

# GEMEINDE HOHENROTH



## 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Erdmannstal", Windshausen

---

---

### I. Inhalt der Änderung

---

---

#### Die Festsetzungen werden folgendermaßen geändert:

##### zu A: Planzeichen als Festsetzungen

Als Dachform sind Satteldächer, auch in versetzter Form, Walmdächer, Pultdächer oder Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 45° zulässig. Eine zwingende Firstrichtung des Hauptbaukörpers und der Garagen wird nicht festgelegt.

##### C.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

WA gemäß § 4 BauNVO  
MDb gemäß § 5 BauNVO i.v.m § 1 Abs. 4 BauNVO. Zulässig sind nicht störende Gewerbebetriebe, Nacht- und Schichtarbeit ist ausgeschlossen, Tierhaltung ist beschränkt auf 0,5 GV (=250 kg Lebendgewicht). Nicht zulässig ist die Einrichtung und der Betrieb von Gärfuttersilos.

max. zulässige GRZ: 0,35  
max. zulässige GFZ: 0,7

Zahl der Geschosse: max. 2

Um die beabsichtigte dörfliche Siedlungsstruktur zu gewährleisten sind pro selbständigem Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig

##### C.2.1 Hauptbaukörper

Eine Hauptfirstrichtung wird nicht vorgeschrieben.

C.2.1 a: Bezüglich der Materialien der Dacheindeckung werden keine Einschränkungen vorgenommen, um eine zeitgemäße Dachgestaltung zu ermöglichen. Blaue oder grüne Dachziegel sind jedoch nicht zugelassen.

C.2.1 b: In den Dächern ab einer Minstdachneigung von 34° sind Dachgauben bis

zu einer maximalen Breite von jeweils 3 m Breite zulässig, wobei die Gesamtgaubenlänge 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten darf. Als Mindestabstand zum Ortgang ist 1,5 m einzuhalten.  
Der Mindestabstand zum First sind 2 Ziegelreihen

C.2.1.c: Kniestöcke sind zulässig.

C.2.1.d: Als maximale Wandhöhe, = das Maß von der mittleren natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen oder bis zum oberen Abschluss der Wand, wird bei Hauptgebäuden 7,0 m, bei Garagen 3,6 m festgelegt. Mittlere Wandhöhe für Grenzgaragen: 3,0 m. Maximale Gebäudebreite: 12 m.

Als maximale Firsthöhe, = das Maß von der mittleren natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachfirst, wird bei Hauptgebäuden 10 m, bei Garagen 6 m festgelegt.

Als maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß wird 0,5 m über der mittleren natürlichen Geländehöhe festgelegt.  
Die mittlere natürliche Geländehöhe wird als arithmetisches Mittel der Einzelhöhen des natürlichen Geländes, gemessen an den Eckpunkten des Hauptbaukörpers, definiert.

Die Veränderung des natürlichen Geländeprofils muss auf das Mindestmaß beschränkt bleiben.

## **C.2.2 Garagen und Nebengebäude:**

Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Hohenroth ist pro Wohneinheit der Bau von zwei KFZ-Stellplätzen nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen wird nicht als Stellplatz gewertet.

Die Festsetzungen C.2.2.a bis C.2.2.g entfallen.

## **C.2.4 Außenanlagen**

C.2.4.a Einfriedungen

Die maximale Höhe der Zäune zum öffentlichen Straßenraum beträgt 0,80 m, zu Nachbargrundstücken 1,80 m

---

---

## **II. Begründung**

---

---

### **1. Planungsanlass:**

Der Bebauungsplan "Erdmannstal" enthält in gestalterischer Hinsicht recht enge Vorgaben. Von Seiten der Bauherrn wird in der heutigen Zeit mehr Individualität und Flexibilität gewünscht. Diesem Wunsch möchte die Gemeinde Hohenroth mit der Bebauungsplanänderung Rechnung tragen. Die neuen Festsetzungen sind auch städtebaulich gut vertretbar.

### **2. Verfahren:**

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen wird nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Träger öffentlicher Belange erhalten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist.

Bad Neustadt a. d. Saale, 22.04.2014  
Gemeinde Hohenroth

Straub  
1. Bürgermeister

Ergänzt: 24.06.2014