



Bebauungsplan

Am Hauckweg

Unterelsbach



Bad Neustadt/ S., den 29.11.1982



Michel, Reg. Rat.

7. Dez. 1982

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 7. Dez. 1982 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird mit seiner Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten u. kann bei der Gemeindeverwaltung während der Dienststunden eingesehen werden. Bei der Veröffentlichung der Satzung wurde auf die Vorschriften hinsichtlich der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend § 155 a Abs. 1 BBauG hingewiesen (§ 155 a Abs. 1 BBauG). Ebenso wurde auf die Bestimmungen des § 44 c Abs. 1 u. 2 BBauG (Fälligkeit u. Erlöschen von Entschädigungsansprüchen) hingewiesen (§ 44 c Abs. 3 BBauG).

Der Bebauungsplan ist mit der Dekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich geworden.

22. Dez. 1982

Oberelsbach, den



Bürgermeister

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN :

Dieser Bebauungsplan enthält gem. § 9 BBauG in Verbindung mit der Planzeichen-Verordnung vom 30. Juli 1981 folgende HINWEISE und FESTSETZUNGEN:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 16 BauNVO)

GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL z.B. GRZ 0,4

GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL z.B. GFZ 0,8

①

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND

①

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE BEI AUSGEBAUTEM

②

UNTERGESCHOSS

TH6.3

TRAUFHÖHE z.B. 6,3 m ÜBER GEHSTEIG bzw. OBEREM
HANGANSCHNITT DES GELÄNDES

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 u. 23 BauNVO)



NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZE

4. VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BBauG)

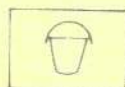
STRASSENVERKEHRSFÄCHEN

STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE

GEHWEGE

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBauG)

GRÜNFLÄCHE



SPIELPLATZ



ZU PFLANZENDE BÄUME u. BAUMGRUPPEN

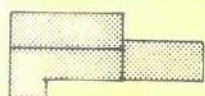
6. SONSTIGE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1, 2, 5, 6 u. 7 BBauG)



VORHANDENE WOHN- u. NEBENGEBÄUDE

G
SD

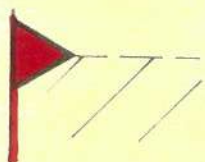
GARAGE
SÄTTELDACH
(zwingend)



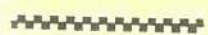
GEPLANTE GEBÄUDE u. NEBENGEBÄUDE MIT VORGESCHRIEBENER FIRSTRICHTUNG

SD/WD

SÄTTEL- oder WALMDACH ZULÄSSIG



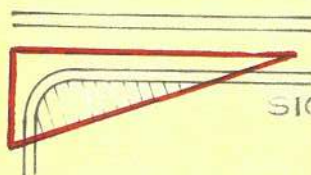
ORTSDURCHFahrtSGRENZE MIT BAUFREIER ZONE



SCHALLSCHUTZWALL



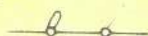
GRENZE DES GEBIETS MIT SCHALLSCHUTZAUFLAGEN



SICHTDREIECK



GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES



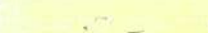
BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZE



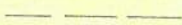
GRENZE VERSCHIED. NUTZUNGSGEBIETE

917

FLURSTÜCKSNUMMER



HÖHENLINIE



GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE



ELT-FREILEITUNG MIT SCHUTZZONE



BINDENDES MASS
z. B. 7,0 m

7. WEITERE FESTSETZUNGEN:

● — ● — ● GRENZE VERSCHIED.
NUTZUNGSGEBIETE

317

STÜCKSGRENZE
FLURSTÜCKSNUMMER

— — — — — HÖHENLINIE

GEPLANTE GRUND-
STÜCKSGRENZE

→ ELT-FREILEITUNG
MIT SCHUTZZONE

70

BINDENDES MASS
z. B. 7,0 m

7. WEITERE FESTSETZUNGEN:

- 7.1 Das Baugebiet ist als Mischgebiet gem. § 6 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 festgesetzt.
- 7.2 Gebäude aller Art (auch Garagen) sind in massiver Bauweise zu errichten.
- 7.3 Wohngebäude sind mit Satteldächern - in Teilbereichen auch mit Walmdächern - zu versehen, deren Dachneigung 35° beträgt (Toleranz $\pm 5^\circ$). Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdächern zu versehen, deren Neigung nicht mehr als 6% beträgt.
- Mit Ausnahme von Flachdächern sind Dächer grundsätzlich mit hartem Material einzudecken.
- 7.4 Gebäude, welche in dem Bereich der Schutzzone der 20 kV-Freileitung liegen, können erst nach Abbau der Verkabelung dieser Leitung errichtet werden.
- 7.5 Einfriedungen an Straßen, Wegen und Plätzen dürfen eine Höhe von 1,10 m, in Verbotflächen der Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen und Pflanzen, welche die Sicht behindern, eine Höhe von 0,80 m über Gehsteigoberkante nicht überschreiten.
- Gartentürchen und Einfahrtstore dürfen in den Straßenraum, wozu auch der Gehsteig gehört, nicht aufschlagen.
- 7.6 Auf den privaten Grundstücken sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der Wohngebäude je 200 qm unbebauter Fläche mindestens ein großkroniger Laubbaum als Hochstamm und mindestens fünf Sträucher zu pflanzen. Grundstückseinfriedungen sind mit bodenständigen heimischen Laubsträuchern zu hinterpflanzen. Die vorhandene Bepflanzung ist möglichst zu erhalten.
- 7.7 Bei Wohngebäuden entlang der Staatsstraße ST 2286 dürfen Schlaf- und Kinderzimmer nicht zu dieser Straße hin orientiert werden. Die Fenster und Türen sind schallschluckend auszubilden.
- 7.8 Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 600 qm.

ANGEFERTIGT IM AUFTRAGE DER GDE. OBERELSBACH
AM 14.04.1982

VOM

BÜRO FÜR ORTSPLANUNG, HOCH- UND TIEFBAU
DIPL. ING. ARCH. G. HAFNER, SCHWEINFURT
GELDERSHIMER STR. 6 / TEL. (09721) 8 58 98

Hafner

1. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN AM HAUCKWEG MARKT OBERELSBACH ORTSTEIL UNTERELSBACH

DER PLANTEILÄNDERUNG WURDE DIE PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18.12.1990 ZUGRUNDE-
GELEGT!

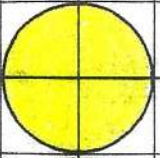
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

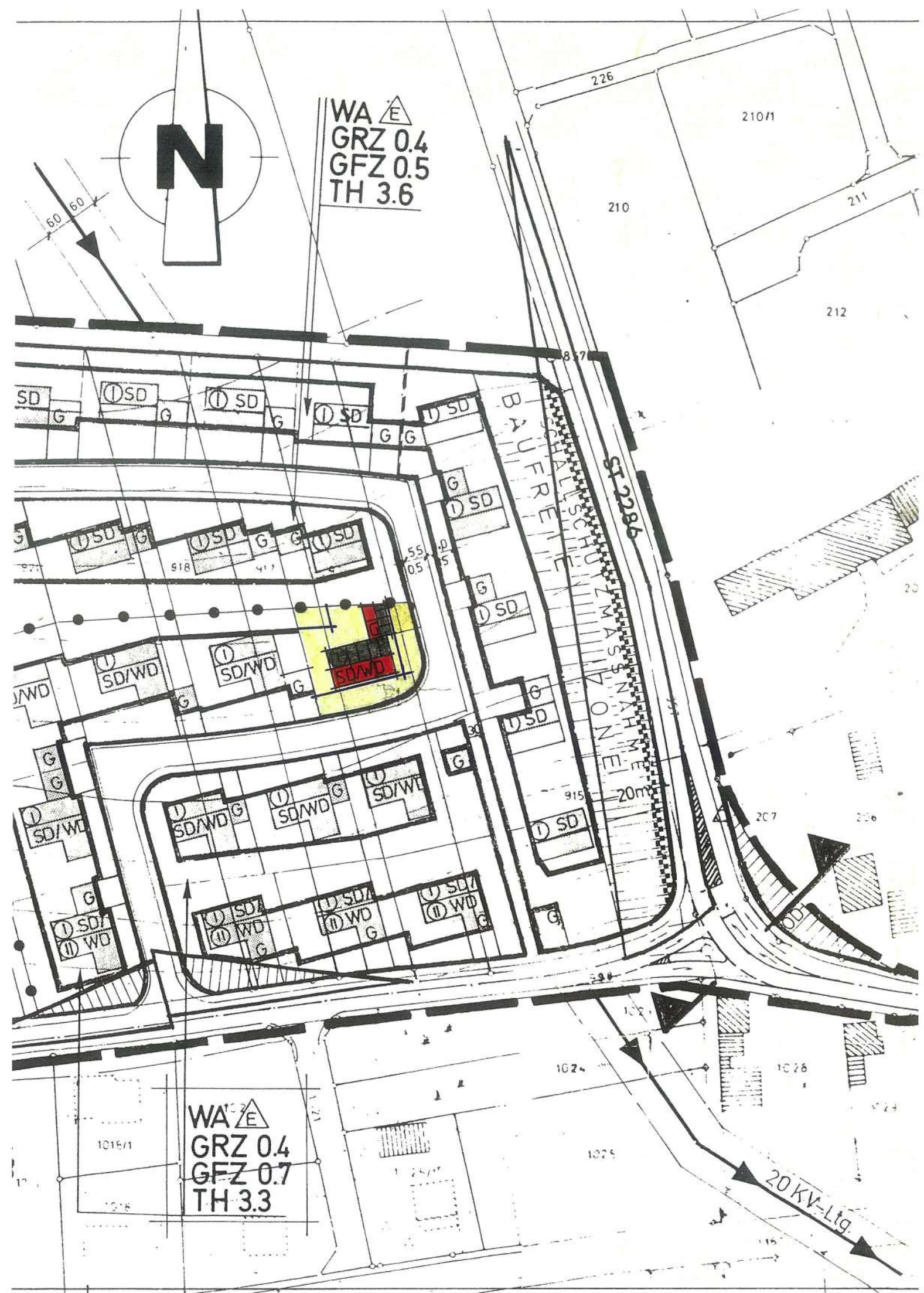
1. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND MIT SATTELDÄCHERN (DACHNEIGUNG WIE JEWEILIGES
HAUPTGEBÄUDE) ZU VERSEHEN.

DAMIT ERFÄHRT DER PUNKT 7.3 DER PLANZEICHENERKLÄRUNG DES BEBAUUNGSPLANES
AM HAUCKWEG VOM 14.04.82, AUFGESTELLT DURCH DAS BÜRO FÜR ORTSPLANUNG, HOCH-
UND TIEFBAU DIPL.-ING. ARCH. G. HAFNER, SCHWEINFURT EINE ÄNDERUNG.

DIE UNTER PUNKT 7.4 ERWÄHTE 20KV-FREILEITUNG WURDE ZWISCHENZEITLICH VERKABELT
UND DESHALB IM PLANTEIL AUFGELASSEN.

IM ÜBRIGEN GELTEN DIE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AM HAUCKWEG V. 14.04.82!

BAUHERR	MARKT OBERELSBACH					MASST.		
	LANDKREIS RHÖN - GRABFELD					1 : 1000		
BAUPROJ.	BEBAUUNGSPLAN AM HAUCKWEG					DATUM		
	MARKT OBERELSBACH, ORTSTEIL UNTERELSBACH					24.11.94		
PLANINH.	1.ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN					BLATT		
	ENTWURF							
GEZEICHN.	CHR.S					PROJ.		
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU								01 E
								388-4
DIPL. ING. UNIV.	ARCHITEKT	ERICH	REIF					
HAUPTSTR. 31	D-97618	UNSLEBEN	TEL. 09773-5011					FAX. 5037



2. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN

AM HAUCKWEG

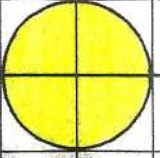
MARKT OBERELSBACH

ORTSTEIL UNTERELSBACH

DER PLANTEILÄNDERUNG WURDE DIE PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18.12.1990 ZUGRUNDE-
GELEGT!

DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES AM HAUCKWEG VOM 14.04.82, AUFGESTELLT
DURCH DAS BÜRO FÜR ORTSPLANUNG, HOCH- UND TIEFBAU DIPL.-ING.ARCH. G.HAFNER,
SCHWEINFURT BEINHÄLTET DIE ÄNDERUNG DER BAUGRENZE UND FIRSTRICHTUNG FÜR
HAUPTGEBÄUDE IN DEN GEKENNZEICHNETEN BEREICHEN.

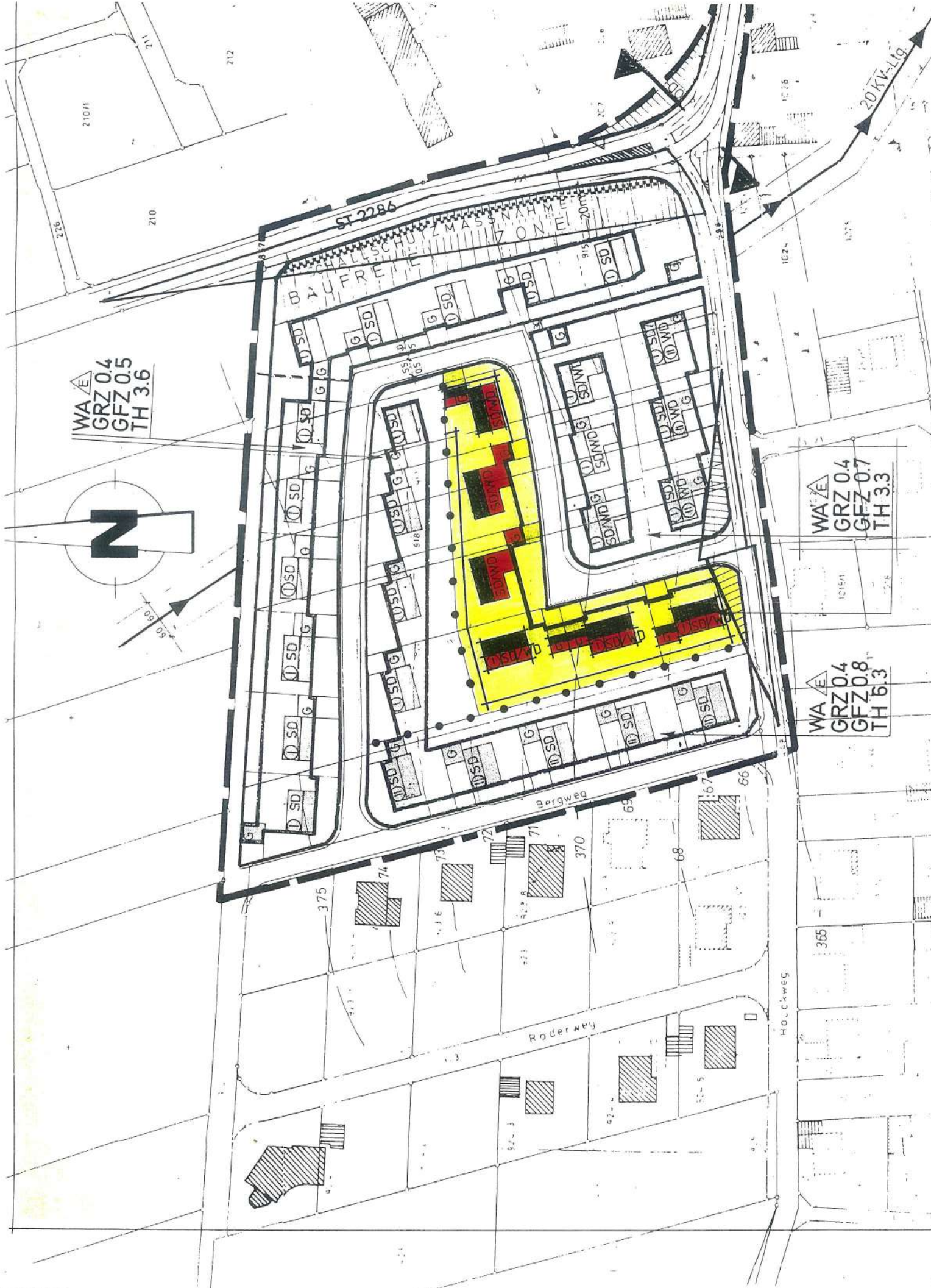
IM ÜBRIGEN GELTEN DIE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AM HAUCKWEG VOM
14.04.82 EINSCHLIESSLICH DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES AM HAUCKWEG VOM
24.11.94!

BAUHERR	MARKT OBERELSBACH	MASST.	
	LANDKREIS RHÖN - GRABFELD	1 : 1000	
BAUPROJ.	BEBAUUNGSPLAN AM HAUCKWEG	DATUM	
	MARKT OBERELSBACH, ORTSTEIL UNTERELSBACH	03.04.95	
PLANINH.	2.ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN	BLATT	01 E
	ENTWURF		
GEZEICHN.	CHR.S.	PROJ.	3884.1
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU			
DIPL. ING. UNIV.	ARCHITEKT	ERICH REIF	
HAUPTSTR. 31	D-97618 UNSLEBEN	TEL. 09773-5011	FAX. 5037

WA ^E _A
GRZ 0.4
GFZ 0.5
TH 3.6

WA ^E _A
GRZ 0.4
GFZ 0.7
TH 3.3

WA ^E _A
GRZ 0.4
GFZ 0.8
TH 6.3



3. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN

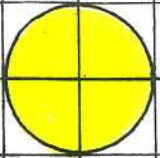
AM HAUCKWEG

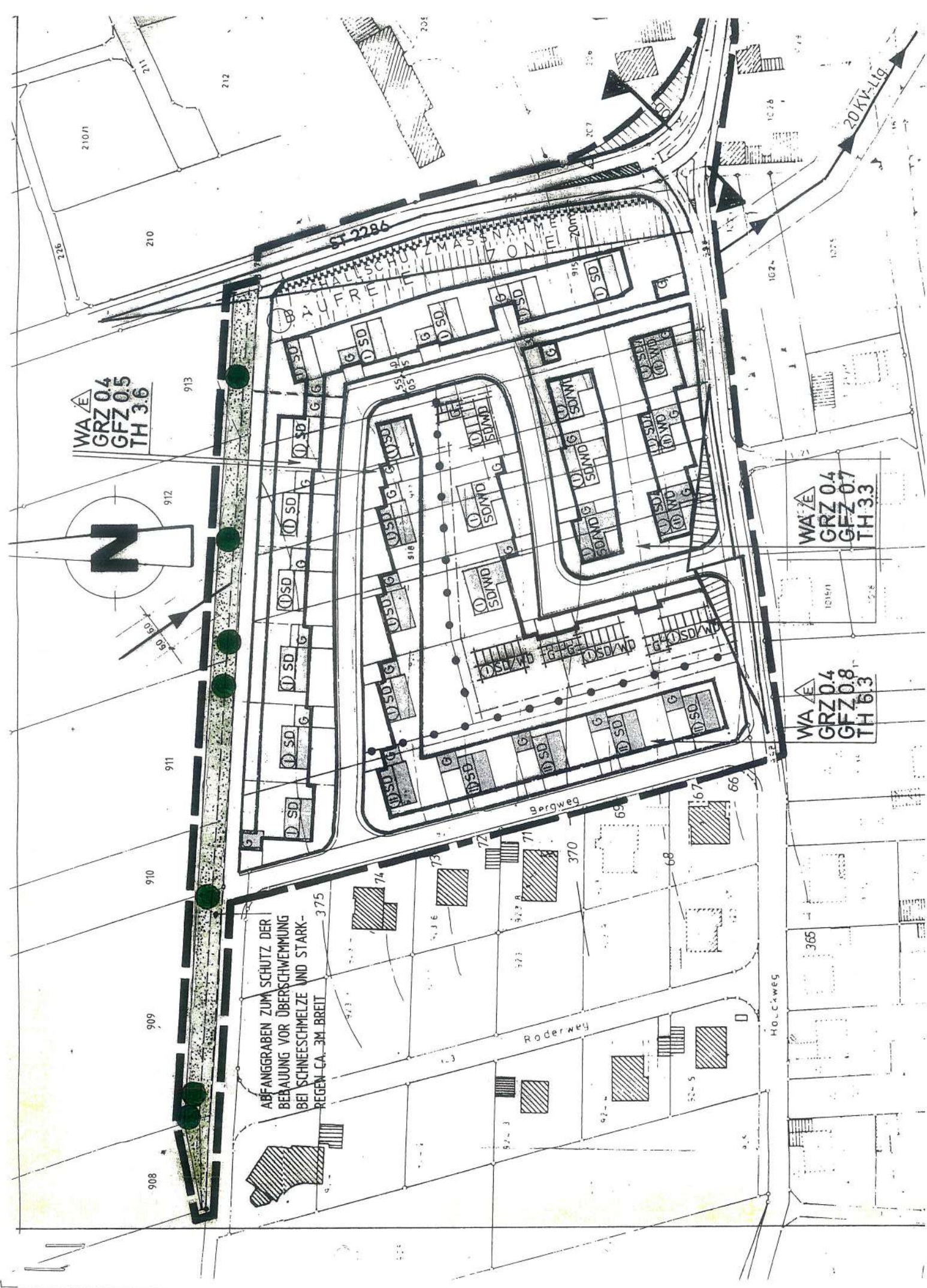
MARKT OBERELSBACH

ORTSTEIL UNTERELSBACH

DER PLANTEILÄNDERUNG WURDE DIE PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18.12.1990 ZUGRUNDE-
GELEGT!

DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES AM HAUCKWEG VOM 14.04.82, AUFGESTELLT
DURCH DAS BÜRO FÜR ORTSPLANUNG, HOCH- UND TIEFBAU DIPL.-ING.ARCH. G.HAFNER,
SCHWEINFURT BEINHÄLTET DIE ÄNDERUNG DES GELTUNGSBEREICHES, UM DIE ABLEITUNG VON
OBERFLÄCHENWASSER FÜR DAS BAUGEBIET SICHERZUSTELLEN. SIE UMFASST FOLGENDE
GRUNDSTÜCKE: TEILFLÄCHEN VOV FL.-NR. 908, 909, 910, 911, 912 UND 913.
IM ÜBRIGEN GELTEN DIE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AM HAUCKWEG VOM
14.04.82 EINSCHLIESSLICH DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES AM HAUCKWEG VOM
24.11.94 UND DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES AM HAUCKWEG VOM 03.04.95!

BAUHERR	MARKT OBERELSBACH	MASST.	
	LANDKREIS RHÖN - GRABFELD	1 : 1000	
BAUPROJ.	BEBAUUNGSPLAN AM HAUCKWEG	DATUM	
	MARKT OBERELSBACH, ORTSTEIL UNTERELSBACH	29.07.99	
PLANINH.	3.ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN	BLATT	01 E
	ENTWURF		
GEZEICHN.	CHR.S. <i>i.A. Christina Geisel</i>	PROJ.	3884.2
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU			
DIPL. ING. UNIV.	ARCHITEKT	ERICH REIF	
UHLANDSTR.15	D- 97638 MELLRICHSTADT	TEL 09776- 472 FAX 5478	





4. Änderung des Bebauungsplanes

Am Hauckweg

Unterelsbach

4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hauckweg“, Unterelsbach

I. Festsetzungen durch Text

7. Weitere Festsetzungen

Nr. 7.3 erhält nachstehende Fassung:

7.3 Wohngebäude können mit nachstehenden Dachformen versehen werden:
Satteldach, Pultdach, Walm- bzw. Krüppelwalmdach. Die Dachneigung beträgt
20° - 45°. Für die Dacheindeckung sind Dachziegel in schwarz, Grau-, Rot-
und Brauntönen zulässig.

II. Erklärung durch Planzeichen

2. Maß der baulichen Nutzung

Punkt Maß der baulichen Nutzung erhält folgende Ergänzung:

Erhöhung der Vollgeschosse um ½ UG und 1 DG

Die Angabe zur Traufhöhe wird wie folgt geändert:

Traufhöhe bergseits max. 4,00 m, talseits max. 6,20 m über natürlichem Gelände

III. Anmerkung

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen gelten auch für das Füllschema der Nutzungsschablone im Bebauungsplan sowie für die Legende/Planzeichen des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Hauckweg“, die nicht Gegenstand der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind, gelten weiter.
Für die bereits vor Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes bestehende genehmigte und von den Festsetzungen der 4. Änderung abweichende Bebauung wird Bestandsschutz festgesetzt.

4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hauckweg“, Unterelsbach

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Oberelsbach hat in seiner Sitzung am 23.07.2012 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hauckweg“, Unterelsbach gefasst. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB). Der Beschluss wurde am 25.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberelsbach, den 29.10.2012


.....
Erb, Erste Bürgermeisterin



2. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit von 06.08.2012 bis 03.09.2012.

Oberelsbach, den 29.10.2012


.....
Erb, Erste Bürgermeisterin



3. Der Entwurf der 4. Änderung hat mit der Begründung in der Zeit von 06.08.2012 bis 03.09.2012 öffentlich ausgelegen (§ 4 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberelsbach, den 29.10.2012


.....
Erb, Erste Bürgermeisterin



4. Der Marktgemeinderat Oberelsbach hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hauckweg“ am 18.10.2012 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 29.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Änderung ist damit in Kraft getreten.

Oberelsbach, den 29.10.2012


.....
Erb, Erste Bürgermeisterin





5. Änderung Bebauungsplan „Am Hauckweg“ Unterelsbach

Textliche Festsetzungen

Begründung



5. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hauckweg“, Unterelsbach

I. Festsetzungen durch Text

7. Weitere Festsetzungen

Nr. 7.6 erhält nachstehende Fassung:

7.6 Auf den privaten Grundstücken sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der Wohngebäude je 200 m² unbebauter Fläche mindestens ein großkroniger Laubbaum als Hochstamm und mindestens fünf Sträucher zu pflanzen. Grundstückseinfriedungen sind mit bodenständigen heimischen Laubsträuchern zu hinterpflanzen. Im markierten Bereich an der Nordgrenze des Bebauungsplangebietes ist ein drei Meter breiter, dauerhaft dichter Heckenstreifen mit heimischen Gehölzen gem. Pflanzliste (b = 3 m, Pflanzabstand 1,75 m) entlang der Nordseite der privaten Grundstücke anzulegen.

7.9 Für die Fassadengestaltung sind im markierten Bereich lediglich gedeckte Farbtöne zulässig.

7.10 Die max. Firsthöhe von Wohngebäuden beträgt 9,50 m über dem natürlichen Gelände.

II. Erklärung durch Planzeichen

2. Maß der baulichen Nutzung

Punkt Maß der baulichen Nutzung erhält folgende Ergänzung:

Im markierten Bereich sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Ist das Obergeschoss ein Vollgeschoss, so ist ein Ausbau des Dachgeschosses nicht mehr möglich.

Die Angabe zur Traufhöhe wird wie folgt geändert:

Die zulässige Traufhöhe im markierten Bereich beträgt bergseits max. 6,20 über dem natürlichen Gelände

III. Anmerkung

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen gelten auch für das Füllschema der Nutzungsschablone im Bebauungsplan sowie für die Legende/Planzeichen des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Hauckweg“, die nicht Gegenstand der 5. Änderung des Bebauungsplanes sind, gelten weiter.

Für die bereits vor Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes bestehende genehmigte und von den Festsetzungen der 5. Änderung abweichende Bebauung wird Bestandsschutz festgesetzt.



Pflanzenliste „Heimische Gehölze“

5. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hauckweg“, Unterelsbach

1. Mittelkronige Bäume:

Wuchshöhe 15 - 20 m

Anteil: 5 %

Pflanzqualität: Heister, 2 x v. m. B. 125-150 cm.

Botanische Bezeichnung:

Carpinus betulus

Acer campestre

Deutscher Name:

= Hainbuche

= Feldahorn

Standorthinweise:

2. Kleinkronige Bäume:

Wuchshöhe bis 15 m

Anteil: 5 %

Pflanzqualität: Heister 2 x v. m. B. 125-150 cm.

Botanische Bezeichnung:

Sorbus aucuparia

Deutscher Name:

= Eberesche

Standorthinweise:

saure Böden

3. Sträucher:

auf guten Böden alle oft weit über 2 m hoch!

Anteil: 90 %

Pflanzqualität: leichter Strauch, 2 – 4 Triebe, 70 – 90 cm hoch.

Botanische Bezeichnung:

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Crataegus laevigata

Crataegus monogyna

Lonicera xylosteum

Prunus spinosa

Rosa canina

Salix caprea

Sambucus nigra

Viburnum lantana

Deutscher Name:

= Roter Hartriegel

= Haselnuß

= Zweigriffliger Weißdorn

= Eingriffliger Weißdorn

= Gew. Heckenkirsche

= Schlehe

= Hundsrose

= Salweide

= Schwarzer Holunder

= Wolliger Schneeball

Standorthinweise:

Grenzabstände:

für Gehölze bis 2,0 m Höhe: 50 cm Grenzabstand.

für Gehölze über 2,0 m Höhe: 2,0 m Grenzabstand.

gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist für großkronige Bäume ein Grenzabstand von 4,0 m einzuhalten.

Pflanzabstand: 1,75 m.

Reihenabstand bei mehrreihiger Pflanzung: 1,75 m.

Zusammenstellung von:

Kreisfachberater für Gartenkultur und Landespflege

Georg Hansul

Landratsamt Rhön-Grabfeld

Sachgebiet Gartenkultur

Rossmarktstraße 50

97616 Bad Neustadt a. d. S.

Telefon:

09771/94-472

Fax:

09771/94-81472

e-mail:

georg.hansul@rhoen-grabfeld.de

internet

www.rhoen-grabfeld.de

> Service > Gartenkultur

Bebauungsplan „Am Hauckweg“ Unterelsbach

5. Änderung

I. Planfestsetzungen:

Baugrenze nach § 23 (1) und (3) BauNVO



Öffentliche Verkehrsfläche für Fahrverkehr



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes nach § 9 (7) BauGB



Geltungsbereich der 5. Änderung



Heckenstreifen aus heimischen Gehölzen
gem. Pflanzliste; b = 3 m; Pflanzabstand 1,75 m

II. Hinweise

1. — vorhandene
Grundstücksgrenzen
2. z. B. 2781 vorhandene Flurnummern

Maßstab 1 : 1000

29.04.2014

Markt Oberelsbach

