

# BEBAUUNGSPLAN

MITTELPFADLEIN



## ALLGEMEINES WOHNGEBIET

1. Die im § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angegebenen Höchstwerte für die Grundstücksflächenzahl und die Geschossflächenzahl sind im Bebauungsplan festgesetzt und dürfen nicht überschritten werden.

2. Mindestgröße der neu gebildeten Baugrundstücke beträgt 750 - 1.000 m<sup>2</sup>.

### Gestaltung der Gebäude

3. Hauptgebäude
  - 3.1. Dacheindeckung  
Naturrote bis rotbraune Dachziegel
  - 3.2. Dachüberstand  
Der Dachüberstand an der Traufe darf nicht mehr als 0,60 m; an der Giebelseite (Ortgang) 0 - 0,60 m überstehen.
  - 3.3. Dachgauben  
Dachgauben sind im ganzen Baugebiet bei Neigung unter 35° nicht zulässig. Dachgauben dürfen nur einen untergeordneten Teil der Dachfläche einnehmen. Einzelgauben ist der Vorzug zu geben. Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.
  - 3.4. Kniestöcke  
Nur zulässig bei eingeschossigen Gebäuden, gemessen von Oberkante Decke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk 0,50 m.
  - 3.5. Sockelhöhe  
Die Sockelhöhe darf bei erdgeschossigen Häusern bergseits nicht mehr als 0,50 m betragen.

### 4. Nebengebäude und Garagen

- 4.1. Dacheindeckung  
Ziegeleindeckung wie Wohnhäuser
- 4.2. Dachüberstand  
Bis zu 60 cm zulässig.
- 4.3. Bei beidseitigen Grenzbau sind die Garagen einheitlich zu gestalten.
- 4.4. Wellblechgaragen sind unzulässig.
- 4.5. Kniestöcke sind möglich, die Traufhöhe von max. 2,75 m bei Grenzbebauung darf nicht überschritten werden.
- 4.6. Sockelhöhe  
Bis 40 cm über dem angrenzenden Erdreich gestattet.

### 5. Außengestaltung des Hauptgebäudes und der Garagen

- 5.1. Gebäudeanstriche  
Gebäudeanstriche sind in gedeckter Farbe auszuführen.
- 5.2. Kunststoffverkleidungen an Fassadenflächen werden nicht gestattet.

### 6. Außenanlagen

- 6.1. Einfriedung  
Die Zaunhöhe darf straßenseitig 1,00 m nicht überschreiten, seitlich max. 1,80 m.
- 6.2. Kunststoffzäune  
mit grellen Farben sind nicht zulässig. Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen.
- 6.3. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.
- 6.4. Bei Zäunen, insbesondere Holzzäunen, müssen Betonpfosten hinter den Zaunfeldern verdeckt angebracht werden. Die Pfosten müssen mindestens 15 cm niedriger sein, als die Zaunfelder. Sollten die Holzzäune mit einem Anstrich versehen werden, so sind gedeckte Farbanstriche zu verwenden. Grelle Farbanstriche sind unzulässig. Zäunen mit senkrechter Lattung ist der Vorrang zu geben.
- 6.5. Terrassen  
Terrassen sind so auszuführen, daß sich diese mit dem natürlichen Hang-Verlauf angleichen. Sie müssen sich im Material, Maß, Form und Verhältnis der Gesamtanlage unterordnen. Böschungswinkel max. 30°.
- 6.6. Geländegestaltung  
Der natürliche Hangverlauf muß erhalten bleiben. Geländeübergänge sind sanft anzurichten. Auffällige steile Böschungen und Abgrabungen sind unzulässig. Stützmauern über 0,50 m sollen möglichst vermieden werden.

### 7. Mülltonnen

Mülltonnen sind so aufzustellen, daß sie von der Straße nicht gesehen werden können.

### 8. Reklame

Reklame ist nur am Ort der Leistung zulässig.

### 9. Altbestand

Für die bestehenden Gebäude gilt das Maß der baulichen Nutzung, sofern nichts anderes vorgesehen ist.

10. Die baulichen Anlagen sind so zu gestalten, daß sie nach Form, Werkstoff und Farbe nicht verunstaltend wirken und sich der Landschaft anpassen. Insbesondere sind grelle Farben für Anstriche sowie bunte Kunststoffplatten nicht gestattet.

11. Auf den als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 mit 3 BauNVO ausgewiesenen Flächen können nicht störende Betriebe errichtet werden, jedoch mit folgenden Einschränkungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO:

Nicht zulässig sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO, unter Nr. 4 und 5 aufgeführten Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe). Die unter Nr. 6 genannte Nutzung (Ställe für Kleintierhaltung) ist nur mit einem Grenzabstand von mind. 3,00 m zum Nachbargrundstück möglich. Gänzlich ausgeschlossen sind jedoch landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.

12. Die Baugrundstücke sind kleingärtnerisch zu nutzen und bevorzugt mit laubwerfenden Ziergehölzen, Obstgehölzen und Wildgehölzen in geeigneter Weise einzuzüchten.

13. Die Einfriedung entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken ist, damit die Bebaubarkeit der landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet wird, um 0,50 m einzurücken.

14. Auf den einzelnen Grundstücken sind zur Auflockerung des Gesamtbaugebietes geeignete Anpflanzungen vorzunehmen.

15. Die Einfriedungen sind in Anlehnung an die Straßentrasse vorzunehmen.

16. Die Grundstücke sind vom Grundstückseigentümer innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Wohnhauses mit einheimischen Gehölzen und mindestens einem großkronigen einheimischen Laubbäum (auch Obstbaum) einzuzüchten. Großkronige Nadelbäume sind nicht zugelassen.

17. Stützmauern, Einschnitt- und Dammböschungen, öffentliche Verkehrs- und Grünflächen, die sich aufgrund der Strassenführung ergeben, sind auf den Anliegergrundstücken zu dulden.

Beim Straßenbau können von der Gemeinde bis ca. 3,00 m breite, seitlich der Straßentrasse Abgrabungen oder Aufschüttungen vorgenommen werden, um eine Verteuerung durch Stützmauern zu vermeiden.

18. Die Verriegelung der Flächen sollte möglichst gering gehalten werden oder eine Befestigung mit durchlässigem Pflasterbelag (Naturstein) erfolgen.

19. Bei Außenarbeiten auftretende Funde von Bodentortürmern sind nach den gesetzlichen Bestimmungen - Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 25.06.1973 (GVBl 13/73) - unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, 8700 Würzburg zu melden.

20. Das Bebauungsplangebiet fand im Flächennutzungsplan bereits Beachtung.

Gemeinde HÖCHHEIM, den 18. MRZ 93

Kürschner, 1. Bürgermeister



Dienststempel

## ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des Geltungsbereiches
- Festzusetzende
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse zwingend z.B. eingeschossig als E oder E + D zulässig, jedoch nicht zwingend vorgeschrieben
- Geschossflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Offene Bauweise
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Erdgeschoß mit Firstrichtung (Satteldach) max. Traufhöhe 3,50 m talseitig, Dachneigung 35° +/- 5° Satteldächer mit Krüppelwalm- sowie Pultdächer höhenversetzt erlaubt. Winkelbauten und Versetzungen erwünscht, Hauptfirstrichtung zwingend. Krüppelwalm bis max. Kehlbalken.
- Freistehende Garagen max. Traufhöhe 2,75 m, Dachneigung 35° +/- 5°. Garagen sollen in Verbindung mit Hauptgebäude geplant werden, sonst Garagen innerhalb Wohngebäude oder in Nebengebäude
- Verkehrsflächen
- Grünflächen

1	2
3	4
5	6

### Anzupflanzende Bäume

### Maßangaben

### Bestehende Grundstücksgrenzen

### Geplante Grundstücksgrenzen

### Zu entfernde Grundstücksgrenzen

### Höhenlinien

### Fl.Nr.

### Vorhandene Hauptgebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Firstrichtung

### Vorhandene Nebengebäude

# BEBAUUNGSPLAN

# GEMEINDE ÄNDERT

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 08. November 1992 ... bis 02. Dezember 1992 ... in Höchheim im Rathaus und in der Verwaltungsgemeinschaft öffentlich ausgestellt.

Höchheim, den 18.03.1993

Kürschner, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Höchheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 08.03.1993 ... den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Höchheim, den 18.03.1993

Kürschner, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Höchheim hat den o. a. Bebauungsplan durch Satzungsbeschluß vom 08.03.1993 geändert. Die Änderung wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Inhalt und Umfang der Änderung ergeben sich aus den beiliegenden Unterlagen.

Die durchgeführte Bebauungsplanänderung ist daher nicht genehmigungspflichtig und mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Bad Neustadt a.d.Saale, den 09.03.1995  
Landratsamt Rhön-Grabfeld  
i. A.  
Endres, Regierungsrat

GEMEINDE: HÖCHHEIM OT ROTHHAUSEN

LANDKREIS: RHÖN - GRABFELD

GEBIET: -ÄNDERUNG- MITTELPFADLEIN

AUFGESTELLT: 07. JAN. 92 1 GEÄNDERT: Kürschner, 1. Bürgermeister

PLANUNGSBÜRO M 1:1000

