

Markt Oberelsbach
Marktplatz 3
97656 Oberelsbach



Bebauungsplan

Am Heppberg

Oberelsbach



1.536

1289

2284



2284

1316

1316

1314

1301

1300

1290

1290

1290

Weitere Festsetzungen

ALLGEMEINES WOHNGEBIET UND REINES WOHNGEBIET

=====

- 1) Als Maß der baulichen Nutzung gelten die Festsetzungen des § 17 BauNVO
- 2) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 650 m²

Gestaltung der Gebäude

- 3) Hauptgebäude:
 - a) Dacheindeckung:
Dachziegel naturrot oder hellbraun
 - b) Dachüberstand:
Jedes Bauvorhaben soll einzeln hinsichtlich seiner Einfügung in das Ortsbild ausgeführt werden.
 - c) Dachgauben:
Dachgauben sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen sind bei Dächern mit einer Dachneigung von 38 Grad möglich. Dachgauben müssen in Farbe und Gestaltung der Dachfläche angepaßt werden. Einzelgauben ist der Vorzug zu geben. Mindestabstand vom Ortgang 2,50 m.
 - d) Kniestöcke:
Kniestöcke sind nur zulässig bei eingeschossigen Gebäuden, gemessen von Oberkante Decke bis Schnittpunkt Außenkante Mauer 0,50 m.
 - e) Sockelhöhe:
Die Sockelhöhe darf bei eingeschossigen Häusern bergseitig nicht mehr als 0,50 m betragen.
- 4) Nebengebäude:
 - a) Dacheindeckung:
Ziegeleindeckung wie Wohnhäuser
Dachneigung wie Wohnhäuser
 - b) Garagen
sollten in Verbindung mit dem Hauptgebäude, mit der gleichen Dachneigung, errichtet werden oder in das Hauptgebäude bzw. Nebengebäude mit einbezogen werden. Garagen sind mit max. 70 m² überbaute Fläche als Grenzbebauung zulässig.
 - c) Dachüberstand
bis 0,70 m zulässig.
 - d) Bei beidseitigem Grenzbau sind die Garagen einheitlich zu gestalten.
 - e) Wellblechgaragen
sind nicht zulässig.
 - f) Sockelhöhe
bis 0,40 m über dem angrenzenden Erdreich gestattet.
- 5) Außengestaltung der Hauptgebäude und der Nebengebäude
 - a) Gebäudeanstriche
sind in gedeckter Farbe auszuführen
 - b) Solarflächen
sind in den Dachflächen auf max. 20 m² zu begrenzen.
- 6) Außenanlagen
 - a) Einfriedung
Die Zaunhöhe darf straßenseitig 0,80 m nicht überschreiten, seütl. max. 2,00 m.
 - b) Kunststoffzäune
mit grellen Farben sind nicht zulässig. Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen.

5) Außengestaltung der Hauptgebäude und der Nebengebäude

- a) Gebäudeanstriche
sind in gedeckter Farbe auszuführen
- b) Solarflächen
sind in den Dachflächen auf max. 20 m² zu begrenzen.

6) Außenanlagen

- a) Einfriedung
Die Zaunhöhe darf straßenseitig 0,80 m nicht überschreiten,
seitl. max. 2,00 m.
- b) Kunststoffzäune
mit grellen Farben sind nicht zulässig. Maschendrahtzäune sind
zu hinterpflanzen.
- c) Flächen zwischen Garagen und öffentlichen Straßen dürfen nicht eingezäunt werden, wenn die Vorgartentiefe weniger als 5,00 m beträgt.
- d) Stacheldraht darf nicht verwendet werden.
- e) Bei Zäunen, insbesondere Holzzäunen, müssen Betonpfosten hinter den Zaunfeldern verdeckt angebracht werden. Die Pfosten müssen mind. 15 cm niedriger sein, als die Zaunfelder. Sollten die Holzzäune mit einem Anstrich versehen werden, so müssen sie mit einem gedeckten Anstrich gestrichen werden. Grelle Farbanstriche sind unzulässig.
- f) Terrassen
sind so auszuführen, daß sich diese dem natürlichen Hangverlauf angleichen. Sie müssen sich im Material, Maß, Form und Verhältnis der Gesamtanlage unterordnen. Böschungswinkel max. 30 Grad.
- g) Geländegestaltung
Der natürliche Hangverlauf muß erhalten bleiben. Geländeübergänge sind sanft anzuziehen. Auffällig steile Böschungen und Abgrabungen sind unzulässig. Stützmauern über 0,50 m sollen möglichst vermieden werden. Stützmauern und Böschungen zur Absicherung öffentlicher Flächen hat der Grundstücksbesitzer auf seinem Grundstück zu dulden.

8) Mülltonnen

Mülltonnen sind so aufzustellen, daß sie von der Straße nicht gesehen werden.

9) Reklame

Reklame, insbesondere Leuchtreklame, ist nur am Ort der Leistung möglich.

- 10) Für die bestehenden Gebäude gilt das derzeitige Maß der baulichen Nutzung, sofern im Bebauungsplan nichts anderes vorgesehen ist.
- 11) Die baulichen Anlagen sind so zu gestalten, daß sie nach Form, Werkstoff und Farbe nicht verunstaltet wirken und sich der Landschaft anpassen. Insbesondere sind grelle Farben für Anstriche sowie bunte Kunststoffplatten nicht gestattet.
- 12) Die Baugrundstücke sind kleingärtnerisch zu nutzen und bevorzugt mit laubabwerfenden Ziergehölzen, Obstgehölzen und Wildgehölzen in geeigneter Weise einzugrünen.
- 13) Die Einfriedung entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken ist, damit die Bebaubarkeit der landwirtschaftlichen Fläche gewährleistet wird, um 0,50 m einzurücken.
- 14) Auf den einzelnen Grundstücken sind zur Auflockerung des Gesamtbaugebietes geeignete Anpflanzungen vorzunehmen.
- 15) Stützmauern, Einschnitt- und Dammböschungen öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen, die sich aus der Straßenplanung ergeben, sind auf den Anliegergrundstücken zu dulden.

Beim Straßenbau können von der Gemeinde bis zu ca. 3,00 m Breite seitlich der Straßentrasse Abgrabungen oder Aufschüttungen vorgenommen werden, um eine Verfeuerung durch Stützmauern zu vermeiden.

Einzelzugänge oder -zufahrten zur ST 2289 von den angrenzenden Grundstücken her sind nicht zulässig.

- 16) Die Einfriedungen sind erst nach dem Straßenbau fertigzustellen.
 - 17) Die bei den einzelnen Haustypen festgelegten Traufhöhen sind als Höchstmaß angegeben.
 - 18) Die Grundstücke sind vom Grundstückseigentümer innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Wohnhauses mit einheimischen Gehölzen und mindestens einem großkronigen einheimischen Laubbaum (auch Obstbaum möglich) einzugrünen.
 - 19) Die Versiegelung der Flächen sollte möglichst gering gehalten werden oder eine Befestigung mit durchlässigem Pflasterbelag (Naturstein) erfolgen.
 - 20) Der Kinderspielplatz wird mittels einer intensiven Druchgrünung aus standortheimischen Gehölzen eingegrünt. Als Leitart wird verstärkt die Stieleiche verwendet.
 - 21) Die Bepflanzung des nördlichen und westlichen Ortsrandbereiches zur freien Landschaft wird in ansprechender Gestaltung aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern durchgeführt.
- zu 14) Nachfolgend aufgeführte Gehölze sind bei den Anpflanzungen der Grundstücke zu verwenden:






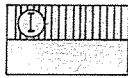


Bäume:

Acer pseudoplatanus	:	Bergahorn, vereinzelt
Acer platanoides	:	Spitzahorn
Betula pendula	:	Sandbirke, vereinzelt randlich oder freistehend
Carpinus betulus	:	Hainbuche
Fagus silvatica	:	Rotbuche
Populus tremula	:	Zitterpappel, vereinzelt
Prunus avium	:	Vogelkirsche
Prunus padus	:	Traubenkirsche
Quercus robur	:	Stieleiche
Sarbus aucuparia	:	Vogelbeere
Tilia cordata	:	Winterlinde
Ulmus glabra	:	Bergulme, vereinzelt

Stäucher:

Cornus sanguinea	:	Hartriegel
Corylus avellana	:	Hasel
Crataegus monogyna	:	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	:	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	:	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	:	Liguster
Prunus spinosa	:	Schlehe
Rhamnus catharticus	:	Kreuzdorn
Rosa canina	:	Heckenrose
Rosa rubiginosa	:	Weinrose
Rubus fruticosus	:	Brombeere
Salix caprea	:	Salweide
Salix triandra	:	Mandelweide vereinzelt
Salix viminalis	:	Korbweide vereinzelt
Sambucus nigra	:	Schwarzer Holunder
Oiburnum opulus	:	Gewöhnlicher Schneeball, vereinzelt
Lonicera xylosteum	:	Heckenkirsche

Z e i c h e n e r k l ä r u n g

Grenzen		Grenze des Geltungsbereiches
Abgrenzung	—————	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
FESTZUSETZENDE		
Jahres- und baum	- · - · - · -	Baulinie
	—————	Baugrenze
Grenzen (in)	= = = = =	Straßenbegrenzungslinie
Wohngebiet (aus)		Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Wohngebiet (zur)		Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
Grundflächenzahl		Geschoßflächenzahl
	0,4	Grundflächenzahl
Offene Bauweise	0	Offene Bauweise
		Nur Einzelhäuser zulässig
		Zahl der Vollgeschosse zwingend z. B. eingeschossig
		Erdgeschoß mit Firstrichtung (Satteldach) max. Traufhöhe 3,50 m bergseitig. Dachneigung 35 °. Abweichung nach oben und unten 5 ° zulässig. Dachgauben zulässig. Einzelgauben ist der Vorzug zu geben. Die Dachgauben sind in Form und Gestal- tung der Dachfläche anzupassen. Einhüftige Dach- formen sind nicht zulässig. Es sind auch Winkel- häuser erlaubt, dessen Hauptbau mit Firstrichtung wie im Bebauungsplan errichtet wird und dessen Winkelbau sich diesem unterordnet. Krüppelwalm- dächer sind im gesamten Baugebiet erlaubt.
		Erdgeschoß mit Firstrichtung (Satteldach) max. Traufhöhe 3,50 m bergseitig. Dachneigung 35 °. Abweichungen nach oben und unten 5 ° zulässig. Einhüftige Dachformen sind nicht zulässig. Es sind auch Winkelbauten zulässig, dessen Hauptgebäude mit Firstrichtung wie im Bebauungsplan errichtet wird und dessen Winkelbau sich diesem unterordnet. Krüppelwalmdächer sind im gesamten Baugebiet er- laubt.

wie im Bebauungsplan errichtet wird und dessen Winkelbau sich diesem unterordnet. Krüppelwalmdächer sind im gesamten Baugebiet erlaubt.



Erdgeschoß mit Firstrichtung (Satteldach) max. Traufhöhe 3,50 m bergseitig. Dachneigung 35°. Abweichungen nach oben und unten 5° zulässig. Einhüftige Dachformen sind nicht zulässig. Es sind auch Winkelbauten zulässig, dessen Hauptgebäude mit Firstrichtung wie im Bebauungsplan errichtet wird und dessen Winkelbau sich diesem unterordnet. Krüppelwalmdächer sind im gesamten Baugebiet erlaubt.



Garagen max. Traufhöhe 2,70 m. Dachneigung wie Wohngebäude. Bei Walmdachhäusern ist die Garage entweder in das Hauptgebäude mit einzubeziehen oder als Grenzbau, Dachform und Dachneigung wie Wohngebäude, mit der Nachbargarage einheitlich zu gestalten.



Baufreie Zone



Stellfläche vor den Garagen



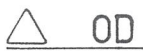
Verkehrsfläche



Umspannstation



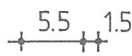
Spielplatz



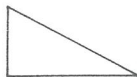
Ortsdurchfahrtsgrenze



Anzupflanzende Bäume

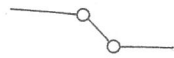


Maßangabe



Sichtdreieck

HINWEISE:



Best. Grundstücksgrenze



Geplante Grundstücksgrenze



Höhenlinie

1300

Flurstücksnummer



Vorhandene Hauptgebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Firstrichtung



Vorhandene Nebengebäude

ZU

1. Der Markt Oberelsbach hat am 29.09.1988 die Änderung des Bebauungsplanes „Am Heppberg“ gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren beschlossen.



Oberelsbach, den **23. Juni 1989**


Mangold
1. Bürgermeister

2. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN AM HEPPBERG MARKT OBERELSBACH

DER PLANTEILÄNDERUNG WURDE DIE PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18.12.1990 ZUGRUNDEGELEGT!

DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES AM HEPPBERG VOM 15.06.88 AUFGESTELLT DURCH DAS ING.-BÜRO DEMLING, BAD NEUSTADT/SAALE BEINHÄLTET DIE ÄNDERUNG DER GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN (REDUZIERUNG VON 3 AUF 2 GRUNDSTÜCKE AUFGRUND DER NACHFRAGE NACH GRÖßEREN BAUPLÄTZEN) IM GEKENNZEICHNETEN BEREICH.

IM ÜBRIGEN GELTEN DIE FESTSEZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AM HEPPBERG V. 15.06.88!

BETROFFEN VON DER 2. ÄNDERUNG SIND DIE FLURSTÜCKE FL.-NR. 1297, 1297/1 UND 1297/2!

BAUHERR	MARKT OBERELSBACH LANDKREIS RHÖN - GRABFELD	MASST. M 1:1000	
BAUPROJ.	BEBAUUNGSPLAN AM HEPPBERG MARKT OBERELSBACH	DATUM 12.07.95	
PLANINH.	2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN ENTWURF	BLATT 01 E	
GEZEICHN.	CHR.S.	PROJ. 388-7	
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU			
DIPL. ING. UNIV. ARCHITEKT ERICH REIF		TEL. 09773-5011 FAX. 5037	
HAUPTSTR. 31 D-97618 UNSLEBEN			

3. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN AM HEPPBERG MARKT OBERELSBACH

DER PLANTEILÄNDERUNG WURDE DIE PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18.12.1990 ZUGRUNDEGELEGT!

DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES AM HEPPBERG VOM 15.06.88, AUFGESTELLT DURCH DAS ING.-BÜRO DEMLING, BAD NEUSTADT/SAALE, BEINHÄLTET DIE ÄNDERUNG DER GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN (REDUZIERUNG VON 3 AUF 2 GRUNDSTÜCKE AUFGRUND DER NACHFRAGE NACH GRÖßEREN BAUPLÄTZEN) IM GEKENNZEICHNETEN BEREICH.

IM ÜBRIGEN GELTEN DIE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AM HEPPBERG V. 15.06.88!

BETROFFEN VON DER 3. ÄNDERUNG SIND DIE FLURSTÜCKE FL.-NR. 1295/2, 1298 UND 1298/1!

BAUHERR	MARKT OBERELSBACH LANDKREIS RHÖN - GRABFELD	MASSTAB	M 1:1000
BAUPROJ.	BEBAUUNGSPLAN AM HEPPBERG MARKT OBERELSBACH	DATUM	30.04.96
PLANINH.	3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN ENTWURF	BLATT	01 E
BEZEICHN.	CHR.S. <i>P.A. Christiane Seidel</i>	PROJ.	388-8
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU			
DIPL. ING. UNIV.	ARCHITEKT	ERICH	REIFE
HAUPTSTR. 31	D-97618 UNISLEBEN	TEL. 09773-5011	FAX. 5037

