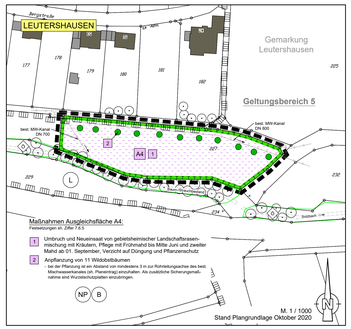
PLANTEIL BAUGEBIET / SCHEMATA

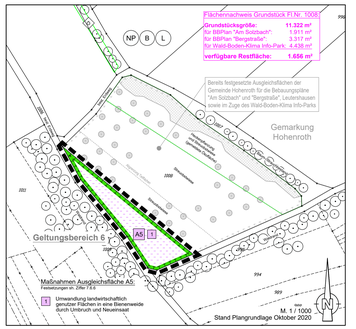
Bebauung beispielhaft (ohne Rechtskraft)

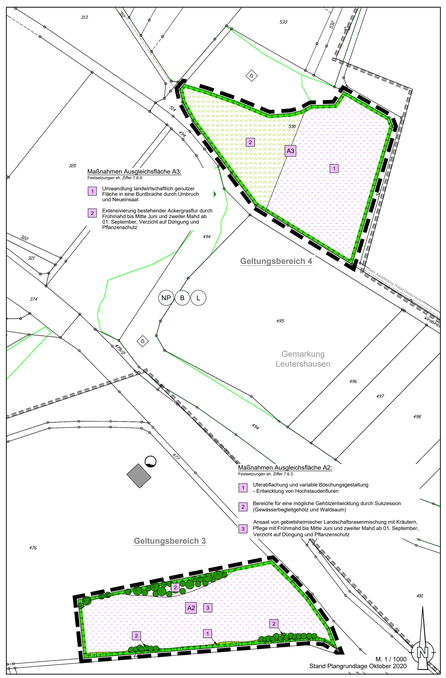
Grünordnung

Entwässerungsschema

PLANTEILE AUSGLEICHSFLÄCHEN / PERSPEKTIVE







Perspektive der Bebauung beispielhaft (ohne Rechtskraft)

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

A. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)
Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-B, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl.I S. 1802)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

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

1.1 WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 45.765 m²
- WA₁-Gebiet = ca. 32.420 m²
- WA₂-Gebiet = ca. 8.270 m²
- WA₃-Gebiet = ca. 3.035 m²
- WA₄-Gebiet = ca. 2.040 m²

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 z.B. 0,7 — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
2.2 z.B. 0,35 — Grundflächenzahl
2.3 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
2.3.1 II+D — ; zwingendhafte Bauweise (Erd-, Ober- und Dachgeschoss)
Dachgeschosse, die Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht. Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.
2.3.2 z.B. III+SG - Mehrgeschossige Bauweise
Das oberste zulässige Vollgeschoss ist als Staffelgeschoss (SG) auszubilden. Ein Staffelgeschoss gemäß Satz 1 dieser Festsetzung ist ein Vollgeschoss, dessen Geschossfläche zwei Drittel der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreitet.
2.4 z.B. GH 9 m — Höhe Oberkante Gebäude in m
Die Gebäudehöhe der Wohngebäude im WA₁-, WA₂- und WA₄-Gebiet darf max. 9 m, im WA₃-Gebiet max. 12 m ab OK. Fertigfußboden Erdgeschoss bis Firstgeschosse nicht überschreiten.
Als maßgeblicher Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Gebäude wird Oberkante Straßenmitte Planstraße, rechnerklig und geradlinig gemessen von der Mitte der Gebäudeaußenwand, festgesetzt.

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

3.1 O — Offene Bauweise
3.2 E — nur Einzelhäuser zulässig
3.3 Baugrenze
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 34.430 m²

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsflächen
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 7.870 m²
4.2 Verkehrsflächen für Radfahrer und Fußgänger sowie Flächen für Zufahrten
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 2.380 m²
4.3 Sonstige Verkehrsflächen
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 550 m²
4.4 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
4.5 Ein- bzw. Ausfahrten

5. Flächen für Versorgungsanlagen sowie Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

5.1 Versorgungsfläche Elektrizität (Transformatorenstation)
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 40 m²
5.2 Standort Pumpstation Abwasser
5.3 Entsorgungsfläche Regenwasser
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 5.140 m²

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 1.480 m²
6.2 Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 345 m²
6.3 Öffentliche Grünfläche - Grünweg
Die Wegfläche ist dauerhaft für die Zuwegung zur Feldflur und zu den Wohngrundstücken zu sichern.
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 735 m²
6.4 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 2.075 m²

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und Arten

7.1 Öffentliches Pflanzgebot für Straßenbäume, mit Standortbindung
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 20-25 cm

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

7.2 Privates Pflanzgebot für Großbäume oder Obstbochstämme, ohne Standortbindung
- Mindestpflanzqualität:
Hochstamm, 2x verpflanzt, StU 12-14 cm
Obsthochstamm, 2x verpflanzt, StU 8-10 cm
Innerhalb des WA-Gebietes ist pro 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum bzw. ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
Zur Bepflanzung der Grundstücke sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste Begründung).
7.3 Erhaltung Gehölze
Die vorhandenen Gehölze außerhalb der Neubaubereiche sind soweit als möglich zu erhalten. Unvermeidbare Rodungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
7.4 Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Teile der öffentlichen und privaten Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Unvermeidbare Rodungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
Geeignet ist die Gebrauchswassernutzung Standort oder gleichwertig. In Kleinflächen sowie als Straßenbegleitgrün ist alternativ die Verwendung von bodendeckenden oder staudenartigen Pflanzen zulässig. Auf den privaten Freiflächen sind flächenhafte Stein/ Kies/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig.
Für die Begrünung der Inneninsel der Kreisverkehrsanlage wird eine ruderale Bepflanzung mit einer geeigneten Staudenmischung festgesetzt. Als Pflanzunterlage ist eine Kies- und Schotterschicht auszubilden.
7.5 Vollzugsfrist
Die verbindlichen öffentlichen Anpflanzungen sind nach Erschließung des Baugebietes, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
Die verbindlichen privaten Anpflanzungen sind nach der Bebauung des jeweiligen Grundstückes, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
7.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)
7.6.1 - Fläche innerhalb der Geltungsbereiche 1 und 3 - 6: ca. 27.986 m²
Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB insgesamt ca. 2.888 ha Ausgleichsfläche festgesetzt. Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich, werden dem Bebauungsplan "Burgblick" zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB).
Im Bereich des Eingriffes sind insgesamt ca. 0,475 ha auf den gekennzeichneten Flächen realisierbar. Außerhalb des Plangeltungsbereiches werden Ausgleichsflächen im Höhe von ca. 2,324 ha auf den Grundstücken Fl.Nr. 476, 530 und 227 der Gemarkung Leutershausen und Fl.Nr. 1008 der Gemarkung Hohenroth realisiert (Geltungsbereiche 3 bis 6).
7.6.2 A1 Ausgleichsfläche A1: ca. 4.745 m²
- Randeingrünung des Baugebietes
geschlossene Heckenpflanzung mit ca. 5 - 8 % Baumartenanteil, ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial gemäß nachstehender Auswahl, Pflanzung in Abschnitten, fortfreiig, in Gruppen zu mind. 3-7 Stück einer Art; Reihenabstand ca. 1,00 m in der Reihe und diagonal versetzt, Baumabstand ca. 10-20 m, dazwischen Hecken.
Bäume 1. und 2. Ordnung: Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 14-16 cm
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Pyrus communis - Holz-Birne
Sorbus torminalis - Elsbeere
Tilia cordata - Winterlinde
Sträucher: Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, o.B., Höhe 60-100 cm
Heister: Mindestqualität: 2x verpflanzt, Höhe 100-125 cm
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha - zweigriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum - Gem. Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundsrose
Salix caprea - Salweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Die Heckenpflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, Alle Hecken- bzw. Baumpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Der Einsatz von mineralischen Düngemitteln und chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig.
Abschnittsweises "auf den Stock setzen" der Hecken ist erst zulässig, wenn der Zustand der Hecke es aus fachlichen Gründen erfordert (frühestens nach 10-15 Jahren) und nur nach Ortsterminn und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Formschnitte sind nicht zulässig.
7.6.3 A2 Ausgleichsfläche A2: ca. 7.535 m²
- Extensivwiese und Landschaftsbau
Variable Abflachung des Grabenufers auf Breiten von ca. 2,0 - 3,5 m, naturnahe Modellierung des Uferbereiches
Entwicklung von Gehölzen als Ufer- bzw. Waldsaum durch natürliche Sukzession
Extensivwiese: Ansaat RSM 7.1.2, Landschaftsrasen mit Kräutern (Regio-Saatgut), Mahd 2 mal im Jahr, 1. Schnitt ab 15. Juni, 2. Schnitt ab 01. September, mit Entfernung des Mahdgutes, keine Dünge- oder Pflanzenschutzmaßnahmen
7.6.4 A3 Ausgleichsfläche A3: ca. 9.265 m²
- Extensivwiese und Biotopentwicklung
Extensivwiese: Ansaat RSM 7.1.2, Landschaftsrasen mit Kräutern (Regio-Saatgut), Mahd 2 mal im Jahr, 1. Schnitt ab 15. Juni, 2. Schnitt ab 01. September, mit Entfernung des Mahdgutes, keine Dünge- oder Pflanzenschutzmaßnahmen
Extensivierung der bestehenden Ackergrasflur im Westteil der Maßnahmenfläche durch Mahd 2 mal im Jahr, 1. Schnitt ab 15. Juni, 2. Schnitt ab 01. September, mit Entfernung des Mahdgutes, keine Dünge- oder Pflanzenschutzmaßnahmen
7.6.5 A4 Ausgleichsfläche A4: ca. 4.785 m²
- Extensivwiese
Extensivwiese: Ansaat RSM 7.1.2, Landschaftsrasen mit Kräutern (Regio-Saatgut), Mahd 2 mal im Jahr, 1. Schnitt ab 15. Juni, 2. Schnitt ab 01. September, mit Entfernung des Mahdgutes, keine Dünge- oder Pflanzenschutzmaßnahmen
Anpflanzung von hochstämmigen, standortheimischen Wildobstarten (Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Mispel) mit etwaiger Standorterhöhung, Pflanzabstand untereinander mindestens 10 m
Mindestqualität: 2x verpflanzt, StU 10-12 cm
- Fachgerechte Erziehungs- und Erhaltungspflege durch regelmäßige bzw. bedarfsweise Entfastungs- und Ausichtungsschnitte der Baumkrone, gemäß der traditionellen Praxis für Obstbaumpflegemaßnahmen. Ausfallende Gehölze sind werdgleich zu ersetzen.
- Bei den Pflanzmaßnahmen ist auf einen ausreichenden Schutzabstand von mind. 2,5 m zu den unterirdisch verlaufenden Mischwasserkanälen DN 800 zu achten. Zusätzlich sind Wurzelschutzplatten einzubringen.
7.6.6 A5 Ausgleichsfläche A5: ca. 1.656 m²
- Extensivwiese
Extensivwiese: Ansaat RSM 7.1.2, Landschaftsrasen mit Kräutern (Regio-Saatgut), Mahd 2 mal im Jahr, 1. Schnitt ab 15. Juni, 2. Schnitt ab 01. September, mit Entfernung des Mahdgutes, keine Dünge- oder Pflanzenschutzmaßnahmen
7.6.6 Vollzugsfristen
Die Saat- und Pflanzmaßnahmen Ziffer 7.6.2 (A1), sind spätestens 1 Jahr nach der beflaubten Erschließung des Baugebietes zu erbringen.
Die Ausgleichsmaßnahmen Ziffer 7.6.3 bis 7.6.6 (A2 bis A5), sind spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu erbringen.
7.6.7 Die Ausgleichsflächen A1 - A5 sind von der Gemeinde Hohenroth a.d. Saale mit den einschlägigen Meldedogen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, an das Bayerische Ökoflächenkataster beim Bayer. Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden.
7.7 Grenzabstände für Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken gem. Art. 47 AGBGB:
Gehölze über 2 m Höhe: - mind. 4,00 m Abstand zur Grenze
Kern- und Steinobst: - mind. 2,00 m Abstand zur Grenze
7.8 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
7.8.1 Gehölzrodungen sind nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. zulässig.
7.8.2 Boden- und Bauarbeiten auf Ackerland sind während der Brutzeit von ackerbrütenden Vogelarten (insbesondere Feldlerche) von Mitte März bis Ende Juli nicht zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn durch Einhalten einer Schwarzbrache oder wiederkehrende Mulchgänge zur Schaffung niedriger Vegetationsbestände von Mitte bis Ende März bis Baubeginn, Brüten auf dem Baufeld ausgeschlossen werden können.

8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

8.1 Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes
- Geltungsbereich 1: ca. 66,415 m²
- Geltungsbereich 2: ca. 5.140 m²
- Geltungsbereich 3: ca. 7.535 m²
- Geltungsbereich 4: ca. 9.265 m²
- Geltungsbereich 5: ca. 4.785 m²
- Geltungsbereich 6: ca. 1.656 m²
8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
8.3 zwingend vorgegebene Hauptfirstrichtung für Hauptgebäude
8.4 Sichtdreiecke, die von jeglicher Bebauung, Bepflanzung o.ä., ab 0,80 m über Straßenoberkante freizuhalten sind.
8.5 Garagen und Stellplätze
Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m vorzusehen.
Im WA₄- und WA₄-Gebiet sind die Kfz-Stellplätze bzw. die Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus über eine gebündelte Zufahrt anzufahren. Diese Zufahrt darf max. 6,00 m breit sein. Im Übrigen gilt die Kfz-Stellplatzsatzung der Gemeinde Hohenroth.
8.6 Abstandsflächen, Abstände
Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.
8.6.1 Soweit gesetzte Grenzgaragen der Vorschrift des Art. 6 Abs. 7 BayBO aufgrund der Topographie nicht erfüllen können, sind sie dennoch an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn die Zufahrtsrampe im Mittel mit mindestens 5 % Gefälle zur Garage angelegt wird, die Länge dieser Garagengebäudes max. 8 m und die Wandhöhe über dem Garagenfußboden max. 3,00 m beträgt. Bei der Bemessung der Wandhöhe wird die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad zu einem Drittel hinzugerechnet. Gebäudeflächen bleiben bei einer Dachneigung bis zu 45 Grad unberücksichtigt.
8.7 Einfriedungen
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,20 m zulässig, gemessen an der Hinterkante der Erschließungsstraße (= Straßenbegrenzungslinie).
8.8 Anlage von Zisternen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)
Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten.
Im WA-Gebiet (Einzelhausbebauung) wird eine Mindestgröße der Zisterne von 8 m³ je Grundstück festgesetzt. Das Fassungsvermögen der Zisternen im WA₄- WA₄- und WA₄-Gebiet (verdichtete bzw. Mehrfamilienhausbebauung) sollte 100 l pro m² projizierte Dachfläche betragen. In jedem Fall ist in der Zisterne ein Überlauf vorzusehen, der an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen ist.
8.9 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
1. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, IBAS-Bericht Nr. 16.9311-b02, vom 10.06.2020, sind zu beachten.
2. Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei Wohnnutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von L_a ≥ 61 dB(A) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Juli 2016, Teil 1 "Mindestanforderungen" in Verbindung mit Änderung A1 der vorgenannten Norm, Entwurf vom Januar 2017, sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.), entsprechend der dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a (ermittelt nach II DIN 4109-1/ A1 2017-01) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.
Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) erfüllen.

Anforderungen gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, etc.
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	L_a - 30

Mindestens einzuhalten ist $R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und ähnlichen.
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit von Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.
Bei Schlafräumen ab einem maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) von L_a ≥ 54 dB(A) zur Nachtzeit (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts ≥ 45 dB(A) außen vor dem Fenster) sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z.B. Raumorientierung oder zentrale Lüftungsanlage) nicht möglich sind.
Hinweise:
- Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel L_a sind in der Anlage 9 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 16.9311-b02, vom 27.05.2020, dargestellt.
8.9.1 Abgrenzung des maßgeblich resultierenden Außenlärmpegels von L_a ≥ 58 dB(A) zur Nachtzeit
8.9.2 Beschränkungen für Bebauung der Grundstücke
- zh. Festsetzung B.8.9

C. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1. Gebäudebestand
2. derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzsteinen und Flurhummer
3. vorgeschlagene Flurstücks-grenzen
4. Maßzahlen
5. Fusweg / Fuss- und Radweg
6. bestehende Verkehrsflächen und sonstige Nutzungsgrenzen
7. Bodendenkmalschutz
Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 DSchG der Mitteilungspflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Rhön-Grabfeld oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Memmelsdorf (Tel.: 0951-4095-40, Fax: 0951-4095-42).
Es ist grundsätzlich möglich, dass bisher unbekannte auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Skelettreste und Knochenfunde, müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Verzögern, mitgeteilt werden. 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Der Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Bauarbeiten, sind schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.
8. Entwässerung Erschließungsfäche
Die Entwässerung der Erschließungsfäche erfolgt im Trennsystem.
Schmutzwasser sowie verschmutztes Oberflächenwasser muss in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Regenwasser muss in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Bei Anschlüssen an den Regenwasserkanal wird der Einbau von Rückstauschleifen empfohlen.
Eine Einleitung von Grund-, Quell und Dränagewasser, in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.
Eine Regenwassersperpeleitung bzw. -nutzung als Brauch- und Beregnungswasser ist bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften, z.B. keine Verbindungen zum Trinkwassernetz, zulässig. Die gemeindliche Satzung hierzu ist zusätzlich zu beachten.
8.1 best. Rohrleitungen Misch-,Schmutz und Regenwasserkanal
(nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen Gemeinde Hohenroth)
8.2 schematische Darstellung geplanter Schmutz- bzw. Regenwasserkanal
9. geplanter Standort Regenrückhaltung
10. Die technische Planung erfolgt in Abstimmung den Wasserrechtsbehörden.
10. Abgrenzung von Biotopen (Biotopkartierung Bayern Flachland)
11. Landschaftsschutzgebiet "Bayerisches Rhön"
12. NP Naturpark "Bayer. Rhön"
13. B Biosphärenreservat "Rhön"
14. best. Wasserhochbehälter
15. Schule
15. Sportplatz
17. Spielplatz
18. best. Transformatorenstation
19. Mögliche Bebauung (schematisch)
20. Hauptgebäude / Garage
20. Höhenpunktlinien in m ü. nn (Quelle Bayer. Vermessungsverwaltung)
21. bestehende Hauptversorgungsleitungen
- 20 kV-Kabel (Überlandwerk Rhön GmbH)
- Sonstige Versorgungskabel und -leitungen / Überlandwerk Rhön GmbH, Deutsche Telekom, Kabel Deutschland, Bayerische Rhöngas GmbH
22. Wasserhaushalt
Soweit es möglich ist und es die Sickerfähigkeit des Untergrundes zulässt, sind im Baugebiet versickerungsfördernde Maßnahmen für sauberes Oberflächenwasser vorzusehen, wie z.B. durchlässige Bauweisen für Grundstückszufahrten und Stellplätze und die Versickerung von Dachflächenwasser über technische Anlagen, wie Sickerschächte (wasserrechtlich zu behandeln).
Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die befestigten Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgeeigneter Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc. auszurichten, wenn keine anderen Auflagen bestehen.
23. Landwirtschaft
Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betriebe unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Eine zeitweise Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch in den Nachtstunden, Geruchsbelästigung durch Gerüche von Stallungen und Gülle, Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen ,jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte), auch nach 22.00 Uhr zu dulden.
24. HQ Heilquellenschutz
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im quantitativen Heilquellenschutzgebiet von Bad Neustadt a.d. Saale. Die erlaubnisfreien Grabungsarbeiten im betreffenden Bereich sind auf 40 m begrenzt.
Die Auflagen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.
25. 1 - 52 Grundstücksnummerierung
26. Flugemissionen
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Einwirkungsbereich der Motorflugzüge/starts des Flugplatzes Bad Neustadt-Saale/Grasberg. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.
27. Abgrenzung des Beurteilungspegels von 46 dB(A) für Straßenverkehrslärm zur Nachtzeit (entspricht Abwägungsgrenze der 16. BImSchV);
- nachrichtliche Übernahme aus Gutachten "Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung" der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Nibelungenstr. 35, 95444 Bayreuth, Bericht Nr. 16.9311-b02 vom 10.06.2020: Anlage 8.2 (Rasterkümkarte (h = 5 m)
28. Starkregenereignisse
Wege und Plätze sind so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos abgeleitet wird und zu keiner Verschärfung der Hochwassersituation bei Dritten, insbesondere der Unterlieger, führt.
29. Grundwasser
Die Errichtung des Baugrundes einscht. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser schützen muss.
Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vorher Kontakt mit der Kreiswasserhaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.
30. Altlasten und Bodenschutz
Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenverunreinigung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreiswasserhaushaltsgesetz) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichtregen. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

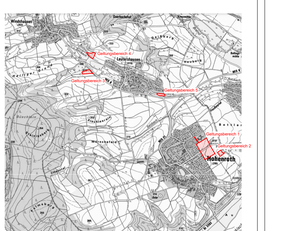
D. Anmerkung

1. Das Gutachten "Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung" der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Nibelungenstr. 35, 95444 Bayreuth, Bericht Nr. 16.9311-b02 vom 10.06.2020, ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes "Burgblick" der Gemeinde Hohenroth.

E. Anlagen

1. Dem Bebauungsplan sind folgende Unterlagen beigefügt:
- Begründung mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB
- Gutachten "Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung", Bericht Nr. 16.9311-b02 vom 10.06.2020, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Nibelungenstr. 35, 95444 Bayreuth.

ÜBERSICHTSKARTE / PLANTITEL


Wüstensachsen
Oberbernhardsweiler
Bad Neustadt a. d. Saale
Neuhof
Leutershausen
Hohenroth
Bahlingen
Garitz
Neuwirbach
Bastheim
Wargolshausen
Aschach
Niederlauer
Waldaschach
Bad Königshofen i. Grabfeld
Mellrichstadt
Fladungen
Ostheim v. d. Rhön
Oberelsbach
Bischofsheim a. d. Rhön
Hausen i. Grabfeld
Sondheim v. d. Rhön
Frankenheim
Oberweißenbrunn
Unterweißenbrunn
Nordheim v. d. Rhön
Roßdorf a. d. Streu
Westheim
Stockheim
Oberstreu
Unterstreu
Aidhausen
Bischofsheim a. d. Rhön
Sulzdorf a. d. Lederhecke
Burglauer
Oberlauer
Niederlauer
Maßbach
Poppenlauer
Bad Königshofen i. Grabfeld
Trappstadt
Hofheim i. Ufr.
Haßfurt
Zeil a. Main
Ebern
Eltmann
Königsberg i. Bay.
Gerolzhofen
Dingolfing
Kitzingen
Volkach
Iphofen
Marktbreit
Ochsenfurt
Uffenheim
Bad Mergentheim
Tauberbischofsheim