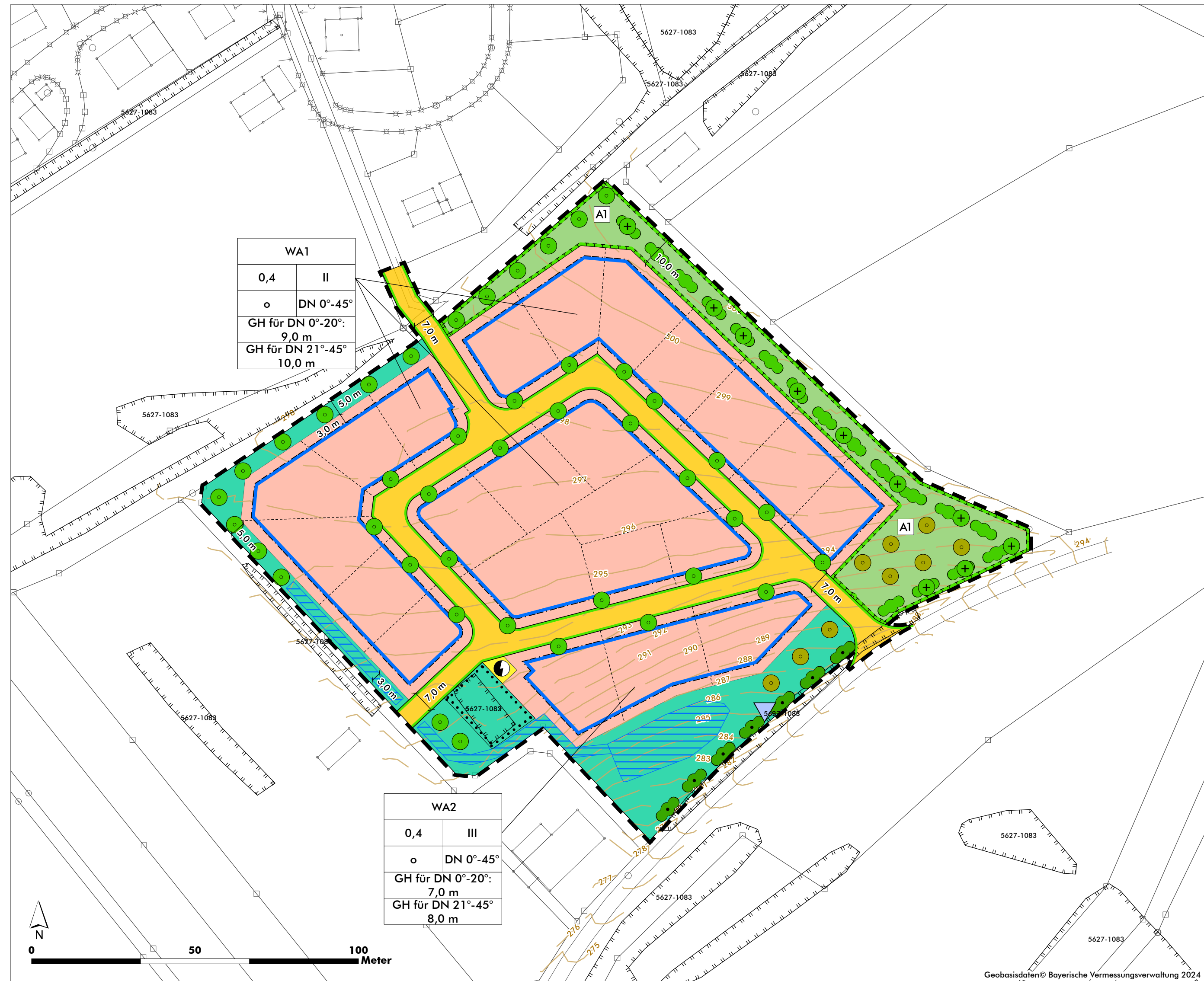


Gemeinde Heustreu
Bebauungsplan "Auf der Höhe" mit integriertem Grünordnungsplan



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit Nr. (beispielhaft)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (beispielhaft)

GH für DN 0°-20° 9,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 0° bis einschl. 20° bezogen auf das mittlere Niveau der dem Hauptgebäude am nächsten liegenden öffentlichen Erschließungsfläche auf der jeweiligen Grundstücksbreite (beispielhaft)

GH für DN 21°-45° 10,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 21° bis einschl. 45° bezogen auf das mittlere Niveau der dem Hauptgebäude am nächsten liegenden öffentlichen Erschließungsfläche auf der jeweiligen Grundstücksbreite (beispielhaft)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

Baugrenze

4. Gestaltungsfestsetzungen (§9 Abs. 4 i. V. m. Art. 81 BayBO)

DN 0°-45° Maß der zulässigen Dachneigung

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

6. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Elektrizität

7. Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzbindung: Sträucher

Pflanzgebot: Laubbaumhochstamm (standortgebunden)

Pflanzgebot: Laubbaumhochstamm (Standort flexibel)

Pflanzgebot: Obstbaumhochstamm (standortgebunden)

Pflanzgebot: Sträucher

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB mit Nr. (beispielhaft)

Anlage einer Streuobstwiese (A1)

Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Anbringung von 3 Haselmauskästen an Gehölzen (A2^{CEP})

Brache-/ Blühstreifen (A3^{CEP})

9. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

B. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer © Bayerisches Landesamt für Umwelt

C. Zeichnerische Hinweise

Flurstücke mit Flurnummern

Höhenschichtlinien mit Höhenangabe

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Bemaßung (beispielhaft)

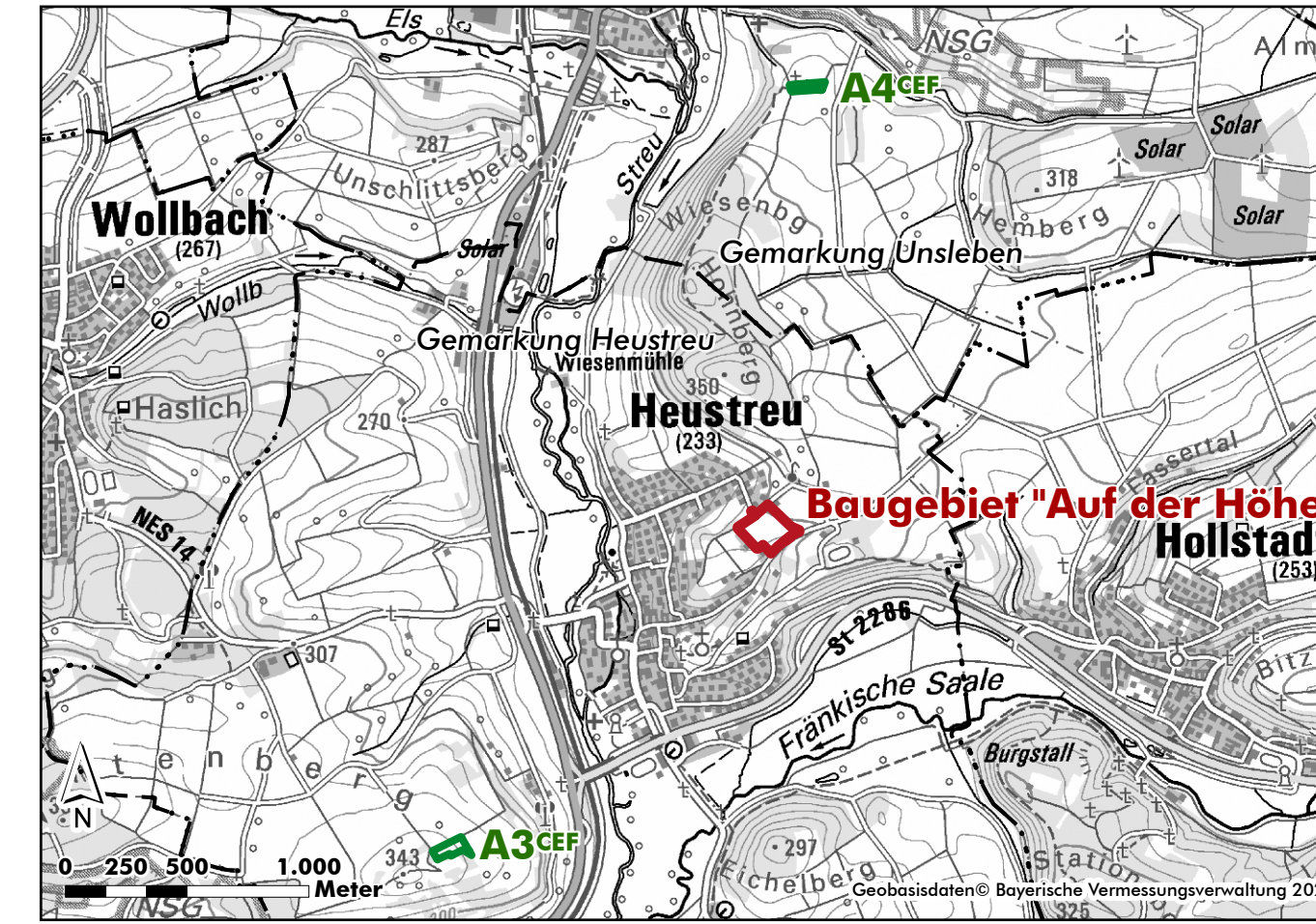
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) - Regenrückhaltebecken

Artenschutzrechtliche Maßnahme zur Konfliktvermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

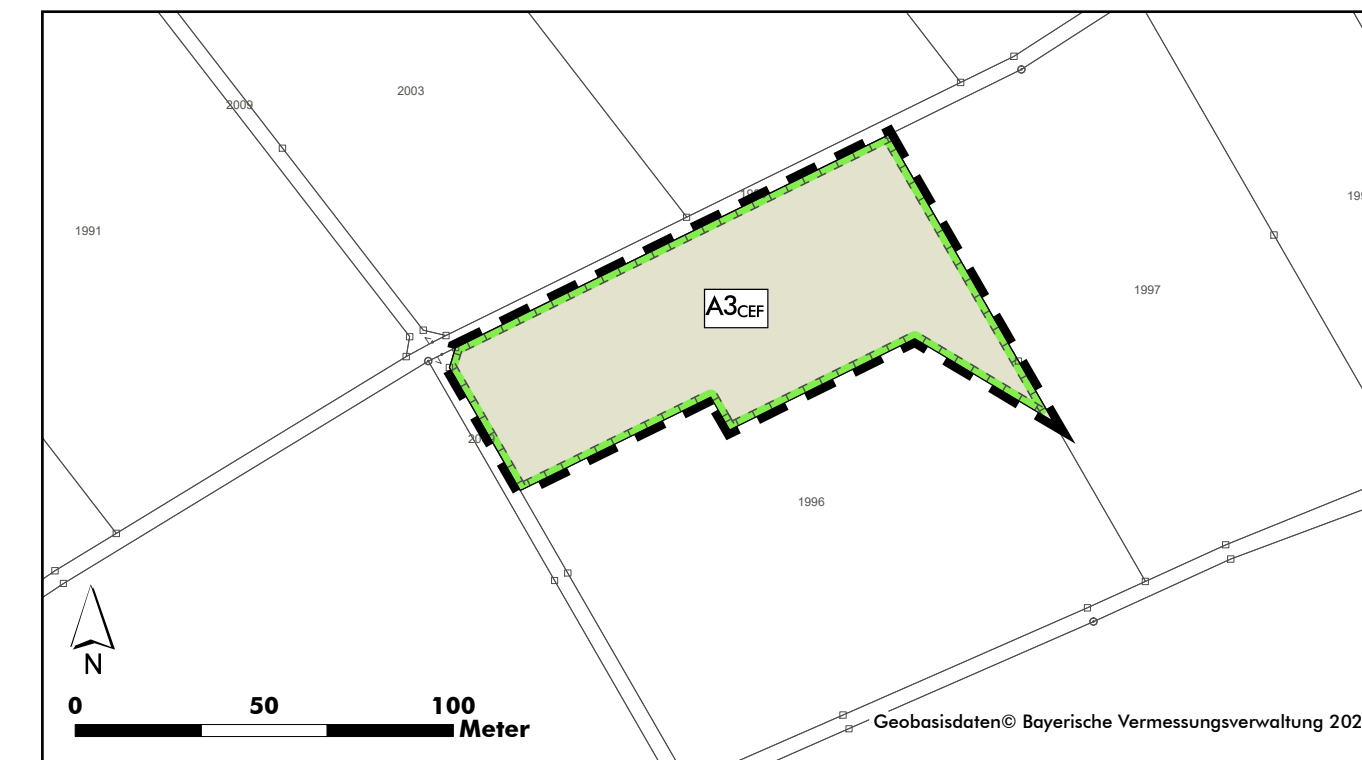
Brache-/ Blühstreifen (A4^{CEP})

Dem Bebauungsplan werden textliche Festsetzungen und Hinweise in einem gesonderten Dokument zugeordnet. Zur Fassung des Satzungsbeschlusses werden diese mit dem Bebauungsplan auf einem Blatt zusammengeführt.

Übersichtskarte - Baugebiet "Auf der Höhe" sowie Ausgleichsflächen A3^{CEP} (Gemarkung Heustreu) und A4^{CEP} (Gemarkung Unsleben) (M1:30.000)

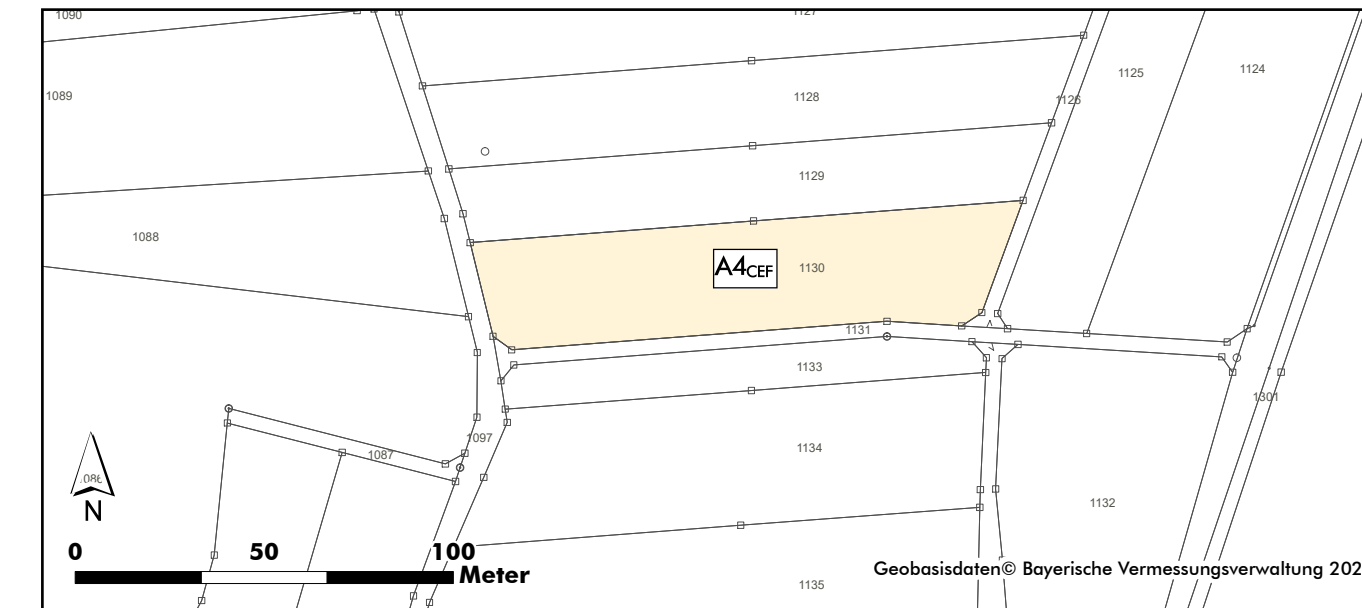


Räumliche Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB - Ausgleichsfläche A3^{CEP} (M1:2.000)



A3^{CEP}: Fl.Nr. 1996 (Teilfläche) (Gmk. Heustreu), ca. 6.580 m²

Zeichnerischer Hinweis - Ausgleichsfläche A4^{CEP} (M1:2.000)



A4^{CEP}: Fl.Nr. 1130 (Gmk. Unsleben), ca. 4.035 m² (vgl. textliche Festsetzung Ziff. 8.2)

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Heustreu hat in seiner Sitzung am 29.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Höhe“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.01.2025 in der Zeit vom 11.02.2025 bis 12.03.2025 stattgefunden. Während dieses Zeitraums wurden die Unterlagen auf den Internetauftritt der Gemeinde eingestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.01.2025 hat mit Schreiben vom 07.02.2025 bis zum 12.03.2025 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom bis zum beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht.

Die Gemeinde Heustreu hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan „Auf der Höhe“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Heustreu, den _____

Zimmer _____ 1. Bürgermeister _____ (Siegel)

Ausgefertigt:

Heustreu, den _____

Zimmer _____ 1. Bürgermeister _____ (Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Hs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht ist seit diesem Tag im Internet eingestellt und wird zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Heustreu zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Auf der Höhe“ in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Heustreu, den _____

Zimmer _____ 1. Bürgermeister _____ (Siegel)



Gemeinde Heustreu
Landkreis Rhön-Grabfeld

| Nr. | Planungshistorie | Datum |
|-----|---|------------|
| 5. | | |
| 4. | | |
| 3. | | |
| 2. | | |
| 1. | Vorentwurf für Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB | 29.01.2025 |



Bebauungsplan "Auf der Höhe"

| | | | |
|---|-------------------------------------|--|-------------------|
| Entwurf | Plan Nr.: 06 | Blatt Nr.: 00 | Datum: 07.01.2026 |
| Projekt Nr.: 24-015 | Bearbeiter: Rentsch / Hein / Martin | Maßstab: M 1 : 1.000 | |
| Auftraggeber: Gemeinde Heustreu Wetterstraße 4 97618 Heustreu | | Planfertiger: arc.grün landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh Steigweg 24, 97318 Kitzingen, T 09321 2680050, info@arc-gruen.de | |