

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. GELTUNGSBEREICH
1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung zur 1. Erweiterung des Bebauungsplans nach § 9 (7) BauGB
2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG NACH § 9 (1) NR. 1 BAUGB
2.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG NACH § 9 (1) NR. 1 BAUGB UND §§ 22 UND 23 BAUNVO
3.1 Nutzungsschablone
3.2 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
3.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
3.4 max. zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
4. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
4.1 nur Einzelhäuser zulässig
4.2 Baugrenze (§ 23 BauNVO)
4.3 Dachform: Satteldach
4.4 offene Bauweise
5. VERKEHRSLÄCHEN NACH § 9 (1) NR. 11 BAUGB
5.1 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Geh- und Radweg"
6. GRÜNFLÄCHEN NACH § 9 (1) NR. 15 BAUGB
6.1 Private Grünfläche
7. PLANUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT NACH § 9 (1) NR. 20 BAUGB
7.1 Umgrenzung der zugeordneten Ausgleichsfläche
7.2 Anlage einer Obstwiese
8. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN NACH § 9 (1) NR. 25 a) BAUGB
8.1 Pflanzung einer Landschaftshecke

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauBG)
Die Art der baulichen Nutzung der 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplans "Am Balz" wird für den Erweiterungsbereich auf den Fl.Nr. 814/11 (TF), 814/27, 3597, 3597/4, 3597/2, 3597/3, 3598 und 3598/4, 3598/3, 3598/4 (TF) als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgesetzt:
Grundflächenzahl (GRZ) 0,35
Geschosflächenzahl (GFZ) 0,7
Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse II
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)
3.1 Das Baugebiet ist in offener Bauweise zu bebauen.
3.2 Als Bauformen sind zugelassen: Einzelhäuser
3.3 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten
3.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.
3.5 Vor Garagen- bzw. Carportzufahrten ist ein Stauraum herzustellen. Bei Garagen muss dieser mindestens 5,00 m, bei Carports mindestens 3,00 m betragen.
4. Baugrenze (§ 23 (1) und (3) BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze der zeichnerischen Festsetzungen begrenzt.
5. Höhenfestsetzung
5.1 Der Bezugspunkt für die Fußbodenoberkante Erdgeschoß ist die mittlere straßenseitige Höhe des natürlichen Geländes bezogen auf die Gebäudelänge.
5.2 Über dem 1. Vollgeschoß ist die Errichtung eines Kniestocks bis zu einer maximalen Höhe von 0,75 m, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut, zulässig.
5.3 Dachneigung
Satteldächer: 20° - 45°
6. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
6.1 Die Dächer sind als Satteldächer zulässig. Nebengebäude sind in der Dachform an das Hauptgebäude anzupassen.
6.2 Dachaufbauten (Gäuben, Zwerchgiebel, Dachker, Dacheinschnitte) sind zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/3 der Gebäudebreite betragen.
6.3 Dacheindeckungsmaterial: Farbe: ziegelrot, anthrazit. Glänzende und spiegelnde Eindeckungen sind nicht zugelassen.
Die Anlage von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodulen ist zulässig. Unbeschichtetes Kupfer-, zink- und bleigedackte Dachflächen sind nicht zugelassen.
7. Geländeveränderungen
7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen zum Geländeausgleich sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

- 8. Einfriedungen
8.1 Einfriedungen der Grundstücksflächen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m, bezogen auf das geplante Gelände bzw. entlang der Verkehrsflächen gemessen von der Oberkante Straßenrand zulässig.
Straßenseitige Einfriedungen sind als Zaune (z.B. Staketenzäune aus Holz, Stabmetallzäune etc.), Hecken und Mauern zulässig.
Einfriedungen zur freien Landschaft sind sockellos auszuführen bzw. müssen einen Bodenabstand von min. 10 cm aufweisen.
9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) - Ausgleichsflächen
Die als Ausgleichsfläche vorgesehenen Flächen - nördliche Fläche mit den Fl.Nr. 3597 und 814/27 (Teilfläche) der Gemarkung Stetten mit 1.129 916 m², - südliche Fläche mit den Fl. Nr. 3598/4 (Teilfläche), 3598/5 und 814/11 (Teilfläche) der Gemarkung Stetten mit 548 456 m², - auf Fl.Nr. 3447 der Gemarkung Stetten die Pflanzung von 9 Laubbäumen mit einer Fläche von jeweils 50 m², also 450 m² - sowie auf Fl.Nr. 4042 der Gemarkung Sondheim die Pflanzung von 7 Laubbäumen mit einer Fläche von jeweils 50 m², also 350 m² werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und dieser Bebauungsplanerweiterung als Ausgleichsflächen mit einer Gesamtfläche von 2.126 272 m² zugeordnet.
Auf der nördlichen Fläche mit den Fl.Nr. 3597 und 814/27 (Teilfläche) und der südlichen Fläche mit den Fl. Nr. 3598/4 (Teilfläche), 3598/5 und 814/11 (Teilfläche) der Gemarkung Stetten sind folgende Maßnahmen gemäß der Planerischen Festsetzungen und Kap. 3.4.2 der Begründung vorgesehen:
- Anlage einer Streuobstwiese mit (Wild-)Obstbaumhochstämmen gemäß Pflanzenvorschlagsliste A
Folgende Pflanzqualitäten sind auszuwählen:
Hochstämme: Hochstamm 2 x v., STU 8-10
Pflanzenvorschlagsliste A
Pflanzung von Wildobstbäumen
Juglans regia Walnuß
Prunus avium Vogel-Kirsche
Pyrus pyraister Wild-Birne
Sorbus aria Schwedischer Mehlbeere
Sorbus domestica Speierling
Sorbus torminalis Elsbeere
sowie von Obstbaumhochstämmen in regionalen Sorten
Apfelsorten: Birtaggsch, Bitterfelder Bohnapfel, Boskoop, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Goldrenette von Blernheim, Reina, Roter Eiseraffel, Ontario
Birnenorten: Bayerische Weinbirne, Clapps Liebling, Conference, Oberösterreichische Weinbirne Wasserbirne
Kirschenorten: Buriat, Königskirsche, Knorpekirsche, Schattenmorelle, Weichsel
Pflaumen- und Zwetschgenarten: Böhler Frühzwetschge, Große Grüne Renekloide, Hauszwetschge, Mirabelle von Nancy
Bei Bedarf Umbruch und Neu-Einsatz mit einer Landschaftsrassenmischung (Regio-Saatgut, Grundmischung).
Die Wiese unter den Obstbäumen wird zukünftig extensiv gepflegt und mindestens 1 x jährlich ab dem 15.06. gemäht (incl. Mähgutabfuhr), ein zweiter Mäh- oder Beweidetermin ist ab Anfang August möglich.
Auf Düngung und Herbizideinsatz ist auf den Ausgleichsflächen zu verzichten.
Auf der Nordseite der Fl.Nr. 3447 der Gemarkung Stetten ist die Pflanzung von 9 Laubbäumen gemäß Pflanzenvorschlagsliste C im Abstand von 12 m zueinander und von 4 m von der nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehen.
Auf der Fl.Nr. 4042 der Gemarkung Sondheim ist die Pflanzung von 7 Laubbäumen gemäß Pflanzenvorschlagsliste C in Ergänzung der drei bereits vorhandenen Bäume im Abstand von ca.-12 m zueinander vorgesehen:
Folgende Pflanzqualitäten sind auszuwählen:
Hochstämme: Hochstamm 2 x v., STU 8-10
Pflanzenvorschlagsliste C
Pflanzung von Hochstämmen von Laub- und Wildobstbäumen
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Juglans regia Walnuß
Prunus avium Vogel-Kirsche
Pyrus pyraister Wild-Birne
Sorbus aria Schwedischer Mehlbeere
Sorbus domestica Speierling
Sorbus torminalis Elsbeere
Tilia cordata Winter-Linde
Tilia platyphyllos Sommer-Linde
sowie von Obstbaumhochstämmen der Pflanzenvorschlagsliste A
10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b) BauGB)
Auf den privaten Grünflächen an der Ostgrenze des Erweiterungsbereichs werden auf dem 3 m breiten Streifen ein- bis zweireihige Landschaftshecken mit heimischen Straucharten gemäß Pflanzenvorschlagsliste B gepflanzt.
Folgende Pflanzqualitäten sind auszuwählen:
Strauch: Strauch, 2 x v., Höhe 60 - 100 cm.
Pflanzraster: ca. 1,00 m Abstand der Reihen, ca. 1,00 m bis 1,50 m Abstand in der Reihe
Dabei werden ausschließlich heimische Straucharten vorgesehen (Pflanzenvorschlagsliste B):
Cornus mas Kornelkirsche
Corylus avellana Haselnuß
Crataegus monogyna Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundsrose
Rosa eglanteria Wein-Rose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Wasser-Schneeball
11. Vollzugspflicht
Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Erschließungsarbeiten herzustellen und auf Dauer fachgerecht zu pflegen.
Die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach der Errichtung des Wohnhauses herzustellen und auf Dauer fachgerecht zu pflegen.
Sämtliche Pflanzungen und Ansaaten sind vom Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Eigentümers in der bis dahin erreichten Größe zu verlangen.
12. Artenschutz
Eine Schädigung von Brutplätzen bodenbrütender Vogelarten wird durch einen Beginn der Baumaßnahmen vor der Brutzeit der Vogel ausgeschlossen. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli beginnen sollten, so sind von Anfang März bis Baubeginn mittels kontinuierlicher Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen oder die betroffenen Flächen müssen auf mögliche Neststandorte durch einen Fachmann geprüft werden.
Falls im Zuge der Baumaßnahmen Rodungen oder Rückschnittmaßnahmen erforderlich sind, so sind diese gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
13. Oberflächengewässer, Entwässerung
13.1 Gebäude, Wege und Plätze sind so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos abgeleitet wird und zu keiner Verschärfung der Hochwassersituation bei Dritten, insbesondere der Untertler, führt.
13.2 Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
13.3 Die Einleitung von Grund-, Drain- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.
13.4 Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

- III. HINWEISE
1. Vorhandene Grundstücksgrenzen
2. Flurnummern
3. Bestehende Gebäude
4. Bestehende Nebengebäude
5. Mögliche Gebäudestellung
6. Geplante Grundstücksgrenzen
7. Okkultasterflächen
8. Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Bayerische Rhön"

- 1. Bodendenkmäler
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
Art. 9 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. Entwässerung
Die Erkundung des Baugrundes einschli. der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.
Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungsflähen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.
3. Altlasten
Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, wie z.B. künstliche Auffüllungen, Altablagierungen oder andere Verdachtsmomente wie Geruch und Optik, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld zu beteiligen (Mitteilungslichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
4. Aushub
Anfallender Erdaushub ist fachgerecht zu untersuchen und zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Externe Ausgleichsfläche - Baumpflanzung auf Fl.Nr. 3447 der Gemarkung Stetten



Externe Ausgleichsfläche - Baumpflanzung auf Fl.Nr. 4042 der Gemarkung Sondheim



VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 11.04.2024 die Aufstellung der 1. Änderung zur 1. Erweiterung des Bebauungsplans "Am Balz", Gemarkung Stetten im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
b) Der Entwurf der 1. Änderung zur 1. Erweiterung des Bebauungsplans "Am Balz" in der Fassung vom 11.04.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_2024 bis \_\_\_2024 öffentlich ausgelegt.
c) Zu dem Entwurf der 1. Änderung zur 1. Erweiterung des Bebauungsplans "Am Balz" in der Fassung vom 11.04.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_2024 bis \_\_\_2024 beteiligt.
d) Die Gemeinde Sondheim v.d. Rhön hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_2024 die 1. Änderung zur 1. Erweiterung des Bebauungsplans "Am Balz" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_2024 als Satzung beschlossen.

\_\_\_\_\_ den
Gemeinde Sondheim v.d. Rhön, Siegel

\_\_\_\_\_ den
Gemeinde Sondheim v.d. Rhön, Siegel

\_\_\_\_\_ den
Gemeinde Sondheim v.d. Rhön, Siegel

\_\_\_\_\_ den
Gemeinde Sondheim v.d. Rhön, Siegel

\_\_\_\_\_ den
Gemeinde Sondheim v.d. Rhön, Siegel

\_\_\_\_\_ den
Gemeinde Sondheim v.d. Rhön, Siegel

\_\_\_\_\_ den
Gemeinde Sondheim v.d. Rhön, Siegel

\_\_\_\_\_ den
Gemeinde Sondheim v.d. Rhön, Siegel

\_\_\_\_\_ den
Gemeinde Sondheim v.d. Rhön, Siegel

\_\_\_\_\_ den
Gemeinde Sondheim v.d. Rhön, Siegel

\_\_\_\_\_ den
Gemeinde Sondheim v.d. Rhön, Siegel



Table with 2 columns: INDEX, ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN and DATUM NAME

GEMEINDE SONDEHM V.D. RHÖN
1. ÄNDERUNG DER 1. ERWEITERUNG
DES BEBAUUNGSPLANS "AM BALZ"
DER GEMARKUNG STETTEN
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

Table with columns: Stand 11.04.2024, M: 1 : 1000, Miriam Glanz, Landschaftsarchitektin, Datum, Name, AZ: 30-04 Änderung B-Plan "Am Balz", Layout: BE\_1000, bearbeit., 4/2024, M. Glanz, gezeichnet, 4/2024, M. Glanz, geprüf., Änderung:

