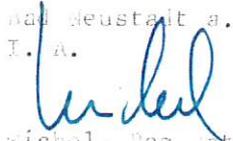


DIESER BEBAUUNGSPLAN GILT
NUR IN VERBINDUNG MIT DEN
TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan gilt gem. §§ 11 und 147 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes (BauG)
i. d. F. der Fek. vom 13.03.1976 (BGBl. I S. 2256, Ber. S. 3017), zuletzt geän-
dert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) i. V. m. § 2 der Zuständigkeits-
verordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz vom 05.07.1982
(GVBl. S. 450) mit dem 12.09.1985 als genehmigt.

Bad Reustadt a.d. Saale, 09. Jan. 1986

I. A.


Schack, Reg. Rat

| | | |
|-----------|----------------------------------|-----|
| 3. 6. 81 | OD GRENZE VORGETRAGEN | LU. |
| 15. 1. 81 | ÄNDERUNG NACH ANHÖRUNGSBESCHLUSS | LU. |

DIPL. ING. GERT SCHACK
ARCHITEKT BDA
8744 MELLRICHSTADT
UHLANDSTRASSE 15
TELEFON(09751)472/473

BEBAUUNGSPLAN
„AN DER LEITE“
FÜR DIE GEMEINDE HÖCHHEIM

| | |
|----------------|-------|
| PROJ. NR. | BLATT |
| 1137/0.1 | 1 |
| GEZ 10.6.80 LU | |
| M 1:1000 | |

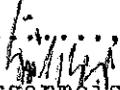
1. Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes am ^{10.12.1979} beschlossen. Der Beschluß wurde am ^{15.12.1979} ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BBauG). Die sog. vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG hat am ^{03.02.1981} stattgefunden.

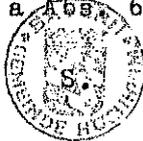
Höchheim den 28.09.1981

 Bürgermeister



2. Der Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung in der Zeit vom ^{16.03.1981} bis zum ^{16.04.1981} öffentlich ausgelegen (§ 2 a Abs. 6 S. 1 BBauG). Ort und Dauer der Auslegung waren am ^{06.03.1981} mit dem Hinweis, daß während der Auslegungsfrist Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden (§ 2 a Abs. 6 S. 2 BBauG). Die nach § 2 Abs. 5 BBauG beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ^{11.03.1981} von der Auslegung benachrichtigt (§ 2 a Abs. 6 S. 3 BBauG).

Höchheim den 28.09.1981

 Bürgermeister



3. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am ^{15.6.1981} gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Höchheim den 28.9.1981

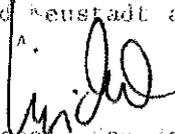
 Bürgermeister



4. Der Bebauungsplan gilt gem. §§ 11 und 147 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bek. vom 18.03.1976 (BGBl. I S. 2256, Ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) i.V.m. § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz vom 06.07.1982 (BGBl. S. 450) mit der 12.09.1985 als genehmigt.

Bad Neustadt a.d.Saale, 09. Jan. 1986

I. A.

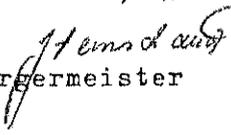

 Michel, Leg. lat



5. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am **16. Jan. 1986** ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird mit seiner Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und kann bei der Gemeindeverwaltung während der Dienststunden eingesehen werden. Bei der Veröffentlichung der Satzung wurde auf die Vorschriften hinsichtlich der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend § 155 a Abs. 1 BBauG hingewiesen (§ 155 a Abs. 4 BBauG). Ebenso wurde auf die Bestimmungen des § 44 c Abs. 1 und 2 BBauG (Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen) hingewiesen (§ 44 c Abs. 3 BBauG).

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich geworden.

Höchheim den 16. Jan. 1986.


 Bürgermeister



I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone

- A) Art der baulichen Nutzung
- B) Zahl der Vollgeschosse
- C) Grundstücksflächenzahl GRZ
- D) Geschoßflächenzahl GFZ
- E) Dachform
- F) Bauweise

| | |
|---|---|
| A | B |
| C | D |
| E | F |

1.0 Abgrenzungen nach § 9/7 BBauG

1.1 Geltungsbereich nach § 9/7 BBauG



1.2 Neue Grundstücksgrenzen als mögliche Teilung



2.0 Art der baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO

WA

3.0 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BBauG § 17 BauNVO

3.1 Zahl der Vollgeschosse als E oder U + E oder E + D zulässig

I

3.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, § 17 Abs.4 BauNVO in der Definition des Vollgeschosses nach Art. 2/5 BayBO

II

3.3 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO

0.4

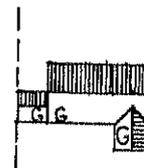
3.4 Geschoßflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

0.8

- 4.0 Bauweise § 9 Abs.1 Nr.2 BBauG
§ 22 BauNVO
- 4.1 Offene Bauweise § 22 Abs.1 und 2
BauNVO
- 4.2 Dachform Satteldächer und Krüppel-
walmdächer mit einer hauptsächlich
Dachneigung von 35° und einer Abwei-
chung von $\pm 3^{\circ}$, mit möglichen Dach-
aufbauten und Dacheinbindungen, mit
naturroter Ziegeleindeckung
- 5.0 Überbaubare Grundstücksflächen § 9
Abs.1 Nr.2 BBauG § 23 BauNVO
- 5.1 Mögliche Modellstellung innerhalb
überbaubarer Grundstücksflächen mit
vorgegebener zwingender Hauptfirst-
richtung, Winkelbauten und Verset-
zungen erwünscht
- 5.2 Baugrenze § 23 Abs. 1 und 3
BauNVO
- 5.3 Baulinie § 23 Abs. 1 und 2
BauNVO
- 6.0 Stellplatz- und Garagenflächen
§ 9 Abs.1 Nr.4 § 12/1 BauNVO
- 6.1 Garagenflächen in Hauptbaukörper
einbezogen bzw. als Anbau oder
Nebenanbau in Verbindung an den
Hauptbaukörper. Nicht als Einzel-
baukörper. Bei Grenzbebauung
nach Art. 7 BayBO

0

Sd



7.0 Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BBauG

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen
mit Maßangaben



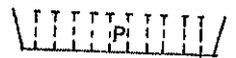
7.2 Öffentliche Fuß- und landwirt-
schaftliche Fahrwege



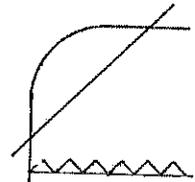
7.3 Private Verkehrsflächen



7.4 Öffentliche Parkplätze



7.5 Von Bebauung freizuhaltende
Sichtdreiecke und sonstige
Flächen



8.0 Versorgungsflächen nach § 9
Abs.1 Nr.13 BBauG

8.1 Trafostation

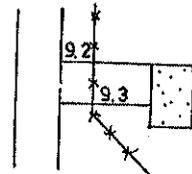


9.0 Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15, 22, 25 BBauG

9.1 Zwingend anzulegende öffent-
liche Grünflächen mit Baumbes-
tand, teilweise öffentliches
Verkehrsgrün



9.2 Vorgartengrün

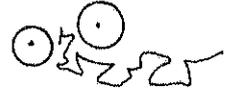


9.3 private Grünflächen,
Nutz- und Kleingärten

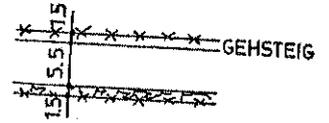
9.4 Zwingende Pflanzung von Einzel-
bäumen oder Gruppen, Alleen
(Hochstämme)



9.5 Zwingende Pflanzung von
Bäumen mit Unterholz

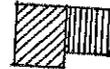


9.6 Gartenzaunverlauf grenzt an den
Gehsteig oder liegt 1,50 m von
der Straßenkante mit einer Vor-
pflanzung zurück



10.0 Bestand

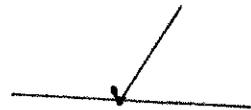
10.1 Haupt- und Nebengebäude



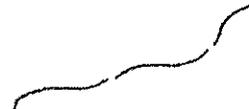
10.2 Flurstücksnummern

152

10.3 Bestehende Flurstücksgrenze



10.4 Höhengichtlinien



II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH
"AN DER LEITE" FÜR DIE GEMEINDE HÖCHHEIM IN HÖCHHEIM

1.0 Art der Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BBauG

1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs.1 mit 3

Nach § 1 Abs. 6,1 sind § 4 Abs. 3
Nr. 3, 4, 5 nicht zulässig.

2.0 Nebenanlagen § 9 Abs.1 Nr.4 BBauG

2.1 Außer den in Punkt 1.1 genannten Anlagen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

2.2 Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Energie, Wasser und Abwasser dienen, zulässig; soweit die dazu notwendigen Baukörper und Schaltschränke innerhalb der Baugrenze liegen oder in Gebäuden integriert werden.

2.3 Garagenflächen nach § 12 Abs.1 BauNVO können im Hauptgebäude selbst, in Nebengebäuden oder in Nebengebäuden mit Grenzbebauung errichtet werden. Zulässig sind die Nebengebäude jedoch nur, wenn ihre Dachform mit dem des Hauptdaches zusammenpaßt, in dieses eingebunden oder angeschlossen ist.

2.4 Stellplätze im privaten Bereich sind hauptsächlich der Garageneinfahrt vorgelagert.

3.0 Von Bebauung freizuhaltende Flächen
§ 9 Abs.1 Nr.10 BBauG

3.1 Diese Flächen werden an Straßen in der Regel von eingetragenen Baugrenzen oder Zaunführungen begrenzt. In dieser Fläche zum Straßenkörper hin darf die Sicht ab 0,80 m über OK Straße nicht durch bauliche Anlagen oder höhere Bepflanzung gehindert sein; das gleiche gilt für direkt dargestellte Sichtdreiecke.

4.0 Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15, 20, 25 BBauG

4.1 Die Einzelpflanzungen von Bäumen an den vorbestimmten Stellen im Straßenraum gelten als zwingende Bestandteile des BBP.

4.2 Zaunhöhe max. 1 m von OK Straße oder Gehsteig. Wenn nicht anders festgesetzt sind Zäune 1,50 m von öffentlichen Geh- und Fahrbahnen zurückzusetzen und mit Dauerflächengrün zu versehen.

Zulässige Einfriedungen:

Verputze Mauern,
Natursteinmauern,
Holzlattenzäunung,
Maschendrahtzäunung mit gleich-
hoher Vorpflanzung.

Nicht zulässig sind:

Grelle Farben an zulässigen Zäunungs-
arten,
Kunststoffzäunungen,
Stacheldrahtzäunungen und Scherengitter.

5.0 Abstandsflächen § 9 Abs.4 BBauG

5.1 Im Interesse einer aufgelockerten Bebauung kann die Gemeinde durch Verordnung größere Abstandsflächen als nach Art.6 BayBO festlegen.

5.2 Geringere Abstandsflächen als örtliche Bauvorschriften können gemäß Art. 107 Abs. 4 BayBO im Rahmen des Art. 7/1 BayBO berücksichtigt werden.

6.0 Nachrichtliche Festsetzung im Zusammenhang mit dem Straßenverkehr.

6.1 Die Anbindung der Erschließungsstraße an die St 2275 ist gemäß RAL-K-1 (Knotenpunkt Typ I) mit einer dreiteiligen Bogenfolge vorzunehmen.

6.2 Weitere Zufahrten oder Zugänge zur Staatsstraße werden nicht gestattet. Die Grundstücke sind entlang der St 2275 tür- und torlos einzufrieden.

6.3 Hinsichtlich des Schallschutzes wird für den Einflußbereich eine Erdverformung mit Bewuchs im Anschluß an den Straßen- bzw. Grabenkörper so vorgenommen, daß für das Baugebiet die entsprechende Dämpfung erreicht wird.

III. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "AN DER LEITE"
FÜR DIE GEMEINDE 8741 HÖCHHEIM IN HÖCHHEIM

Der im Jahre 1974 aufgestellte Bebauungsplan wird mit dieser Ausfertigung ohne Veränderung wesentlicher Punkte fortgeschrieben. Das an einem Südhang angelegte Allgemeine-Wohngebiet gliedert sich an den Ortsrand der alten Bebauung an, die im wesentlichen aus Gewerbebetrieben (Gärtnerei, Raiffeisen-Lager und Elektrogeschäft) besteht.

Die 2,8 ha große Planungsfläche soll, getrennt durch eine höhere Bepflanzung von diesem, als allgemeines Wohngebiet mit hauptsächlich Wohnbebauung genutzt werden. Die städtebaulichen Ziele des BBP sind in die Planung des Flächennutzungsplanes, der in Aufstellung steht, in allen Punkten eingebunden. Auch die mit dem Straßenbauamt abgestimmte Verkehrssituation, keine provisorische Umgehung der Engstelle durch das Wohngebiet hindurchzuführen, sondern an den vorgegebenen Umgehungsvarianten festzuhalten, wird in die Planung mit einer Ausfahrt auf die St 22,75 aufgenommen.

Da für dieses Planungsgebiet großes Siedlungsinteresse besteht und noch kein Neubaugebiet seither ausgewiesen wurde, erscheint bei diesem Nachholbedarf eine Aufteilung des Baugebietes in Bauabschnitte unnötig. Bodenordnende Maßnahmen sind durch die Flurbereinigung durchgeführt.

Das gesamte Planungsgebiet muß neu erschlossen werden. Die hierfür erforderlichen Erschließungskosten werden durch das Ing-Büro Peter Gemmer, 8721 Hambach/Ufr. aufgestellt.

Einwohner des Ortes Höchheim ohne
weitere Ortsteile:
Stand 1. Juni 1980

= 428 Personen

Haushaltungen mit einer rechenbaren
Personenbelegung von 4,45 Personen/Haushaltung

= 96 Haushaltungen

Erforderliche Zuwachsrate 2%

= 2 WOST pro Jahr

Bei einer Bedarfsgeltungsdauer des BBP
von fünf Jahren und einem Nachholbedarf
von fünf Jahren

= 20 WOST

Erforderliche Wohnbauflächen bei 40 Personen/ha
bezogen auf

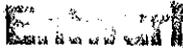
$$\frac{28 \text{ WOST} \times 4,45}{40} = 3,11/\text{ha Sollfläche}$$
$$2,84/\text{ha Istfläche}$$

Flächenbilanz

| | | |
|-----------------------|-----------------------|--------|
| Verkehrsfläche | 4 445 m ² | 15,6% |
| WA-Gebiet mit 28 WOST | 23 983 m ² | 84,4% |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 28 428 m ² | 100,0% |
| | ===== | ===== |

Mellrichstadt, den 10. Juni 1980

DIPL. ING. GERT SCHACK
ARCHITEKT BDA
8744 MELLRICHSTADT
UHLANDS R. 15 / POSTFACH 8
TELEFON (0 9 51) 472/473



LANDRATSAMT RHÖN-GRABFELD
8740 Bad Neustadt a.d.Saale, Spörleinstraße 11
Tel. 09771/94284, Zi. Nr. 509

Bad Neustadt a.d.Saale, 09. Januar 1986
Az.: III/2 - 602

Verwaltungsgemeinschaft

8742 Bad Königshofen i.Gr.

Vollzug baurechtlicher Vorschriften;
Bebauungsplan "An der Leite" in HÖschheim

Zum Schreiben vom 06.11.1985 G/Sch Az. III/60/610/Sp/VG/85

Anlagen: 2 Aktengehefte (Verfahrensunterlagen)
4 Bebauungspläne mit Festsetzungen
1 "Tekturplan"

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Genehmigung für den Bebauungsplan gilt gem. §§ 11 und 147 i. V. m. § 6 Abs. 4 BBauG als erteilt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan vom 10.06.1980 (zuletzt geändert am 15.01.1981) als genehmigt gilt und nicht der sog. "Tekturplan" vom 02.11.1982. Entsprechend ist auch das Baugebiet auszuführen, insbesondere sind die Wendehammer anzulegen. Davon kann nur abgesehen werden, wenn der Bebauungsplan innerhalb angemessener Frist (bis spätestens Ende 1986) in einem ordnungsgemäßen Verfahren geändert wird und diese Änderung genehmigungsfähig ist.

Die Verwaltungsgemeinschaft hat die Genehmigung des Bebauungsplanes nach § 12 BBauG unter Beachtung des § 44 c Abs. 3 BBauG ortsüblich bekanntzumachen (Gemeindetafel und ggf. Amtsblatt) und spätestens mit Wirksamwerden der Bekanntmachung den Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist anzugeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Der wesentliche Inhalt des Genehmigungsbescheides - insbesondere der Wortlaut der Auflagen - ist in die Bekanntmachung aufzunehmen.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, daß eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen der Satzung

unbeachtlich ist, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten der Satzung gegenüber der Stadt/Gemeinde geltend gemacht worden ist und daß dies bei einer Verletzung der Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung der Satzung nicht gilt (§ 155 a S. 3 BBauG).

Der Eintritt der Rechtsverbindlichkeit (Tag der Bekanntmachung) ist dem Landratsamt Rhön-Grabfeld mit dem entsprechenden Bekanntmachungsnachweis anzuzeigen. Nach Aufbringen des Bekanntmachungsvermerks sind dem Landratsamt 3 Ausfertigungen des Bebauungsplanes mit Begründung vorzulegen.

I. A.



Ehrhardt
Reg.O.Insp.

II. W.V.†

10.3.86

je 1 Bebauungsplan mit Genehmigungsvermerk ✓

an

Reg. v. Mz.

8700 Würzburg

und
an

Vermessungsamt

8740 Bad Neustadt/Saale ✓

am 27.1.86

versandt.