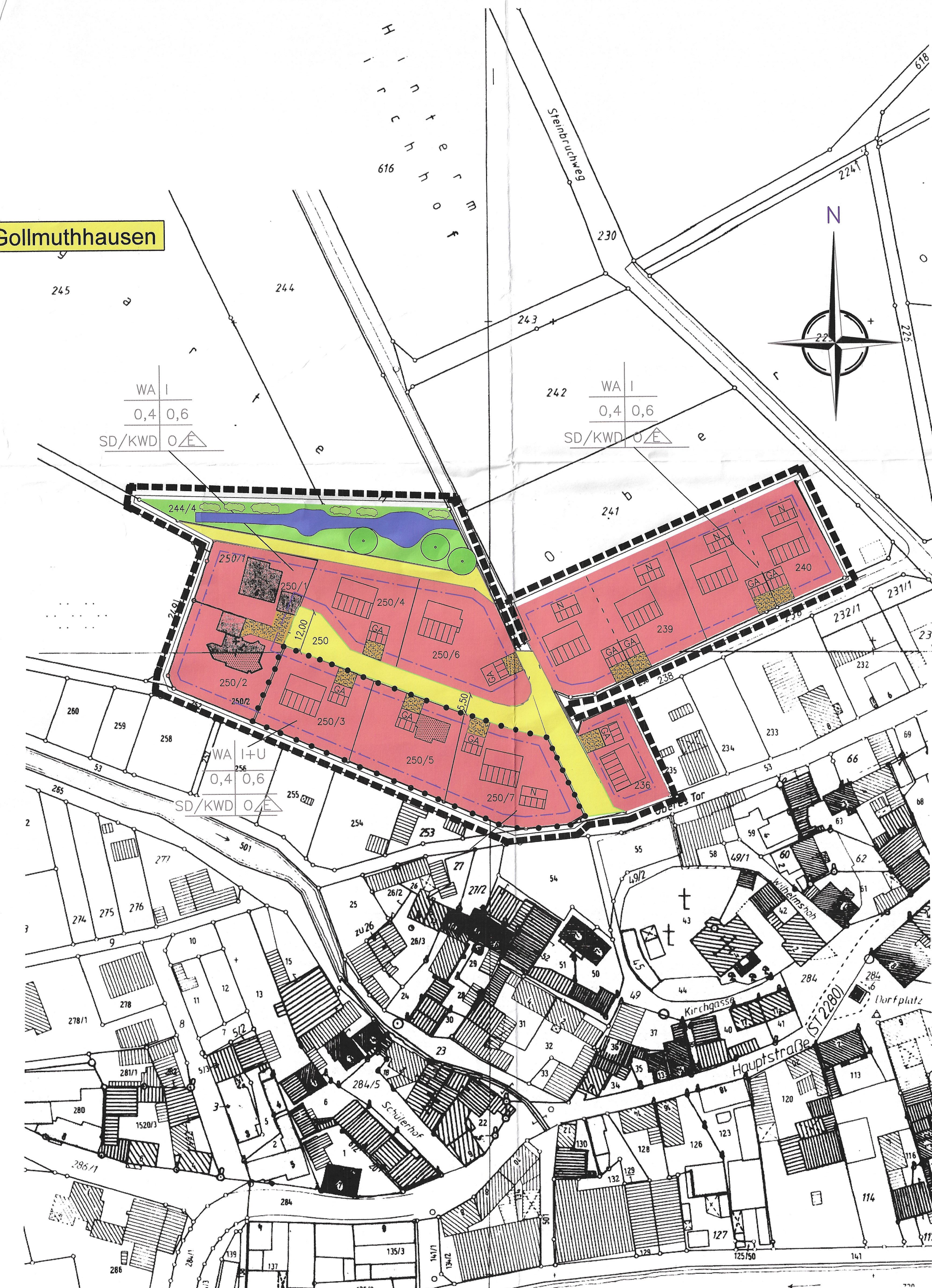


Gollmuthhausen



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEbiet
WA NACH § 4 BauNVO
(SIEHE 1.1.)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I EINGESCHOSSIGE BAUWEISE
I+U EINGESCHOSSIGE BAUWEISE
MIT UNTERGESCHOSS
0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
0,6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE

0 OFFENE BAUWEISE
△ NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
SD/KWD SATTELDACH/KRÜPPELWALMDACH
■ VORGESCHLAGENER GARAGENSTANDORT
■ VORGESCHLAGENER NEBENGEBAUDESTANDORT
--- BAUGRENZE
--- DIE FIRSTRICHTUNG IST FREI
WÄHLBAR

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
2. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
3. GRUNDFLÄCHENZAHL
4. GESCHOSSFLÄCHENZAHL
5. DACHFORM
6. BAUWEISE

VERKEHRSFLÄCHEN

■ FAHRBAHN
--- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
■ VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSZUFAHRT
IN DURCHLÄSSIGER BAUWEISE

GRÜNFLÄCHEN

■ ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
■ STRAUCH
● BAUM

WASSERFLÄCHE

■ WASSERFLÄCHE

HINWEISE

--- VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
--- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
--- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
10,00 BEMABUNG IN m
■ BESTEHENDE GEBÄUDE

TEXTLICHE FESTSETZUNG

IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG 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 Nr. 3 BauNVO
1.2 Nicht zulässig gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO i.V. mit § 1 Abs.9 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungswesens 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 Gartenbaubetrieb im Sinne des § 4 Abs.3 Nr.4 BauNVO Tankstellen im Sinne des § 4 Abs.3 Nr.5 BauNVO

2. Stellung baulicher Anlagen

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

3. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nach § 12 BauNVO zulässig. Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. 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). Nicht zulässig ist deren Errichtung unmittelbar an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen.

Garagenvorplätze und Stellplätze dürfen nicht eingfriedet werden. Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften die Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Es ist eine Befestigung durch Schotterterrassen, Pflasterflächen mit Rosenfugen oder wasserdurchlässige Pflastersysteme vorzusehen.

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

Garagen sind mit Satteldächer, Dachneigung entsprechend der des Wohngebäudes zu erstellen. Auf benachbarten Grundstücken aneinander gebaute Garagen sind in gleicher Ausführung (in Dachneigung, Gebäudetiefe und Gestaltung) zu errichten, wobei die erste genehmigte Garage die Gestaltung (Größe, Farbe, Eindeckung) vorgibt.

4. Dachgestaltung

4.1 Satteldächer oder Krüppelwalmdächer, gleichgeneigt 35° bis 45°
4.2 Dachaufbauten im WA-Gebiet sind zulässig, wenn ein Abstand von mind. 2,50m von den Giebelimsen eingehalten wird und zum First und der Traufe jeweils zwei Ziegelreihen vorhanden sind. Die Summe der aneinandergereihten Dachaufbauten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Farbe und Form des Dachaufbaues ist wie das Hauptdach auszuführen.

Als Dacheindeckung sind Ziegel oder Betonsteine mit einer roten oder rotbraunen Farbgebung, nicht glänzend zu verwenden.

4.3 Die max. Traufhöhe beträgt 3,50m (gemessen ab OK Kellerdecke bis zum Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut) und die max. Firsthöhe 9,50m (gemessen ab OK Kellerdecke bis zur OK Firststein o.ä.)

4.4 Kniestöcke bis 0,50m sind zulässig. Die Kniestockhöhe wird gemessen von OK Boden Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt Innenseite Außenwand - Innenseite Dachverschalung.

5. Fassadengestaltung

Die Gebäude dürfen nicht in greller oder schwarzer Farbe angestrichen, verputzt oder verblendet werden. Verblendungen mit glasiertem Material, Asbestzementplatten, Kunststoffplatten und auffallende Putzmuster sind untersagt. Geeignete Fassadenteile sollen mit standortangepassten Kletterpflanzen begrünt werden. Die Sockelfarbe ist dem Hausputz anzugleichen. Für Außenwände sind Putz, Beton, gestrichenes geschlammtes Mauerwerk, Ziegel- und Kalksandsteinmauerwerk und Holz zulässig.

6. Nebenanlagen § 9 Abs.1 Nr.4 und 19 BauGB

6.1 Außer in dem Punkt 1.1 genannte Anlagen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs.1 BauNVO zulässig.

6.2 Ausnahmen nach § 14 Abs.2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO als Nebenanlage, die der Versorgung der Gebiete mit Energie, Wasser und Abwasser dienen, zulässig; soweit die dazu notwendigen Baukörper und Schaltschränke innerhalb der Baugrenze liegen oder im Gebäude integriert werden.

6.3 Garagenflächen nach § 12 Abs.1 BauNVO können im Hauptgebäude selbst oder in Nebengebäuden errichtet werden. Zulässig sind die Nebengebäude jedoch nur, wenn das Dach in der Form und Dachneigung dem Dach des Hauptgebäudes entspricht.

7. Höhenfestsetzung

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf, bezogen auf die Straßenfrontmitte des Grundstückes, höchstens 0,30m über dem Fahrbandrand liegen. Für bergseitig gelegene Grundstücke darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe das ursprüngliche Gelände, an der höchsten Stelle der Außenwand, nicht überragen.

8. Straßen und Wege

Im gesamten Planungsgebiet soll das Mischungsprinzip und nicht das Trennungsprinzip angewandt werden. Eine deutliche Trennung zwischen Fahrbahn und Fußweg/Parkfläche ist nicht zulässig. Als Fahrbahnbegrenzung sind Pflasterinnen vorzusehen. Straßenanschlüsse dürfen nicht versiegelt werden. Der Übergang zum Seitenraum muß (z.B. in Schotterstraßen, Rosengittersteinen) gestaltet werden.

9. Grundstücksgrößen

Die Mindestgröße der Grundstücke im WA-Gebiet beträgt 550qm. Die Höchstgröße der Grundstücke im WA-Gebiet beträgt 11300qm.

10. 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. Es wird empfohlen Dachflächenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für Gartenbewässerung zu nutzen. 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, Schotterterrassen ect. auszurichten, wenn keine anderen Auflagen bestehen.

11. Grünordnung

Bäume im öffentlichen Grün. Bindung nach Stückzahl, Art siehe 11.5 und Standort. Mindestgröße: Hochstämme 3x verpflanzt, StU 16-18cm.

11.1 Innerhalb der Baugrundstücke sind Gliederungshecken, z.B. entlang der Grundstücksgrenze ect., und Großbäume, z.B. zum Überstellen der Parkplätze zu pflanzen.

Umfang und Größe: Je 500qm Grundstücksfläche sind im unbebauten Bereich nach freier Standortwahl mindestens 1 Großbaum, Hochstamm 3x v., StU. 12-14cm zu pflanzen. Je 500qm Grundstücksfläche sind mindestens 20qm landschaftliche Hecke, mindestens zweireihig zu pflanzen. Die Anlage streng wirkender Hecken, z.B. Thuja und anderer fremdländische Gehölze, ist nicht zulässig.

11.2 Die Pflanzenqualität richtet sich nach DIN 18916.

11.3 Gehölzgrößenverteilung in Hecken: Bäume 1. und 2. Ordnung (Heister 2x verpflanzt, ohne Ballen) siehe Artenliste. Sträucher (verpflanzter Strauch, 3 bis 4 Triebe, Höhe 60-100cm).

11.4 Die privaten Grünflächen entlang des Baugebietes 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 den Straßenraum, geeignet für befestigte Flächen:
Bergahorn Acer pseudoplatanus
Esche Fraxinus excelsior

11.6 Für sonstige Baumpflanzungen sind zu verwenden:
Esche Fraxinus excelsior
Bergahorn Acer pseudoplatanus
Buche Fagus sylvatica
Hainbuche Carpinus betulus
Vogelkirsche Prunus avium
Eberesche Sorbus aucuparia
Rotdorn Crataegus Pauls Scortlet

Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch lokale Obstbaumarten in Hochstammqualität zulässig.

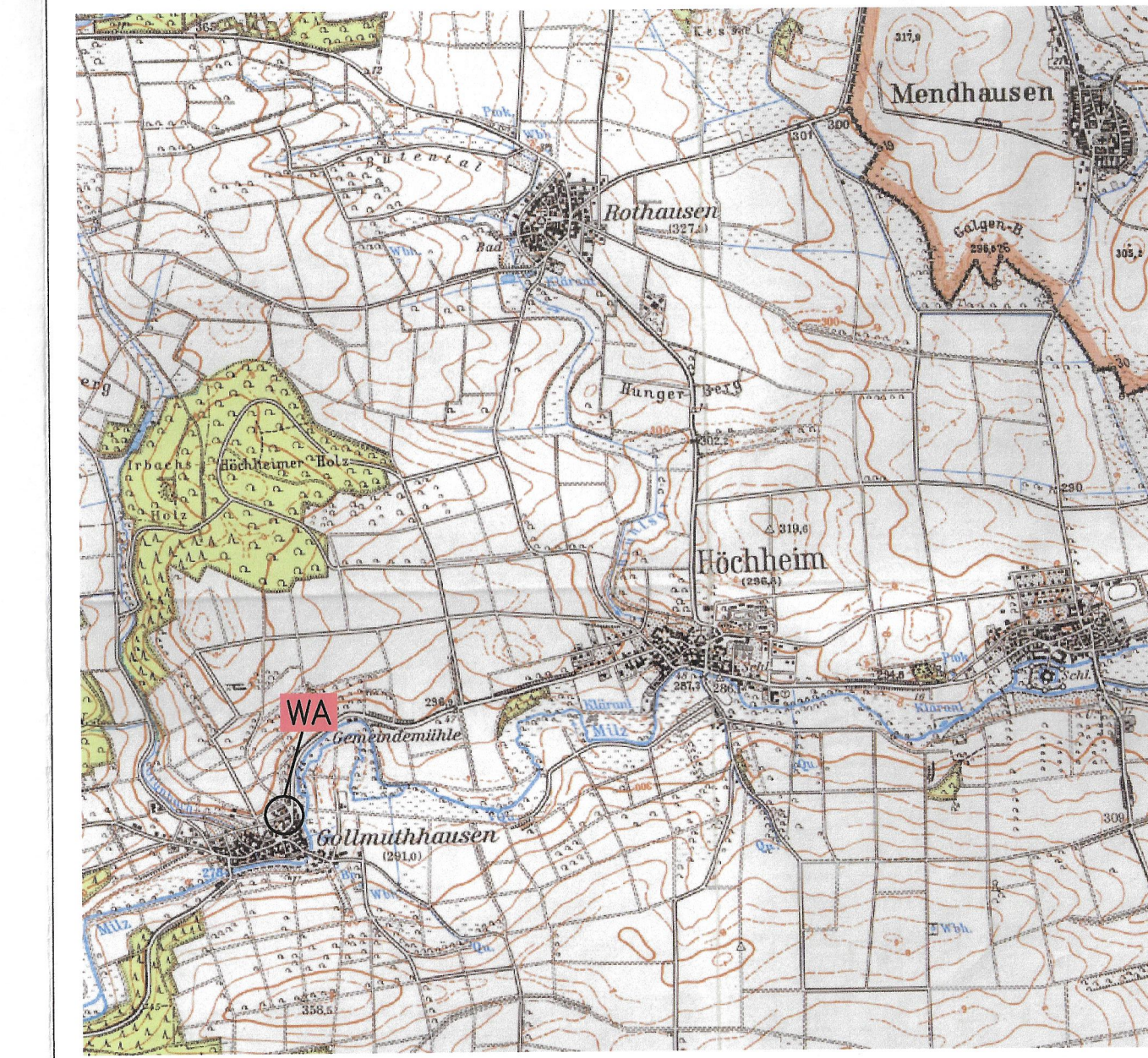
Sträucher für geschlossene Heckenpflanzung:

Hasel Corylus avellana
Hartriegel Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Hundsrose Rosa canina
Wolligiger Schneeball Viburnum lantana
Weißdorn Crataegus monogyna
Salweide Salix caprea
Schlehe Prunus spinosa

12. Hinweise

12.1 Bodenaltertümer
Bei den Außenarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümer nach den gesetzlichen Bestimmungen des Bay. Denkmalschutzes (DschG) vom 25.06.1993 sind unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege Würzburg anzuzeigen. Abs.3 und 2 (DschG). Der Fundort von Bodendenkmälern ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DschG)

12.2 Sicherungsmaßnahmen
Soweit erforderlich sind Sicherungsmaßnahmen gegen Grundwasser zu treffen. (wasserdichte Wanne für Kellergeschoss).



Übersichtslageplan 1:25 000

Verfahrensvermerke:

A) Der Gemeinderat von Hächheim hat in der Sitzung vom 08.08.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.12.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

B) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.01.1999 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 19.02.1999 gehört und eine Frist bis zum 31.03.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

C) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Januar 2002 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2002 bis 01.03.2002 bzw. in der Fassung vom Oktober 2005 in der Zeit vom 02.11.2005 bis 05.12.2005 öffentlich ausgelegt.

D) Die Gemeinde Hächheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.03.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Oktober 2005 als Satzungsbeschluss.

Hächheim, den 20.03.2007

Kürschner, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Rhön-Grabfeld gem. § 10 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 3 ZustVBau ohne Auflagen genehmigt.

Bad Neustadt a.d.Saale, den 08.05.2007

Endres, Oberregierungsrat
(Unterschrift)

F) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 1. Juni 2007 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hächheim, den 4. Juli 2007

Kürschner, 1. Bürgermeister

NR.	Änderungen	Datum	Name
3	Schreiben LRA Rhön-Grabfeld 26.09.2005	Mai 2005	Menninger
2	Änderung baulicher Nutzung	Mai 2005	Menninger
1	Anhörung Träger öffentlicher Belange	Jan. 2002	Menninger

Bebauungsplan "Sonnenleite"

DATUM	NAME
Entw. Dez. '97	Menninger
Gez. Dez. '97	Hümpfer
Gepr. Dez. '97	Gemmer

Gemeinde Hächheim
GT Gollmuthhausen
Landkreis Rhön - Grabfeld

M 1:1000
DITTELBRUNN, Okt. 2005

INGENIEURBÜRO DIPL.(FH) PETER GEMMER GmbH
AM SCHLEIFWEG 15 --- TELEFON 09721/7431-0
97454 DITTELBRUNN