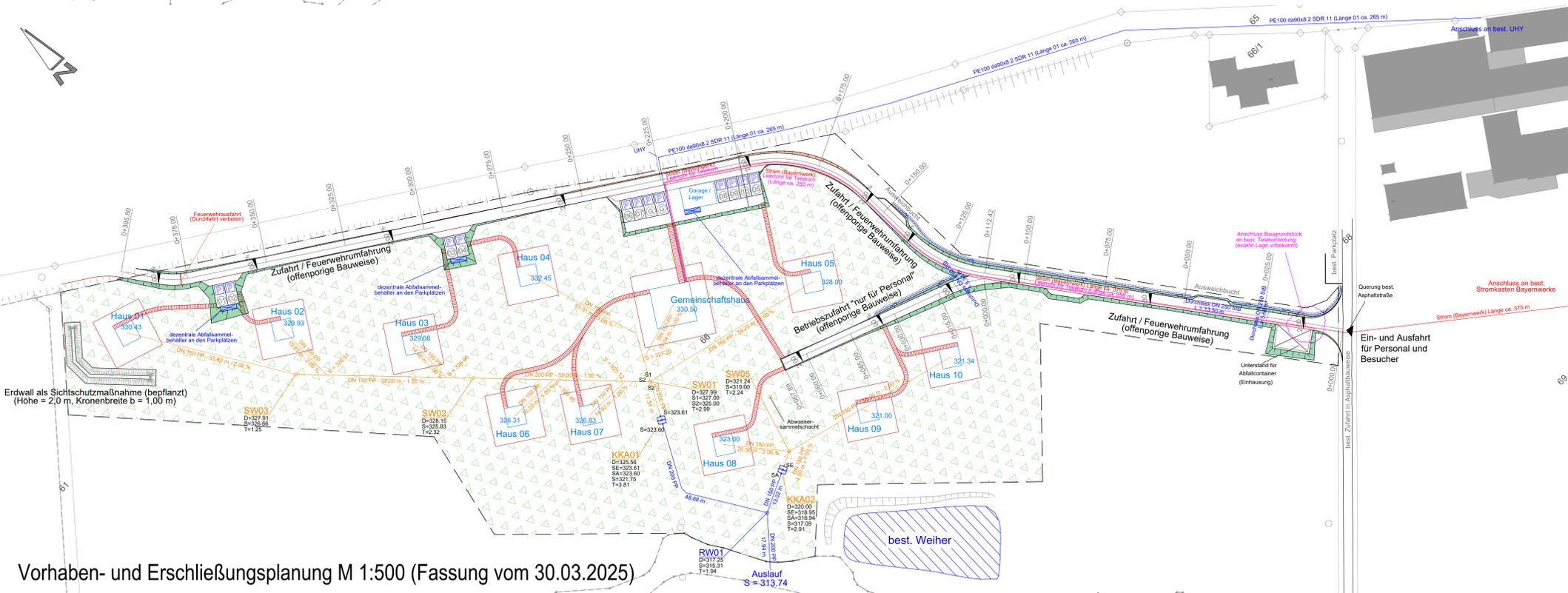




Vorbahensbezogener Bebauungsplan "StelzenBaumhäuser Obersteinbach" mit integrierter Grünordnung M 1:500



Übersichtsplan M 1:1000



Vorbahens- und Erschließungsplanung M 1:500 (Fassung vom 30.03.2025)

Planzeichen als Festsetzung

- Geltungsbereich**
 - Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Höhenlinien
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVB)**
 - Sondergebiet Ferienhäuser (§ 10 BauVB)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - I+D: Zahl der Vollgeschosse
 - 22 - 70°: zulässige Dachneigung für Satteldächer
 - 10 - 21°: zulässige Dachneigung für fach geneigte Dächer
 - 2 - 9°: zulässige Dachneigung für Flachdächer
 - 15-30°: zulässige Dachneigung für Pultdächer
 - 0,4: GRZ
 - 0,8: GFZ
- Erklärung Nutzerschablone**

Bereich	SO	O	links: Art der baulichen Nutzung
	0,4	0,8	rechts: Bauweise
	I+D	SD	links: GRZ (Grundflächenzahl)
		FD+PD	rechts: GFZ (Geschossflächenzahl)
			links: Anzahl der Vollgeschosse
			rechts: zulässige Dachformen
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVB, § 22 und 23 BauVB)**
 - Baugrenze
- Grünflächen**
 - Vegetationsflächen
- maximale Gebäudehöhe über der Oberkante des am höchsten gelegenen Einzel- o. Schraufundaments (definierter Bezugspunkt)**
 - 4,50 m max. im Bereich der Ferienhäuser
 - 6,00 m max. im Bereich des Gemeinschaftsgebäudes mit Terrasse
- Verkehrflächen**
 - Zü-, bzw. Ein- und Ausfahrt
 - Feuerwehrausfahrt

- Straße (offenporig) ohne Fahrbahntrennung
- Fußweg (Holzsteg)
- Böschung (Auftrag)
- Böschung (Abtrag)
- Graben
- Stellplatz (offenporige Bauweise)
- Erdwall (begrünt) als Sichtschutzmaßnahme

Textliche Festsetzung

- Sondergebiet Ferienhäuser:**
Sondergebiete "Ferienhausgebiet" gemäß § 10 Abs. 4 BauVB für Ferienhäuser die der Erholung dienen. Zulässig sind:
- Ferienhäuser
 - Erschließungswege
 - erforderliche Infrastruktureinrichtungen
 - Anlagen und Einrichtungen für Freizeitzwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören
 - Nebenanlagen nach § 14 BauVB
- Gestaltung:**
Dachfarbe: Dachendeckung sollten in dunklen Farben ausgeführt werden. Alle Flachdächer der Ferienunterkünfte und der Nebenanlagen sind zu mindestens 80 % mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm mit Gräsern, bodendeckenden Wildkräutern zu bepflanzen und so zu erhalten. Ausgenommen ist das Gemeinschaftsgebäude.
Gebäudeausrichtung: Für fachgeneigte Dächer sowie Flachdächer wird empfohlen, die Traufe entlang der Höhenlinien auszurichten. Für Satteldächer wird empfohlen, die Firstrichtung des Gebäudes mit dem Gefälle auszurichten.
Materialien: Alle Materialien sind in naturnahen, gedeckten Farben zu wählen (z.B. Braun, Grün, Grau, Schwarz, Weiß). Die Rückbaubarkeit soll weitestgehend möglich sein.
Wege / Stellplätze: Wege und Stellplätze sind unbefestigt oder mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergeb. Decken, Kies, Mäulch, Schotterrasen, etc.) oder als Holzstege so zu befestigen, dass das auf den entsprechenden Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Fläche versickern kann. Beläge aus Asphalt und Beton sowie wasserundurchlässigen Materialien sind unzulässig.
(Stütz-)Mauern: Mauern zur Geländeabfangung / -sicherung sind als Natursteinmauern herzustellen.
Einfriedungen: Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Sie sind offen, in Holzbauweise mit vertikaler oder horizontaler Gliederung, als lebende Zaune (Hecke) oder Begrüßdecken (Totholzdecken) auszuführen. Bei der Errichtung von Einfriedungen ist auf die Ausführung von massiven Mauern und blockreichen Einfriedungen zu verzichten. Einfriedungen müssen mindestens mit einem Abstand von 15 cm zum Boden ausgeführt werden, um den Durchgang von Kleinsäugern zu ermöglichen.
Nebenanlagen: Für die Sondergebietsflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauVB zulässig.
Flächenversiegelung: Alle Flächen innerhalb des Sondergebiets Ferienhäuser, die nicht durch Hauptanlagen, Nebenanlagen, Stellplätze und (Verkehrs-) Wege überbaut sind, sind als Vegetationsflächen anzulegen. Nicht zulässig ist die Anlage von Stein-, Kies- oder Schottergärten, die Abdeckung mit Folien oder eine Versiegelung.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauVB)

- Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs auf dem Flurstück 66, Gemarkung Obersteinbach. Bei der Pflanzung auf den festgelegten Maßnahmenflächen zum Ausgleich sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten zu pflanzen und bei frühzeitigem Abgang zu ersetzen. Die Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Bäumen und Sträuchern aus der nachfolgenden Pflanzlisten durchzuführen.
Güteleforderung Bäume: 1. und 2. Ordnung, Heister
Güteleforderung Sträucher: mindestens leichte Sträucher, 3 Triebe
In Vorbereitung auf das Vorhaben wurden bereits im Vorfeld (Winter/Frühjahr 2024/25) in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde (LRA Halßberge) überwiegend heimische Baum- und Straucharten auf der Maßnahmenfläche gepflanzt.
- Artenliste der bereits gepflanzten Baum- und Straucharten:**
- | Art | Menge |
|--------------------------|---------|
| Libanon-Zeder | 50 Stk. |
| Baum-Hasele | 24 Stk. |
| Ess-Kastanie | 5 Stk. |
| Schwarzruss | 17 Stk. |
| Weihnuss | 30 Stk. |
| Zer-Eiche, Moos-Eiche | 29 Stk. |
| Elsbere | 20 Stk. |
| Speierling | 20 Stk. |
| Echte Mehlbeere | 20 Stk. |
| Mammuthorn | 12 Stk. |
| Burgen-Ahorn | 20 Stk. |
| Blut-Buche, Süntel-Buche | 10 Stk. |
| Eibe | 5 Stk. |
| Echter Tulpenbaum | 15 Stk. |
- Artenliste der zukünftige Bepflanzungsmaßnahmen:**
- | Art | Menge | |
|-------------------------|---------------------|--|
| Field-Ahorn | Acer campestre | |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus | |
| Stel-Eiche | Quercus robur | |
| Hainbuche | Carpinus betulus | |
| Ess-Kastanie | Castanea sativa | |
| Rotbuche | Fagus sylvatica | |
| Sal-Weide | Salix caprea | |
| Sommer-Linde | Tilia platyphyllos | |
| Blutroter Hartriegel | Cornus sanguinea | |
| Haselnuss | Corylus avellana | |
| Eingriffiger Weißdorn | Crataegus monogyna | |
| Zweigriffiger Weißdorn | Crataegus laevigata | |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium | |
| Schlehe | Prunus spinosa | |
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus | |
| Elsbere | Sorbus torminalis | |

Zur Erhaltung der heimischen Insektenwelt, insbesondere der Bienen, wird auf dem Grundstück eine „Bienenwiese“ (Blumenwiese) mit einer Gesamtfläche von mind. 250 m² empfohlen. Diese kann auf Teilflächen von min. 25 m² aufgeteilt werden. Bei Pflanzung ist eine autochthone Kräutermischung zu verwenden.

Legende:

- Kataster:**
Hauptgebäude / Nebengebäude
Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
Flurnummer
(Höhen-)Feupunkt (achtmeter)
- Bewuchs:**
Hecken und Baumbestand (gepl. Bepflanzung)

Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Abwasserkanal mit Materialangabe, Haltungslänge und Gefälle (angelegt) und Schutzschicht mit Angabe der Deck- und Sohlhöhe und Schichtdicke
- Regenwasserkanal (mit Materialangabe, Haltungslänge und Gefälle, angelegt) und Regenwasserkanal mit Angabe der Deck- und Sohlhöhe (zu- und ablauf) und Schichtdicke
- Kabeltrasse Telekom (Leomohr) mit geschätzter Längenangabe
- Kabeltrasse Strom (Leomohr) mit geschätzter Längenangabe
- Trinkwasserleitung mit Materialangabe geschätzter Längenangabe

Straßen- und Wegebau

- Betriebszufahrt -umfahrung in offenporiger Bauweise mit Ausweichbucht für Begegnungsverkehr, Angabe der Stationierung und dem Quergefälle
- Parkplatz mit Angabe der Parkplatznummer und Holzsteg als Fußweg
- Entsorgungsgraben mit Pflichtenangabe
- Friedrichtung Gevässer / Graben

Bebauung

- Bauwerk Stelzenhaus mit Brandschutzabstand (5,0 m) und Vermessungspunkt und Höhenangabe GOK in der Mitte des Gebäudes

Planungsumgriff

- räumliche Grenzen des geplanten Gebietes

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

Der Gemeinderat der Gemeinde Raunheimbach hat in der Sitzung vom 13.05.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauVB die Aufhebung des vorhandenen Bebauungsplans "StelzenBaumhäuser Obersteinbach" beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am ... gemäß § 1 Abs. 1 BauVB öffentlich bekannt gemacht.

Die frühere Bebauung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauVB wurde am ... öffentlich bekannt gemacht.

Die frühere Bebauung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauVB mit öffentlicher Darstellung und Anhörung für den Vorwurf der Aufhebung des vorhandenen Bebauungsplans "StelzenBaumhäuser Obersteinbach" in der Fassung vom 13.05.2025 hat in der ...

Die frühere Bebauung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauVB für den Vorwurf der Aufhebung des vorhandenen Bebauungsplans "StelzenBaumhäuser Obersteinbach" in der Fassung vom 13.05.2025 hat in der ...

Die Bebauung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauVB wurde am ... öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf zur Aufhebung des vorhandenen Bebauungsplans "StelzenBaumhäuser Obersteinbach" in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauVB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgestellt.

Zu dem Entwurf zur Aufhebung des vorhandenen Bebauungsplans "StelzenBaumhäuser Obersteinbach" in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauVB in der Zeit vom ... bis ...

Die Gemeinde Raunheimbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ... die Aufhebung des vorhandenen Bebauungsplans "StelzenBaumhäuser Obersteinbach" gemäß § 10 Abs. 1 BauVB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

Raunheimbach, den ...

Bürgermeister: ...

Ausgeführt: ...

Raunheimbach, den ...

Bürgermeister: ...

Der Satzungsentwurf des Bebauungsplans wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauVB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist seit dem ... in der Öffentlichkeit zur Einsicht bereitgestellt und über dessen Inhalt auf vorherigen Ausstellungen der Bebauungsplan ist samt in Wort und Schrift auf die Bürgerinnen und Bürger gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauVB und die §§ 24 und 21a BauVB in der Bescheinigung des Satzungsbeschlusses hingewiesen.

Raunheimbach, den ...

Bürgermeister: ...

Projekt/Status: **vorhabenbez. Bebauungsplan "StelzenBaumhäuser Obersteinbach" Sondergebiet "Ferienhäuser"**

Planinhalt: **vorhabenbez. Bebauungsplan "StelzenBaumhäuser Obersteinbach" mit integrierter Grünordnung**

Plannummer: A/2024 006 / BP-01	VORENTWURF 2025-05-13	Ingenieur / Architekt: ...	gezeichnet: ...	A.M. ...
Maßstab: 1:500 / 1:1000		Datum: ...	gezeichnet: 13.05.2025	geprüft: ...
Vorbereitender: ...		Entwurfsverfasser: ...		
Raunheimbach, 13.05.2025		Raunheimbach, 13.05.2025		
CD: ...		CD: ...		

Gemeinde Raunheimbach
Unterwasser, Hauptstraße 1
91111 Raunheimbach

IB Adrian Mangoldt GmbH
Bismarckstraße 3
97437 Hildstadt
Tel. 09352 1507992
E-Mail: info@ibmangoldt.de