

Aufstellung
Bebauungsplan ZEHNT II
für die Gemeinde Strahlungen, Lkr. Rhön-Grabfeld

I FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0 Art der baulichen Nutzung:

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, jedoch mit folgenden Einschränkungen

Nicht zulässig sind nach § 1 (5) aus § 4 (3):
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
- 1.2 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten nach § 9 (1) Nr.6 Bau GB auf maximal 3 Wohneinheiten / Einzelhaus aufgrund der Hanglage und unter Berücksichtigung der Gebäudeproportionen bzw. der vorhandenen baulichen Situation im angrenzenden noch vorhandenen dörflichen Bereich.

2.0 Maß der baulichen Nutzung:

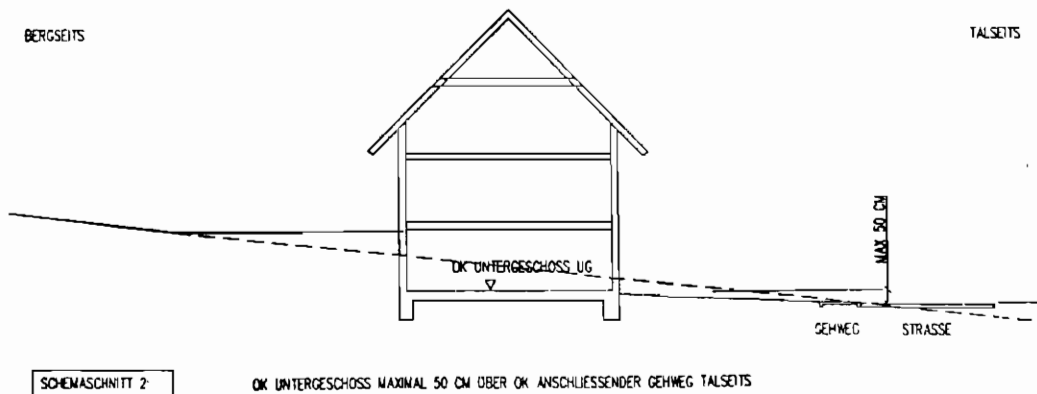
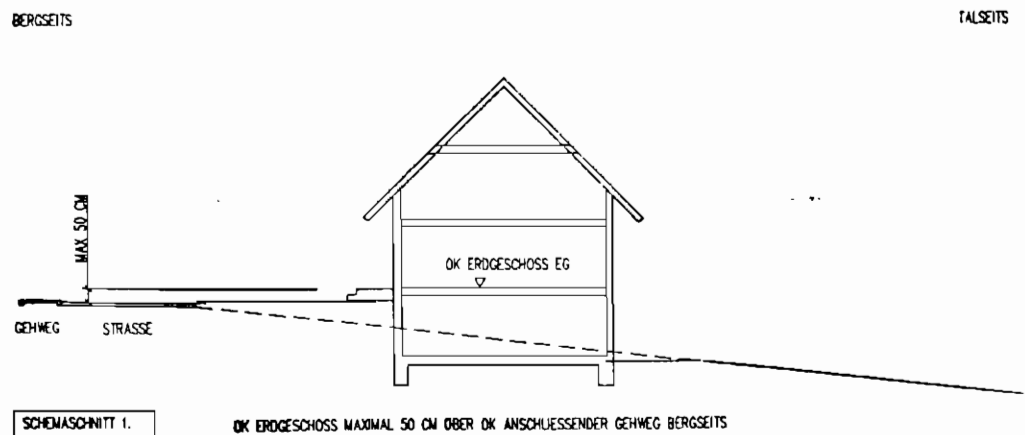
- 2.1 Höhenfestsetzungen für WA - Gebiet
 - 2.1.1 OK Erdgeschoss/Untergeschoss in Anpassung an das natürliche Gelände, jedoch talseitig zur Erschließungsstraße orientiert max. 0,50 m über OK Gehweganschlußhöhe (sh. Schemaschnitt 1) bzw. bergseitig zur Erschließungsstrasse max. 0,50 m über OK Gehweganschlußhöhe (sh. Schemaschnitt 2).
Bei der Festsetzung der Höhe wird als Bezugspunkt die Gehweganschlußhöhe der nächstliegenden Erschließungsstrasse herangezogen.
Ausgangspunkt ist das Mittel aus den Gehweganschlußhöhen im Schnittpunkt der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen.
 - 2.1.2 Firsthöhe bei reinen Pultdachgebäuden (kein versetztes Pultdach) max. 4,50 m höher als Traufe, gemessen an Außenkante Außenwand im Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

WA - Gebiet: max. II, (Erdgeschoss und Dachgeschoss), (II (E + D)).
Wandhöhe über natürlicher Geländeoberfläche bzw. als Bezugspunkt die Gehweganschlußhöhe der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche bergseitig max. 4,00 m bei Satteldachgebäuden, max. 6,50 m bei reinen Pultdachgebäuden

Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen Gehweganschlußhöhe der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche und Schnittpunkt der Wand mit Oberkante der Dachhaut, gemessen an der Außenwand.

Ausgangspunkt ist das Mittel aus den Gehweganschlußhöhen im Schnittpunkt der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen.



3.0 Bauweise

- 3.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig

4.0 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

- 4.1 Nebenanlagen sind gem. §14 Absatz 1 und 2 der BauNVO zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke dienen und deren Eigenart nicht widersprechen.

- 4.2 Stellplätze und Garagenzufahrten sind auf ein Minimum zu beschränken und zur Reduzierung der versiegelten Flächen offenfugig, nicht versiegelt, herzustellen, sofern keine Grundwassergefährdung besteht, (Beispielsweise offenfugiges, wasserdurchlässiges Pflaster, Platten oder Schotterflächen).
Nicht zulässig sind Bitumendecken und geschlossene Betonflächen.
- 4.3 Generell ist die Kfz-Stellplatz-Satzung der Gemeinde zu beachten.
Stellplätze sind auch in den von Bebauung freizuhaltenden Flächen zulässig.
- 4.4 Garagengebäude und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.5 Soweit die Garage/Nebengebäude nicht auf der Grenze errichtet wird ist deren Firstrichtung freibleibend.

5.0 Gestaltung der Gebäude

5.1 Hauptgebäude

5.1.1 Dacheindeckung: Dachziegel, ziegelrot bis rotbraun
Für reine Pultdächer sind Gründächer zulässig.

5.1.2 Dachneigung : Satteldächer : $43^\circ \pm 5^\circ$,
für Hauptdachtragkonstruktion.
Satteldächer sind auch mit versetztem First (Pultdachfirst) zulässig, wobei der Höhenunterschied zwischen niedrigerem und höherem First, gemessen auf OK Dachhaut, nicht grösser als 1,40 m sein darf.

Pultdächer : $20^\circ \pm 5^\circ$
bei Pultdächern ist die zusammenhängende, durchgehende Pultdachfläche mit der bestehenden natürlichen Hangneigung zu neigen

5.1.3 Dachaufbauten:

Dachaufbauten (Dachgauben/Zwerchgiebel) sind nur bei Satteldächern zulässig, soweit sie nicht 33% der Dachlänge überschreiten. In jedem Fall ist ein seitlicher Abstand zwischen Aussenwand Dachaufbau und Dachrand Hauptdach (Ortgang) von mind. 2,00 m einzuhalten.

Gaubeneindeckung wie Hauptdach, in Ausnahmefällen naturbelassenes Blech (kein Alu).

Unterschiedliche Dachgaubenformen auf ein und demselben Dach sind unzulässig.

5.1.4 Dacheinschnitte:

Dacheinschnitte dürfen nicht länger als $\frac{1}{4}$ der Dachlänge sein

Die Kombination von Dacheinschnitt und Dachgauben auf ein und derselben Dachseite sind unzulässig.

5.2 Nebengebäude und Garagen:

Wie Hauptgebäude hinsichtlich Dacheindeckung, Dachneigung und Außenwandbehandlung.

Doppelgaragen auf angrenzenden Grundstücken sind hinsichtlich ihrer Gestaltung und Dachneigung aufeinander abzustimmen.

6.0 Aussenanlagen

6.1 Einfriedungen, Sichtdreiecke:

Einfriedungen sind nur in Form von senkrechten Holzlattenzäunen, standortgerechten Hecken und Mauern möglich.

Zwischen den Grundstücken und in den von der Straße nicht einsehbaren Bereichen sind Maschendrahtzäune zulässig. Bei Holzlattenzäunen, Hecken und Maschendrahtzäunen ist für die Durchlässigkeit von Kleintieren auf einen Sockel zu verzichten.

Zwischen den Grundstücken darf eine Zaunhöhe von 1,5 m nicht überschritten werden, auf den Strassenseiten sind max. 1,0 m Höhe zulässig.

Freizuhaltende Sichtdreiecke an Straßenkreuzungen oder -einmündungen sind zu beachten.

Im Bereich dieser Sichtdreiecke sind Zäune etc. nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über OK Strasse zulässig. (Siehe auch Festsetzungen Grünordnung Ziff. 6)

- 6.2 Stützmauern: Notwendige Stützmauern sind in Sichtbeton, in Natursteinmauerwerk oder mit Kantholzpalisaden auszuführen.
- Stützmauern, die nach den baurechtlichen Vorschriften genehmigungsfrei sind, sind in den Bauvorlagen darzustellen.
- 6.3 Einschnitts - u. Dammböschungen: Einschnitts- und Dammböschungen, (§9 (1) Nr.26 BauGB) die sich aus der Straßenplanung ergeben, sind auf Anliegergrundstücken zu dulden. Beim Straßenbau können von der Gemeinde bis max.3 m Breite von der Straßenraumkante Abgrabungen und Aufschüttungen vorgenommen werden, um eine Verteuerung durch Stützmauern zu vermeiden.
- 6.4 Geländegestaltung Der natürliche Geländeverlauf soll im wesentlichen erhalten bleiben. Auffällig steile Böschungen und Abgrabungen auf privatem Grund sind daher unzulässig Ebenfalls unzulässig sind steile und hohe Aufdämmungen über 1,80 m und einem Winkel von mehr als 45 °. Geländeübergänge sind sanft anzuziehen.

7.0 Grünflächen

Siehe textliche Festsetzungen zum integrierten Grünordnungsplan im Anschluß an diesen Textteil.

8.0 Anschlüsse

- 8.1 Hausanschlüsse/
Drainage: Hausanschlüsse sind nach DIN an die öffentlichen Leitungen anzuschließen. Evtl. notwendige Rückschlagklappen gegen Kanalrückstauwasser sind zu beachten, siehe DIN 1986
- Aufgrund der Topographie ist die vorhandene Entwässerungsebene jeweils vor Gebäudeplanung vom Planenden zu prüfen, um eine einwandfreie, DIN-gerechte Entwässerung zu gewährleisten.

Fremdwassereinleitung, wie z.B. Hausdrainage in den Abwasserkanal, ist nicht gestattet. Anfallendes Oberflächenwasser sollte möglichst in Zisternen o.ä. gesammelt werden und für die Gartenbewässerung bzw. , sofern satzungsrechtlich zulässig, für den häuslichen Brauchwasser-Kreislauf genutzt werden.

Bei vorhandenen Schichtenwasser sollte das Untergeschoss als „Wasserdichte Wanne“ ausgeführt werden. Die Nutzung von Oberflächenwasser im Brauchwasserkreislauf ist bei Planung u. Ausführung durch einen Fachmann zulässig.

Das Baugebiet „Zehnt II“ wird im Mischsystem entwässert, da für ein Trennsystem der nötige Vorfluter fehlt. Über den Kanal in der Münnerstädter Strasse wird das Baugebiet ans Ortsnetz angeschlossen. Bei der derzeitigen Sanierung der Ortskanäle durch den Abwasserzweckverband wurde das Gebiet berücksichtigt.

Im vorgesehenen Bauabschnitt II verläuft der Entwässerungsstrang von Osten nach Westen im Bereich der Erschließungsstraße bzw. nach dem Wendehammer im geplanten Fußweg mit Anschluss in die Münnerstädter Straße.

9.0 Verkehrsflächen

- 9.1 Stichstrassen: Stichstrassen oder - wege mit mehr als 50 m Länge müssen an ihrem Ende einen Wendepplatz haben. Zufahrtswege müssen für Fahrzeuge mit 10 m Länge , 2,50 m Breite , 10 t Achslast und einen Wendekreisdurchmesser von 18,50 m ausgelegt sein.
- 9.2 Strassenraumgestaltung : Bei der Gestaltung der öffentlichen Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

10.0 Sonstiges

- 10.1 Bodenaltertümer: Evtl. auftretende Funde von Bodenaltertümern sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg zu melden.
Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen.
- 10.2 Baumpflanzungen/
Leitungsabstand: Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Telekom AG gepflanzt werden. Sollte der Abstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich. (Siehe auch Ziff. 3 , 2. Absatz Textliche Festsetzungen zur Grünordnung)
- 10.3 Bestandserhaltung
Bäume Vorhandene standortgerechte Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten.