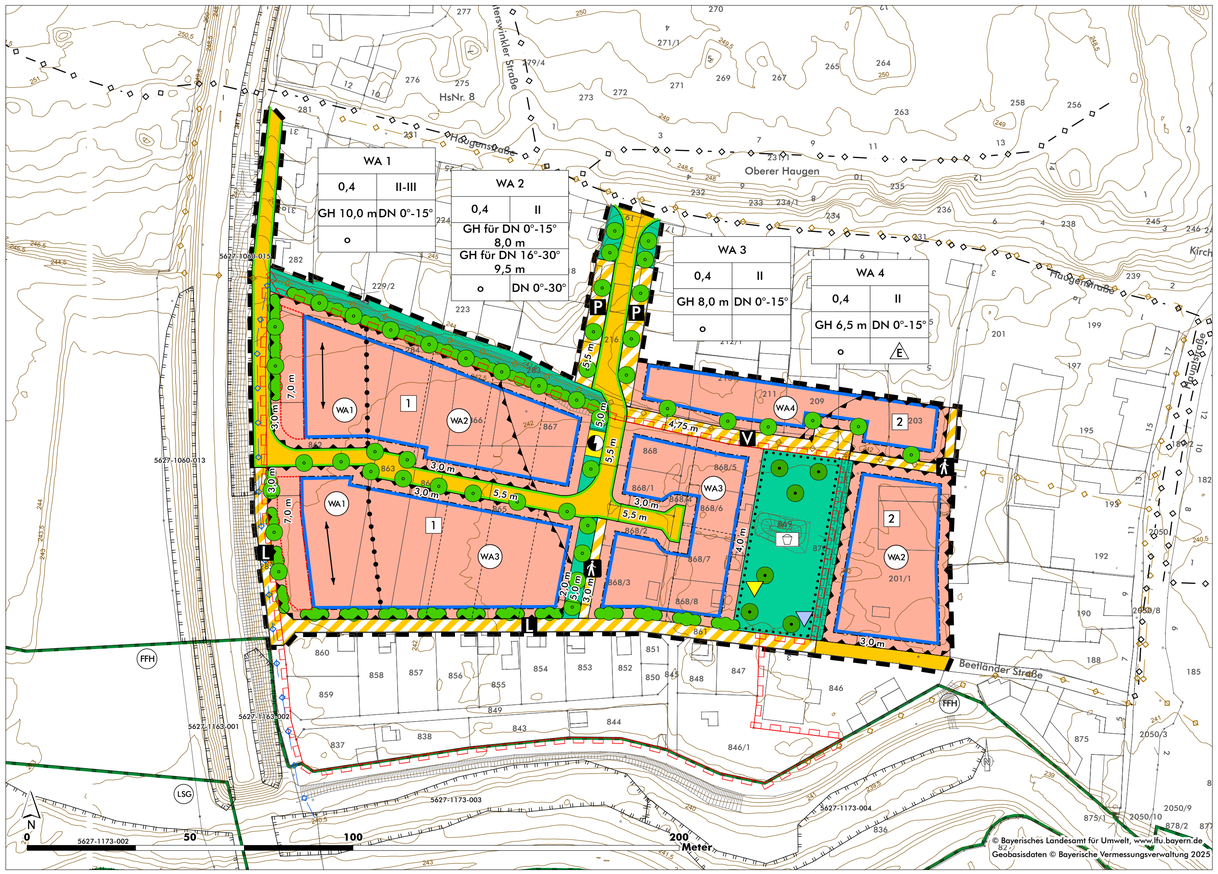
Gemeinde Unsleben
Bebauungsplan "Beetländer" mit integriertem Grünordnungsplan



A. Festsetzungen durch Planzeichen

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

WA 1 — 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

II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

GH 8,0 m — maximal zulässige Gebäudehöhe (beispielhaft)

GH für DN 0°-15° 8,0 m — maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude in Abhängigkeit der Dachneigung (beispielhaft)

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

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Firstrichtung für das Dach des Hauptgebäudes, Abweichungen um bis zu 10° zulässig

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

DN 0°-30° — Maß der zulässigen Dachneigung (beispielhaft)

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Fußweg
- L — Landwirtschaftlicher Weg
- P — öffentliche Parkfläche
- V — verkehrsberuhigter Bereich

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

Spielplatz

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

Pflanzbindung: Laubbaumhochstamm

Pflanzgebot: Laubbaumhochstamm

Pflanzgebot: Hecke aus Sträuchern und Laubbaumhochstämmen (i. V. m. Ziff. 6.1 und 6.2 der textl. Festsetzungen)

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

A1 — 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.

Entwicklung artenreiches Extensivgrünland

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 (CEF1)

Anbringung von 3 Nisthilfen für den Gartenrotschwanz (CEF4)

9. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1 — Schallimmissionen Verkehrslärm, nachts (vgl. Ziff. 7.1 der textl. Festsetzungen)

2 — Schallimmissionen Gewerbe- und Anlagenlärm, tags (vgl. Ziff. 7.3 der textl. Festsetzungen)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Feuerwehr/ Rettungsdienste (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

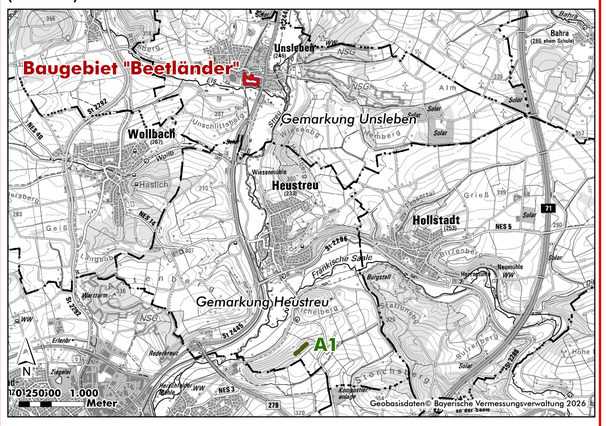
5627-1060 — Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer
© Bayerisches Landesamt für Umwelt

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

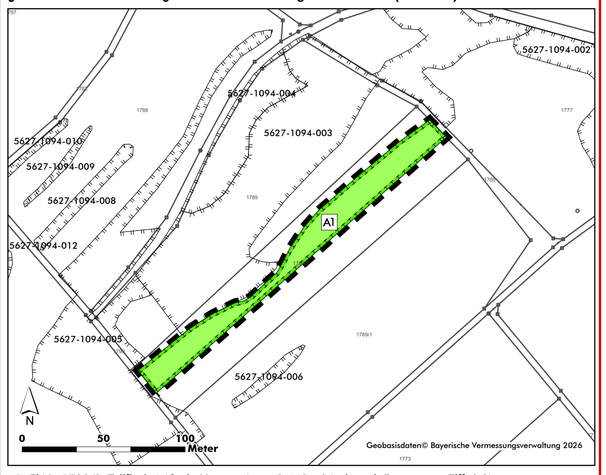
FFH — FFH-Gebiet (§ 32 BNatSchG)

LSG — Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)

Übersichtskarte - Baugebiet "Beetländer" sowie Ausgleichsfläche A1 (Gemarkung Heustreu) (M1:50.000)



Zeichnerischer Hinweis - Räumliche Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB - Ausgleichsfläche A1 (M1:2.000)



A1: Fl.Nr. 1789/3 (Teilfläche) (Gmk. Heustreu), ca. 3.440 m² (vgl. textl. Festsetzung Ziff. 8.2)

C. Zeichnerische Hinweise

Flurstücke mit Flurnummern

bestehendes Gebäude

Höhenschichtlinien mit Höhenangabe

Böschungsflächen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

3,0 m — Bemaßung (beispielhaft)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Kleingärten"

Hauptver- und -entsorgungsleitungen unterirdisch, hier:

Mischwasserkanal

Regenwasserkanal

Wasserleitung

Änderungen gegenüber dem Vorentwurf sind rot markiert

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.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Unsleben hat in seiner Sitzung am 08.12.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans "Beetländer" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.01.2026 ortsüblich und über den Internetauftritt der Gemeinde bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.12.2025 in der Zeit vom 30.01.2026 bis 02.03.2026 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 08.12.2025 hat mit Schreiben vom 30.01.2026 bis zum 02.03.2026 stattgefunden.

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.
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.

Die Gemeinde Unsleben hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan "Beetländer" in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Unsleben, den _____

_____
Goehtz 1. Bürgermeisterin (Siegel)

Ausgefertigt:

Unsleben, den _____

_____
Goehtz 1. Bürgermeisterin (Siegel)

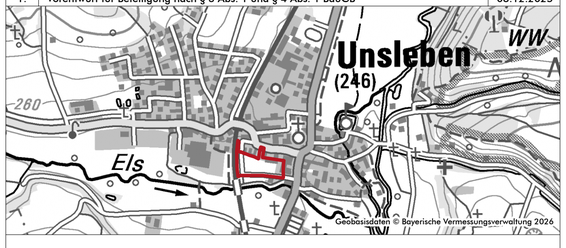
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Hs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht ist seit diesem Tag im Internet eingestellt und wird zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Heustreu zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "Beetländer" 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.

Unsleben, den _____

_____
Goehtz 1. Bürgermeisterin (Siegel)

Gemeinde Unsleben
Landkreis Rhön-Grabfeld

Nr.	Planungshistorie	Datum
5.		
4.		
3.		
2.		
1.	Vorentwurf für Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	08.12.2025



Bebauungsplan "Beetländer"

Entwurf	Plan Nr.: 06	Blatt Nr.: 00	Datum: 12.10.2026
Projekt Nr.: 24-014	Bearbeiter: Rentsch / Hein / Martin		Maßstab: M 1 : 1.000

Auftraggeber
Gemeinde Unsleben
Hauptstraße 6
97618 Unsleben

Planfertiger
arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh
Steigweg 24 . 97318 Kitzingen . T 09321 2680050 . info@arc-gruen.de