PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans nach § 9 (7) BauGB

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG NACH § 9 (1) NR. 1 BAUGB

2.1 Sondergebiet (SO1) mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" gemäß § 10 BauNVO

2.2 Sondergebiet (SO2) mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet/Personalwohnungen" gemäß § 10 BauNVO

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG NACH § 9 (1) NR. 1 BAUGB UND §§ 22 UND 23 BAUNVO

SO1	
0,60	II
1,2	E,D
SD, FD	o

Nutzungsschablone

0,60 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

1,2 max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

4. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

E,D Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

SD, FD, PD Dachform: Satteldach (einschl. versetztes Satteldach, Krüppelwalme), Flachdach, Pultdach

o offene Bauweise

a abweichene Bauweise

5. VERKEHRSFLÄCHEN NACH § 9 (1) Nr. 11 BAUGB

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Land- und forstwirtschaftlicher Weg

5.2 Private Verkehrsfläche

6. FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG(§ 9 (1) Nr. 12 BAUGB)

6.1 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung Rückhaltebecken

7. GRÜNFLÄCHEN NACH § 9 (1) Nr. 5 BAUGB

7.1 Private Grünfläche

7.2 Öffentliche Grünfläche einschl. Straßenbegleitgrün

8. PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN NACH § 9 (1) Nr. 25a) und b) BAUGB

8.1 Erhaltungsgebot: Feldgehölz, Laubwald

8.2 Pflanzgebot: Feldgehölz, Laubwald gemäß Planzliste C

8.3 Pflanzgebot von Einzelbäumen gemäß Pflanzliste A und B mit Stückzahl-, aber ohne Standortbindung

9. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)

9.1 Umgrenzung der Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.2 Extensivierung der Wiesennutzung

10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

10.1 Leitungsrecht Wasserleitung

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A 1.1 Festgesetzt wird ein Sondergebiet „Ferienhausgebiet" (SO1) bzw. "Ferienhausgebiet/Personalwohnungen" (SO2) gemäß § 10 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil.

A 1.2 SO1 - Ferienhausgebiet
Zulässig sind:
- Ferienhäuser mit einer Grundfläche von höchstens 125 qm, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, nicht jedoch dem Dauerwohnen. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben ein überdachter Freisitz bis zu 60 qm Grundfläche und weitere Ausstattungen im Freien bis ca. 30 qm unberücksichtigt.
- Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb und die Verwaltung des Ferienhausgebietes
- sonstige befestigte Flächen (z.B. Wege, Zufahrten, etc.)

A 1.3 SO2 - Ferienhausgebiet / Personalwohnungen
Zulässig sind:
- Personalwohnungen für Mitarbeiter des Hotels.
- Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb und die Verwaltung des Ferienhausgebietes
- sonstige befestigte Flächen (z.B. Wege, Zufahrten, etc.)

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

A 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil mit 0,6 als Höchstmaß festgelegt.

A 2.2 Die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO (befestigte Lagerflächen, z.B. für Müllsammelplätze, Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder etc., Container) sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

A 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

A 3.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A 4. Flächen für Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

A 4.1 Gemäß zeichnerischem Teil werden Flächen für Ver- und Entsorgung (Zweckbestimmung Rückhalt) festgesetzt.

A 4.2 Die der Versorgung der Ferienhäuser und der Personalwohnungen mit Elektrizität, Gas, Wärme und Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Ausnahme auch dann zulässig, wenn keine besonderen Flächen dafür festgesetzt sind. Dieses gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

A 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A 5.1 Gemäß zeichnerischem Teil werden die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als land- und forstwirtschaftliche Wege festgesetzt.

A 5.2 Die Erschließung des Ferienhausgebietes wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

A 6 Grünordnung

A 6.1 Die zum Erhalt festgesetzten Feldgehölze und Wäldchen sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

A 6.2 Pflanzgebot für Laubbäume: Im Sondergebiet sind groß- oder mittelkronige Laubbäume (Baum I. oder II. Ordnung) gemäß Pflanzenvorschlagsliste A und B in der Begründung mit Stückzahl-, aber ohne Standortbindung anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

A 6.3 Für die Inanspruchnahme der vorhandenen Gehölze und Wäldchen auf den Böschungen werden im direkten Anschluss an diese Gehölzstrukturen auf 1.360 m² feldgehölzartige Pflanzungen mit Heistern und Sträuchern gebietsheimischer Arten gemäß der nachfolgenden Pflanzenvorschlagsliste C gepflanzt.

A 6.4 Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

A 6.5 Für die Ansaaten in den Randbereichen sind Landschaftsrasenmischungen mit Kräutern als Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 21 „Hessisches Bergland" zu verwenden.

A 6.6 Für das Ausgleichserfordernis von 57.988 Wertpunkten für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Rother Kuppe" der Gemeinde Hausen wird eine ca. 49.840 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 2289 der Gemarkung Roth als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1), Nr. 20 und (6) BauGB) zugeordnet.

Dort ist eine Extensivierung der vorhandenen Wiesennutzung mit zwingender jährlicher Mahd ab dem 15.06. mit Entfernung des Mähgutes für einen Zeitraum von 10 Jahren vorgesehen. Auf Düngung und den Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmaßnahmen ist zu verzichten.

A 7 Artenschutz

A 7.1 Rodungen oder Rückschnittmaßnahmen im Zuge der Baumaßnahmen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

A 7.2 Rodungen im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Hecken sind unzulässig, Rückschnittmaßnahmen im Rahmen der ordnungsgemäßen Heckenpflege sind erlaubt und erwünscht.

B Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke

B 1. Abstandsflächen

B 1.1 Im Geltungsbereich werden die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung zur Anwendung festgesetzt.

B 2. Dachneigung und Dacheindeckung

B 2.1 Als Dachformen sind Satteldach, Flachdach und Pultdach für das SO 1 sowie Flachdach und Pultdach für das SO2 zulässig

B 2.2 Die Dachneigung beträgt zwischen 0 und 35 Grad für das SO1 und zwischen 0 und 15 Grad für das SO2.

B 2.3 Als Dacheindeckung sind nicht glänzende Betondachsteine, Tonziegel oder Metalldeckungen (z.B. Titanzink) sowie begrünte Dächer zulässig.

B 3. Gebäudehöhe

B 3.1 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt im SO1 talseitig 8,5 m, hangseitig max. 7,5 m bezogen auf die OK des angrenzenden Geländes. Die maximal zulässige Traufhöhe im SO2 beträgt talseitig 12,5 m. Überschreitungen für Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen etc. sind zulässig

B 3.2 Photovoltaikmodule werden nicht in die Gebäudehöhe eingerechnet.

B 4. Umgang mit Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

B 4.1 Das von den Dachflächen abfließende Oberflächenwasser wird vor Ort durch geeignete Maßnahmen (geschlossene Retentionsvolumen) zurückgehalten und auf einen Abfluss von 12,8 l/sec. gedrosselt.

B 4.2 Das Oberflächenwasser der Ringerschließung und der Fußwege wird seitlich breitflächig in den bewachsenen Banketten und Böschungen versickert.

B 4.3 Für den land- und forstwirtschaftlichen Weg ist die Wegseitenentwässerung auf der Südseite außerhalb des Wasserschutzgebietes vorgesehen, die über die Regenrückhaltung im Nordosten des gedrosselt und dann an den anschließenden örtlichen Vorfluter abgeleitet wird.

B 4.4 Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz- oder Regenwasserkanal ist nicht zulässig.

B 5. Einfriedungen

B 5.1 Einfriedungen der Grundstücke dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Zulässig sind Staketen oder Lamellenzäune aus Holz sowie mit Landschaftsgehölzen hinterpflanzte Maschendrahtzäune.
Davon ausgenommen sind Sichtschutzwände, die direkt an die geplanten Gebäude anschließen (Höhe bis 1,8 m).

B 6 Beleuchtung

B 6.1 Für die Außenbeleuchtung sind nur Insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmitte! mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, Z.B. warmweiß, gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von maximal 3000 K).
Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten.
Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendung nach oben und zur Seite zu verwenden, sodass das Licht nur nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden.
Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

B 7 Auffüllungen und Abgrabungen

B 7.1 Abgrabung und Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von 4,5 m zulässig.

C Textliche Hinweise

C 1 Boden- und Grundwasserschutz

C 1.1 Mutterboden (Oberboden) ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächig einzubauen. Eine übermäßige mechanisch-dynamische Beanspruchung ist zu vermeiden. Überschüssiger Mutterboden oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.

C 1.2 Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.

C 1.3 Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, wie z.B. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder andere Verdachtsmomente wie Geruch und Optik, die die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld zu beteiligen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

C 2 Denkmalschutz

C 2.1 Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeit gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

C 3 Immissionen

C 3.1 Die von landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages - und Nachtzeiten) sind ortsüblich, zumutbar und auch in Zukunft zu dulden.

C 4 Sonstiges

C 4.1 Bei Feststoff-betriebenen Heizungsanlagen sind bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Funkenflug zu ergreifen (Prallbleche).

C 4.2 Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

C 4.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

C 4.4 Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

III. HINWEISE

1. Vorhandene Grundstücksgrenzen
2. 3593 Flurnummern
3. Bestehende Gebäude
4. Bestehende Nebengebäude
5. Mögliche Gebäudestellung und Erschließung
6. Bestehende Wasserleitung
7. Geplante Trasse der zu verlegenden Wasserleitung
8. Bestehende Telefonleitung

Nachrichtliche Darstellungen

FFH-Gebiet "Bayerische Hohe Rhön"

SPA-Gebiet "Bayerische Hohe Rhoen"

L Landschaftsschutzgebiet "Bayerische Rhön"

W Wasserschutzgebiet

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat der Gemeinde Hausen hat in seiner öffentlichen Sitzung vom __.__.2023 die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Rother Kuppe", Gemarkung Roth beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Vorentwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Rother Kuppe" in der Fassung vom 01.08.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.11.2023 bis 21.12.2023 öffentlich ausgelegt.

c) Zu dem Vorentwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Rother Kuppe" in der Fassung vom 01.08.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.11.2023 bis 21.12.2023 beteiligt.

d) Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Rother Kuppe" in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.

e) Zu dem Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Rother Kuppe" in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.

f) Die Gemeinde Hausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.____ die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Rother Kuppe" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

_____, den _____
Gemeinde Hausen, Siegel

_____
Link, 1. Bürgermeister

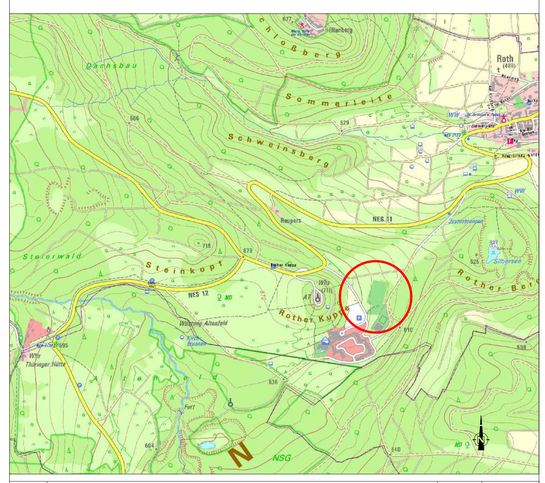
g) Ausgefertigt

_____ _____, den _____
Gemeinde Hausen, Siegel

_____
Link, 1. Bürgermeister

h) Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Rother Kuppe" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Rother Kuppe" ist damit in Kraft getreten.

_____, den _____
Gemeinde Hausen, Siegel



INDEX	ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN	DATUM	NAME

GEMEINDE HAUSEN

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "ROTHER KUPPE" DER GEMARKUNG ROTH MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

Stand 10.03.2025
M: 1 : 1000

Miriam Glanz Landschaftsarchitektin
Am Wacholderrain 23
97618 Leutershausen
Tel. 09771 - 98769
Fax.09771 - 2492

	Datum	Name	
bearbeit.	3/2025	M. Glanz	AZ: 21-23 B-Plan-10_03_2025
gezeich.	3/2025	M. Glanz	Layout: BE_1000
geprüft.			Änderung:

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung