-200 cm  
9.5 An der Erschließungsstraße sind in den vorgesehenen Baumgruben und Baumstreifen großkrönige Laubbäume 1. Ordnung gemäß Ziffer 9.2 und Liste 9.12 zu pflanzen. Die Baumgruben sind von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen freizuhalten. Ist dies nicht möglich, sind entsprechende Leitungsschutzmaßnahmen zu treffen.  
9.6 In der Ausgleichsfläche "Orts- und Baugeländersrand" sind mind. 24 hochstämmige Obstbäume gemäß Ziffer 9.3 und Liste 9.11 zu pflanzen.  
9.7 In den Ausgleichsflächen auf Flur-Nr. 1454, 1455, 1472 - 1475, 1477 - 1481 sind mind. 35 hochstämmige Obstbäume gemäß Ziffer 9.3 und Liste 9.11 zu pflanzen.  
9.8 In der Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 1347/2, 1451/1, 1452 sind autochthone standortgerechte Ufergehölze gemäß Ziffer 9.4 und Liste 9.10 zu pflanzen.  
9.9 Die Anpflanzungen im öffentlichen Bereich sind im Zuge der Baugeländerserschließung, spätestens eine Vegetationsperiode danach auszuführen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege hat mind. 3 Vegetationsperioden zu betragen.  
9.10 Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten (nicht vollständig)
- Baumarten 1. Ordnung (über 20 m Höhe)**
- Acer platanoides - Spitze-Ahorn
  - Fraxinus excelsior - Esche
  - Prunus avium - Vogel-Kirsche
  - Quercus petraea - Trauben-Eiche
  - Quercus robur - Stiel-Eiche
  - Tilia cordata - Winter-Linde
- Baumarten 2. Ordnung (bis zu 20 m Höhe)**
- Acer campestre - Feld-Ahorn
  - Carpinus betulus - Hainbuche
  - Salix caprea - Sal-Weide
  - Sorbus aucuparia - Vogelbeere
  - Sorbus torminalis - Eisbeere

- 10. Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB)**
- 10.1 Satteldächer, gleichgeneigt 42° ± 3°  
10.2 Als Dachdeckung sind Dachziegel oder Dachsteine, naturrot oder rotbraun, zulässig.  
10.3 Flachdächer bis zu 5° sind nur für Garagen und Nebengebäude zulässig. Die Flachdächer sind grundsätzlich auf gesamter Fläche mit einer geschlossenen Dachbegrenzung zu versehen. Anderweitige Nutzungs- und Gestaltungsarten sind ausgeschlossen.  
10.4 Giebel im WA-Gebiet sind zulässig, wenn zwischen Giebelaußenwand und Ortsgang ein Abstand von mind. 1,50 m eingehalten wird. Die Summe der aneinandergereihten Giebeln darf 1/3 der Traufseitlänge nicht überschreiten. Zum First haben die Giebel einen Abstand von mind. 1,00 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,50 m aufzuweisen. Unterschiedliche Dachgiebelformen auf ein und demselben Dach sind unzulässig.  
10.5 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.  
10.6 Sonnenkollektoren sind zulässig.
- 11. Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB)**
- 11.1 Die Gebäude dürfen nicht in greller oder schwarzer Farbe angestrichen, verputzt oder verblendet werden.  
11.2 Verblendungen mit glasiertem Material, Faserzementplatten, Kunststoffplatten und auffällende Putzmuster sind untersagt.  
11.3 Für Außenwände sind Putz, Beton, gestrichenes geschlammtes Mauerwerk, Ziegel- und Kalksandsteinmauerwerk und Holz zulässig.  
11.4 Außenanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB)
- 12.1 Die Zaunhöhe darf zwischen den einzelnen Grundstücken 1,20 m nicht überschreiten. An der Straßenfrontseite ist eine max. Zaunhöhe von 1,00 m zulässig.  
12.2 Notwendige Stützmauern im Außenbereich der Grundstücke sind in den Baueingabepänen darzustellen. Deren maximale Höhe wird auf 1,80 m festgelegt.  
12.3 Der natürliche Hangverlauf muss erhalten bleiben. Überdimensionierte Abgrabungen und auffallend steile Böschungen sind unzulässig. Die Geländeübergänge sind auszurunden bzw. fach auszuweisen. Flächen zwischen der Straßenbegrenzung und der vorderen Gebäudewand sind bei einer bergseitigen Erschließung dem Straßenniveau anzugleichen.
- 13. Sonstige Festsetzungen**
- 13.1 Bei den Außenarbeiten auftretende Funde von Bodentierartefakten nach den gesetzlichen Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 25.06.1993 sind unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege Würzburg 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.

**Verfahrensvermerk**

a. Der Gemeinderat von Aubstadt hat in seiner Sitzung am 13.03.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Röthe IV" mit integrierter Grünordnung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.07.1995 ortsüblich bekannt gemacht.  
b. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung des Bebauungsplanes einschließlich der integrierten Grünordnung hat in der Zeit vom 05.06.2002 bis 05.07.2002 stattgefunden.  
c. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 05.06.2002 bis 07.07.2002 beteiligt.  
d. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung einschließlich der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2002 bis 23.09.2002 öffentlich ausgestellt.  
e. Die Gemeinde Aubstadt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.10.2002 den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.

Aubstadt, den 22.10.2002  
(Gemeindevorstand)  
(Abschätz. 1. Bürgermeister)

Gemeinderat der Gemeinde Aubstadt  
Gemeindevorstand  
(Abschätz. 1. Bürgermeister)

Den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung ist damit in Kraft getreten.  
Jedermann kann den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung und der Begründung bei der Verwaltungsgemeinschaft Bad Königshofen i.Gr., Bauverwaltung, Josef-Sperl-Str. 3 in 97631 Bad Königshofen i.Gr. während der allgemeinen Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Aubstadt, den 19.12.2002  
(Gemeindevorstand)  
(Abschätz. 1. Bürgermeister)

NR.	ÄNDERUNGEN	DATUM	NAME

**BEBAUUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG  
"RÖTHE IV"**

GEMEINDE AUBSTADT  
LANDKREIS  
RHÖN-GRABFELD

INGENIEURBÜRO DIPL.ING.(FH) PETER GEMMER GmbH  
AM SCHLEIFEWEG 15 - TELEFON: 09721/7431-0  
97456 DITTELBRUNN

DATUM NAME  
ENTW. MÄRZ 02 MOCK  
GEZ. MÄRZ 02 MALINKA  
GEPR. MÄRZ 02 GEMMER

M 1:1000  
DITTELBRUNN, 07.07.2002