



**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**0,6** Geschossflächenzahl

**GRZ 0,4** Grundflächenzahl

WA	I	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4	0,6	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
SD / KWD	E	Dachform/ Dachneigung	Bauweise

- Firstrichtung frei wählbar
- vorgeschlagener Garagenstandort

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Nur Einzelhäuser zulässig

**VERKEHRSLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Gehweg in versickerungsgünstiger Bauweise
- Öffentliche Parkfläche in versickerungsgünstiger Bauweise

**GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen
- Spielfläche

**WASSERFLÄCHEN**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen
- Bachlauf
- Rückhaltebecken

**SCHUTZ, PFLEGE + ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Höhenlinie mit Beschriftung
- Bestehende Flurstücksnummern
- Geltungsbereich
- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufgelassene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Zufahrten in versickerungsgünstiger Bauweise
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Maßangabe 18,50m
- Gebäudebestand

**TEXTLICHE FESTSETZUNG**

**1. Bauliche Nutzung**  
**1.1 Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Als Ausnahmen sind nur die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 1, 3, 4 und 6 BauNVO zulässig.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird durch die Nutzungsschablone im Plan festgelegt.

**1.3 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse ist in der Nutzungsschablone im Plan festgesetzt. Dachgeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.

**1.4 Bauweise**

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als Einzelhäuser.

**2. Stellung der baulichen Anlagen**

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

**3. Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig. Nebengebäude sind in ihrer Gestaltung bezüglich Dachform und Außenwandgestaltung auf das Hauptgebäude abzustimmen.

**4. Dachgestaltung**

Durch die Festsetzung der Geschosse wurde eine Höchstgrenze für die Höhe der Gebäude festgelegt. Außerdem wurde noch eine Firshöhe von 9,50m bei eingeschossiger Bauweise, gemessen ab Oberkante Kellerdecke, festgelegt.

**5. Außenwandgestaltung**

Die Gebäude dürfen nicht in greller oder schwarzer Farbe gestrichen, verputzt oder verblendet werden. Verblendungen mit glasiertem Material, Faserzementplatten, Kunststoffplatten und auffallende Putzmuster sind untersagt. Geeignete Fassadenteile sind mit standortangepassten Kletterpflanzen zu begrünen. Die Sockelfarbe ist dem Hausputz anzugleichen. Für die Außenwände sind Putze, Beton gestrichen, geschlammtes Mauerwerk (Ziegel- und Kalksandsteinmauerwerk) und Holz zulässig.

**6. Garagen und Stellplätze**

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00m vorzusehen.

**7. Straßen und Wege**

Im gesamten Planungsgebiet soll das Mischungsprinzip und nicht das Trennungsprinzip angewandt werden. Die Fahrbahn ist baulich abzutrennen. Eine deutliche Trennung zwischen Fahrbahn und Fußweg / Parkfläche ist nicht zulässig. Als Fahrbahnbegrenzung sind Pflastersteine vorzusehen. Straßenrandabschlüsse dürfen nicht versiegelt werden. Der Übergang zum Seitenraum muss fließend sein. Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit der Landschaft sollten möglichst wenig Flächen versiegelt und Verkehrsflächen (insbesondere Wege, Zufahrten und Stellplätze) durchlässig (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine) gestaltet werden.

**8. Grundstücksgröße**

Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt: ca. 620m<sup>2</sup>  
Die Höchstgröße der Grundstücke beträgt: ca. 950m<sup>2</sup>

**9. Versickerungsfördernde Maßnahmen**

Soweit es möglich ist und es die Sickerfähigkeit des Untergrundes zulässt sind im Baugebiet versickerungsfördernde Maßnahmen für sauberes Oberflächenwasser vorzusehen, wie z. B. durchlässige Bauweise für Grundstückszufahrten und Stellplätze. Dachflächenwasser sollte in einer Zisterne gesammelt und für Gartenbewässerung genutzt werden. Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die zu befestigenden Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie Pflaster, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc. auszurichten, wenn keine anderen Auflagen bestehen.

**10. Bodenaltertümer**

Bei den Außenarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern nach den gesetzlichen Bestimmungen - Bay. Denkmalschutzgesetz (DschG) vom 25.06.1993 - sind unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege Würzburg anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

**11. Grünordnung**

Pflanzgebot: Bäume im öffentlichen Grün. Bindung nach Stückzahl, Art siehe 15.5 und Standort. Mindestgröße: Hochstämme 3 x verpflanzt Stü 18 - 20 cm

11.1 Innerhalb der Baugrundstücke sind Gliederungshecken, z. B. entlang der Grundstücksgrenzen etc., und Großbäume, z. B. zum Überstellen der Parkplätze zu pflanzen. Umfang und Größe: Je 500m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind im umbauten Bereich nach freier Standortwahl mindestens ein Großbaum, Hochstamm 3 x, Stü 12/14 cm, zu pflanzen. Je 500m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens 20m<sup>2</sup> landschaftliche Hecke mindestens zweireihig zu pflanzen. Die Anlage streng wirkender Hecken, z. B. Thuja und anderen fremdländischen Gehölzen, ist nicht zulässig.

11.2 Die Pflanzqualität richtet sich nach DIN 18916

11.3 Gehölzgrößenverteilung in Hecken:  
Je 100m<sup>2</sup> Pflanzfläche im Pflanzverband 1 x 1m; Bäume 1. und 2. Ordnung (2x verpflanzt, Stü 10/12 cm) sh. Artenliste. Leichte Sträucher (1x verpflanzt, 40/70 cm) sh. Artenliste.

11.4 Die privaten Grünflächen entlang des Baurandgebietes sind durch Bäume und Baumhecken landschaftsgerecht zu gestalten. Der öffentliche Grünstreifen entlang des Baugebietsrandes ist durch die Anpflanzung von Heckenkomplexen, Gruppen aus Bäumen 1. und 2. Ordnung sowie hochstämmigen Obstbäumen landschaftsgerecht zu gestalten.

11.5 Bäume für Straßenraum:

- |             |                            |
|-------------|----------------------------|
| Spitzahorn  | Acer platanoides           |
| Bergahorn   | Acer pseudoplatanus        |
| Esche       | Fraxinus excelsior         |
| Stieleiche  | Quercus robur (mit Ballen) |
| Winterlinde | Tilia cordata              |

11.6 Bäume für private Flächen, nicht geeignet für befestigte Flächen:

- |              |                    |
|--------------|--------------------|
| Feldahorn    | Acer camestrum     |
| Birke        | Betula pendula     |
| Hainbuche    | Carpinus betulus   |
| Elsbeere     | Sorbus torminalis  |
| Buche        | Fagus sylvatica    |
| Vogelkirsche | Prunus avium       |
| Wildbirne    | Pyrus pyraeaster   |
| Traubeneiche | Quercus petraea    |
| Vogelbeere   | Sorbus aucuparia   |
| Winterlinde  | Tilia cordata      |
| Esche        | Fraxinus excelsior |

Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch lokale Obstbaumarten in Hochstammqualität zulässig.  
Die gesamte Gehölzpflanzung kann bis zu 20% durch Nadelgehölze ersetzt werden.

11.7 Sträucher für geschlossene Heckenpflanzung:

- |                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Roter Hartriegel    | Cornus sanguinea     |
| Weißdorn einrippig  | Crataegus monogyna   |
| Weißdorn zweirippig | Crataegus oxyacantha |
| Hasel               | Corylus avellana     |
| Pflaflenhut         | Euonymus europaeus   |
| Liguster            | Ligustrum vulgare    |
| Heckenkirsche       | Lonicera xylosteum   |
| Schlehdorn          | Prunus spinosa       |
| Kreuzdorn           | Rhamnus cathartica   |
| Kriechende Rose     | Rosa arvensis        |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum lantana     |
| Schwarzer Hollunder | Sambucus nigra       |

11.8 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50m Entfernung von Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG gepflanzt werden.

**12. Hinweise**

- Private Grünflächen einschließlich private Grünflächen entlang des Baugebietsrandes: Es wird empfohlen, die vorgesehene Nutzung der privaten Grünflächen in einem Freiflächengestaltungsplan und die angestrebten Bepflanzungsmaßnahmen der privaten Grünflächen entlang des Baugebietsrandes in einem Bepflanzungsplan zu konkretisieren und darzustellen. Die Pläne sollten mit der hauptamtlichen Fachkraft für Gartenbau des Landesamtes Rhön-Grabfeld abgestimmt werden.
- Öffentliche Ortsrandeingerünung: Es wird empfohlen, die angestrebten Bepflanzungsmaßnahmen in einem Bepflanzungsplan zu konkretisieren und mit der hauptamtlichen Fachkraft für Gartenbau des Landratsamtes Rhön-Grabfeld abzustimmen.
- Die eventuelle Pflicht zur Vorlage eines Bepflanzungsplanes im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens bleibt von den Hinweisen unberührt.

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Höchheim i. Gr. hat in seiner Sitzung am 05.07.2012 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "An der Leite" beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 27.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

**Öffentliche Auslegung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans "An der Leite" in der Fassung vom 06.11.2012 fand in der Zeit vom 11.03.2013 bis einschließlich 12.04.2013 statt.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung lag in dieser Zeit öffentlich aus und konnte während der allgemeinen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Bad Königshofen i. Gr. eingesehen werden.

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB parallel von der öffentlichen Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplans "An der Leite" in der Fassung vom 06.11.2012 benachrichtigt und gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

**Satzungsbeschluss**

Die Gemeinde Höchheim i. Gr. hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die 2. Änderung des Bebauungsplans "An der Leite" in der redaktionell geänderten Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Höchheim, den .....

Hey, 1. Bürgermeister

**Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans "An der Leite" in der redaktionell geänderten Fassung vom ..... wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtskräftig.

Höchheim, den .....

Hey, 1. Bürgermeister

**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR**  
Büro für Städtebau und Architektur Dr.-Ing. H. Holl  
Ludwigstr. 22 97070 Würzburg  
Tel. 0931 41998-3 Fax. 0931 41998-45  
email: buero.dr.holl@arcor.de www.dr-holl.de

<p><b>Gemeinde Höchheim i.Gr.</b></p> <p>M 1:1000</p>	<p>2. Änderung des Bebauungsplans "An der Leite"</p>
	<p>aufgestellt: 05.07.2012</p> <p>Fassung vom: 06.11.2012</p> <p>geändert: 17.06.2013</p>