



Die Kartgrundlage entspricht dem amtlichen Kataster mit Stand vom 28.06.2022.
(C) Bayerische Vermessungsverwaltung

1.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten.
Regelungen zum vorsorgenden Bodenschutz (§ 202 BauGB)
Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
Minimierung der Versiegelung
Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Luftdruckwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenteil, wasser- und luftdruckfähige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.
Wasserrückhalt zur Klimaanpassung
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig mittels Versickerungsanlagen (Rigolen oder Flächenversickerung) dem Untergrund zugeführt werden. Zur Regenrückhaltung ist pro Baugrundstück über die Zisterne ein Regenwasserpuffer von mindestens vier Kubikmetern herzustellen.
1.8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Dies dient dem allgemeinen öffentlichen Interesse und trägt zur Sicherheit der Bevölkerung bei, insbesondere im Hinblick auf den Zugang durch die Feuerwehr und den Rettungsdienst.
1.9. Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
- Die gesetzlichen Grenzabstände der Art. 47 ff. AGBB sind grundsätzlich einzuhalten.
- Pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen. Hierzu zählen auch Obstbaumhochstämme.
Es ist folgende Pflanzliste anzuwenden:
Bäume:
Acer campestre (Feld-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde)
Flächen für Pflanzbindung für Bäume
Flächen mit Pflanzbindung für Gehölze
Folgende Pflanzliste ist anzuwenden:
Rainweide, Pfaffenhütchen, Schlehe, Feldahorn, Eberesche, Hainbuche, Hartriegel, Hundsrose, Hasel, Heckenkirsche. Die Verwendung von klimaangepassten Gehölzen und Pflanzen nach der GALK-Liste oder dem Projekt Stadtgrün 2021 der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau ist ebenfalls zulässig.
Alle Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Umsetzung der Bepflanzung erfolgt sein. Ausgefallene Pflanzen oder Teile der Vegetation, die absehbar nicht den erforderlichen Zuwachs bzw. vitale Stabilität leisten werden, sind vom Eigentümer rechtzeitig gleichwertig zu ersetzen (§ 178 BauGB).
1.10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

3. Weitere Planeintragungen/Nachrichtliche Übernahmen

Nutzungsschablone:	Art der baulichen Nutzung		Grundflächenzahl
	MDW	GRZ 0,4	
Höhe baulicher Anlagen	GOK <= 8,5 m	II	Anzahl der Vollgeschosse
Dachform mit Dachneigung	SD, WD, >= 25°	o ED	Bauweise

Flurstücksnummern z.B. 84

bestehende Grundstücksgrenze

Gebäudebestand

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen mit Flächenangabe

Abbruch von Nebengebäuden

Baudenkmal

D-6-73-134-47: Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau, Erdgeschoss massiv versteinert, Obergeschoss und Giebel Fachwerk, mit Schiebeläden, 1692/93 (dendro.dat.), Umbau 1890/91 (dendro.dat.).

D-6-73-134-32: Evang.-Luth. Kirche, Chorturmkirche, verputzter Massivbau mit Eckquaderungen, Turm spätmittelalterlich, mit Spitzhelm, Langhaus, mit Satteldach, Mitte 17. Jh.; mit Ausstattung; Kirchhofmauer bzw. -einfriedung, Naturstein und Gussstein, wohl 19. Jh.

D-6-73-134-45: Dorflinde mit zwölfeckiger Sandsteinquadereinfassung sowie Steinisch mit quaderförmigem Sockel und breiter Tischplatte, bez. 1876; auf dem Dorfplatz.

D-6-73-134-44: Gemeindeback- und Waaghaus, eingeschossiger Sandsteinquaderebau mit Satteldach und Treppengiebeln, Ende 19. Jh., Ostseite im 20. Jh. überformt.

Bodendenkmal

D-6-5628-0147: Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit, darunter solche der Vorgängerbauung und Körperbestattungen, im Bereich der im Kern spätmittelalterlichen Evang.-Luth. Kirche von Rothausen mit ummauertem Kirchhof.

Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Höhenlinien 324

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.07.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Seeweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes für das Gebiet "Am Seeweg" in der Fassung vom 18.07.2024 wurde mit der Begründung samt Umweltbericht vom 09.09.2024 bis 11.10.2024 im im Amtsgebäude der Gemeinde HÖCHHEIM ausliegt. Es bestand Gelegenheit zu Äußerung und Erörterung der Planung. Eingegangene Stellungnahmen wurden behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 04.09.2024 in der Zeit vom 09.09.2024 bis 11.10.2024 an der Aufstellung des Bebauungsplans für das Gebiet "Am Seeweg" beteiligt und angehört. Eingegangene Stellungnahmen wurden behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom in der Zeit vom bis an der Aufstellung des Bebauungsplans für das Gebiet "Am Seeweg" beteiligt und angehört. Eingegangene Stellungnahmen wurden behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet unter <http://www.vgbadkoenigshofen.rhoen-saale.net/Verwaltungsgemeinschaft/Bauen-veroeffentlichung> sowie im Rathaus der Gemeinde HÖCHHEIM öffentlich ausgelegt.

6. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan für das dörfliche Wohngebiet "Am Seeweg" in der Fassung vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Höchheim, den

7. Ausgefertigt HÖCHHEIM, den

Höchheim, den

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Am Seeweg" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und Anlagen wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Bad Königshofen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Höchheim, den

Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes

Gemäß Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist

- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

beschließt die Gemeinde HÖCHHEIM die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Seeweg" im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB i.S.d. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO und Art. 23 GO als Satzung.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1. Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenverwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5a Abs. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1. Grundflächenzahl
Gemäß § 19 BauNVO wird für das dörfliche Wohngebiet eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4).

1.2.2. Zahl der Vollgeschosse
Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf maximal zwei (II) festgesetzt.

1.2.3. Höhe baulicher Anlagen
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Gebäudeoberkante (GOK) eine Höhe von 8,50 Metern (GOK 8,50m) nicht überschreiten.

Gemessen wird von der Erdgeschossrohfußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes (z.B. OK Attika oder OK Dachfirst).
Heizungs- und Klimatechnik, sowie Einrichtungen zur Erzeugung und Nutzung Erneuerbarer Energien dürfen diese Höhe überschreiten.

1.2.4. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Erdgeschossrohfußbodenoberkante darf höchstens 50 Zentimeter über dem mittleren Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich der Haupteingangstür liegen. Die Bebauung soll der Geländeform folgen.
Dem Bauplan ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen.

1.3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1. Bauweise
Es wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

1.3.2. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Carports, Garagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 1,00 m zwingend einzuhalten. Garagen und Carports, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin ab Straßenbegrenzungslinie einen Stauraum von mindestens 5 Metern aufweisen.

1.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.4.1. Öffentliche Verkehrsfläche

1.4.2. Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Gehweg

Geh- und Radweg

Verkehrsberuhigter Bereich

1.4.3. Straßenbegrenzungslinie

1.5. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Im Rahmen der Erschließung ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.
Die Führung von Versorgungsleitungen ist aus städtebaulichen Gründen ausschließlich unterirdisch zulässig. Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt und auf den Privatflächen weitergeführt.

Bestehender Kanal

Bestehende Trinkwasserleitung

1.6. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung Schäden durch Starkregen dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)
Um Schäden durch Starkregeneignisse zu vermeiden, sind im gesamten Baugebiet bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 Abs. 2 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

2.1. Dächer

2.1.1. Dachformen:
Folgende Dachformen sind zulässig: Satteldach, Walmdach mit einer Mindestneigung von 25°.

2.1.2. Material und Gestaltung:
Zugelassen sind alle dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechenden Dacheindeckungen. Einschränkend sind nur Metalldächer zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht. Grelle Farben sind grundsätzlich unzulässig. Rote Dachziegel werden empfohlen. Photovoltaik sind zulässig und erwünscht, siehe Art. 44a BayBO.

2.2. Fassaden
Als Materialien für Fassaden sind Putz oder Holz zulässig. Fassadenbegrenzung ist zulässig. Grelle Farben sind unzulässig.

2.3. Stellplätze
Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens zwei Stellplätze zu errichten.

2.4. Abstandsflächen
Es gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

2.5. Einfriedungen
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.

2.6. Gartengestaltung
Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig. Ausnahmen gelten für lineare Strukturen wie Traufstreifen oder Einfriedungen.

4. Hinweise

Barrierefreiheit:
Eine zumindest teilweise barrierefreie Gestaltung der Gebäude wird empfohlen, beziehungsweise wird empfohlen, die Voraussetzungen zu schaffen, Umbauten zur Barrierefreiheit mit möglichst geringem Aufwand zu ermöglichen.

Bodenversiegelung und Bodenschutz:
Im bebauten Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des § 6 - 8 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.
Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodennmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend der Berücksichtigung. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben der § 6 - 8 BBodSchV zu beachten.

Energieeffizienz:
Es wird empfohlen, Gebäude mit mindestens der Effizienzstufe 55 (KW-55-Standard) zu errichten.

Katasterfestpunkte
Vorhandene Katasterfestpunkte sollten vor Beginn der Baumaßnahmen durch das Vermessungsamt gesichert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Abschluss von Bau- und Erschließungsarbeiten ein Antrag auf Grenzzeichenwiederherstellung empfohlen wird.

Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen:
Erdkabel liegen im allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagetiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenumbauten und Erdabtragungen nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonrohren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenwarnband gekennzeichnet sein. Rohre, Abdeckungen und das Trassenwarnband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Warnrichtungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich beim zuständigen Unternehmen zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unabsichtliche Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Versorgungsunternehmens sofort einzustellen.

Straßenbau / Erschließung
Die für die Errichtung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sowie die notwendige Schotterdecke sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Anwohnern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen. Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, dass Böschungen auf den Baugrundstücken liegen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Die dafür notwendige Schotterdecke wird in das Grundstück hineinragen. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.

Hinweis auf die Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften
Alle DIN-Normen, VDI-Richtlinien, DWA-Merkblätter und DGA-Arbeitsblätter können bei der Verwaltungsgemeinschaft Bad Königshofen zu den üblichen Geschäftszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).



Projekt 1.81.09	Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Seeweg" im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB Gemeinde HÖCHHEIM, Landkreis Rhön-Grabfeld	
Entwurf zur Beteiligung gem. §§ 3/4 Abs. 2 BauGB		Maßstab 1: 500
Fassung vom: 21.11.2024		
Entwurfsverfasser:	Am Kehlgraben 76 96317 Kronach Tel. (09261)6062-0 e-mail: info@ivs-kronach.de www.ivs-kronach.de	
	bearb. / gez.: ke / ke Kronach, im November 2024	