



1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Für die bauplanerischen Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Öffentl. Straßenverkehrsfläche mit Breite der Fahrbahn und Gehsteig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Beschränktes Dorfgebiet (§ 5 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Max. zulässige Bauweise
- Satteldach
- Dachneigung
- Grundflächenzahl
- Geschößflächenzahl
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche (Randeingrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche zur Abschirmung der Stellplätze bzw. wegbegleitende Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Stellplätze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen die in Pflasterbauweise vorgesehen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen die in wasserdurchlässiger Bauweise vorgesehen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Führung oberirdischer Versorgungsleitungen (Strom) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.2 Für die zeichnerischen Festsetzungen der Grünordnung

- 1.2.1 Bestandssicherung
  - Heimische Gehölze und Obstbäume, die zu erhalten und zu pflegen sind
- 1.2.2 Pflanzgebote im öffentlichen Bereich
  - Pflanzgebot für Großbäume 1. Ordnung mit etwaiger Standortbindung (z.B. Linden Ziff. 4.1)
  - Landschaftliche Heckenpflanzung mit einheimischen Gehölzen (zur Stellplatzeingrünung)
- 1.2.3 Pflanzgebote im privaten Bereich
  - Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung
  - Pflanzgebote für Sträucher zur Eingrünung des vorläufigen Ortsrandes (bei Erschließung in Bauabschnitten)
  - Nicht bebaubare Grundstücksfläche
  - Pflanzungen unter den Freileitungen, mit Höhereinschränkung, Endwuchshöhe der Pflanzungen max. 3,00 m unter der Freileitung

1.3 Für die Hinweise

- Geplante Teilung der Erschließungsabschnitte
- Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
- Vorh. Wohngebäude
- Vorh. Nebengebäude
- Aufzuhebende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Besteh. Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern

2. WEITERE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Es gelten die Rechtsvorschriften der BauNVO in der Fassung von 1990.
- 2.2 Das Bauland ist festgesetzt als:
  - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
  - Beschränktes Dorfgebiet gemäß § 5 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
- 2.3 Im beschränkten Dorfgebiet (MD<sub>6</sub>) ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzung nach Abs. 2 Ziff. 4 (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse) ausgeschlossen.
- 2.4 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.5 Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 600 qm festgesetzt.
- 2.6 Kniestücke dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- 2.7 Die Dacheindeckung aller Gebäude ist nur mit roten bzw. rot-braunen Dachziegeln bzw. Dachsteine vorzunehmen.
- 2.8 Die Grundstückseinfriedungen sollten als senkrechte Holzlatenzäune ausgebildet werden. Straßenseitige Einfriedungssockel sind mit max. 50 cm erlaubt. Die gesamte Höhe der Einfriedungen wird auf max. 1,50 m festgesetzt.
- 2.9 Garagen sind entweder im Hauptbaukörper einzuweisen oder als Grenzgebäude zu errichten. Soweit geplante Grenzgaragen die Vorschrift des Art. 7 Abs. 4 BayBO aufgrund der Topographie nicht erfüllen können, sind sie dennoch an einer Grundstücksgrenze zulässig, wenn die Zufahrt rampe im Mittel mit mind. 5% Gefälle zur Garage angelegt wird, die Länge des Garagengebäudes max. 6,50 m und die Wandhöhe über dem Garagenfußboden max. 3,0 m beträgt. Bei der Berechnung der Wandhöhe bleibt die Höhe von Dächern und Giebeln außer Betracht. Die Dachform der Garagen wird als Satteldach mit einer Dachneigung von 28 bis 45 Grad festgesetzt. Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von mind. 5,0 m zu bilden, der straßenseitig nicht eingefriedet werden darf. Sofern keine Garagen errichtet werden, sind auf den Baugrundstücken Stellplätze für Fahrzeuge vorzusehen.
- 2.10 Die tatsächlichen Traufhöhen werden mit max. 7,00 m festgesetzt!
- 2.11 Die Errichtung von Nebengebäuden im Sinne des § 18 BauNVO mit einer Gesamtgröße von max. 25,0 m<sup>2</sup> auf den überbaubaren Flächen ist zulässig. Die Länge der Grenzmauer darf max. 5,0 m und die Wandhöhe max. 3,0 m betragen. Sie sind mit einem Satteldach mit mind. 25 Grad Dachneigung zu versehen.
- 2.12 Dachgauben in untergeordneter Form als Sattel- und Schleppegauben sind grundsätzlich zulässig. Die max. Breite der Dachgauben wird auf max. ein Drittel der Dachlänge begrenzt.
- 2.13 Für Bauvorhaben im Bereich des Schutzstreifens der Freileitung kann die Zustimmung vom Überlandwerk Unterfranken Würzburg erst erteilt werden, wenn der nach VDE 0210 verlangte Sicherheitsabstand von 3 m zwischen der 20-kV-Freileitung bei größtem Durchhang sowie bei max. Seilausschwingung und den Konturen eines Bauwerkes mit harter Bedachung bei der vorgegebenen Dachneigung von größer als 15° eingehalten wird. Dieser Sicherheitsabstand ist ebenfalls beim Aufstellen von Baumaschinen, Gerüsten und dgl. zu berücksichtigen. Der Nachweis über den geforderten Sicherheitsabstand ist durch ein Höhenmilieulement und entsprechender Höheneinstellung des Gebäudes zu erbringen.
- 2.14 Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abtragungen), die aufgrund der Hanglage notwendig werden, sind bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.
- 2.15 Dachgeschosse, die nach Art. 2 Abs. 4 Satz 1 BayBO Vollgeschosse sind, werden nicht auf die zulässige max. Anzahl der Vollgeschosse angerechnet.
- 2.16 Unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan sind die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO einzuhalten.
- 2.17 Flächenbefestigung: Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie z.B. Stellplätze etc. hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht - auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge (z.B. Betonpflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen) auszurielen.
- 2.18 Für die von der Änderung nicht erfaßten kleinen Teilbereiche nordwestlich der Kirche wird der Bebauungsplan i.d.F.v. 23.05.1989 aufgehoben.

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

- 3.1 Schutz des Bodens: Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Weiterverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubeugen.
- 3.2 Bestandssicherung: Die vorhandenen Obstgehölze, die der Flächenumwandlung nicht zum Opfer fallen, sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 vor Beschädigung zu schützen.
- 3.3 Pflanzgebote
- 3.3.1 Pflanzenauswahl: Die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen II, Pflanzgebot hat hauptsächlich aus der standortgerechten Artenzusammensetzung des Eichen-Hainbuchenwaldes zu erfolgen, entsprechend der Artenliste Ziff. 4. Auszuschließende Arten: Fremdländische Nadelbäume, Pyramidenpappeln und Robinien sind für gebotene Pflanzungen nicht zulässig.
- 3.3.2 Pflanzdichte und Qualität: Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen DIN 18916. Unten im Einzelnen aufgeführte Mengen und Größen sind Mindestangaben.
- 3.3.3 Baumpflanzungen im privaten Gartenbereich: Die Anzahl der Baumpflanzungen pro Grundstücksfläche richtet sich nach der unbebauten (Garten-) Fläche. Richtwerte je 200-300 qm Gartenfläche etwa 2 standortgerechte Bäume II, Punkt 3.3.1., d.h. im Regelfall sind pro Garteneinheit 4 Bäume zu pflanzen, jeweils 2 im Straßenraum (Vorgarten) und 2 im rückwärtigen Gartenteil. Bei Grundstücken, deren rückwärtige Gartenteile den vorläufigen (Bauabschnitt I) bzw. endgültigen Ortsrand (Bauabschnitt II) bilden, sind zur Einbindung in die angrenzende Landschaft verstärkt Baum- bzw. Heckenpflanzungen vorgesehen. Der Erhalt vorhandener Obstgehölze wird angerechnet. Standort, Stückzahl und Qualitätsbezeichnung der gebotenen Baumpflanzungen sind bei der Baueingabe nachzuweisen.
- 3.3.4 Gehölzpflanzungen im öffentlichen Bereich:
  - Mindestgrößen:
    - Straßenbäume (mit Standortbindung): Großbäume, Hochstamm 3xv, STU 20-25 cm.
    - Der Wurzelbereich der Straßenbäume ist durch wasserdurchlässige Pflasterung gegen an- und überfahren zu schützen.
    - Heckenpflanzungen (Mindestrichwerte je 100 qm):
      - 2 Großgehölze 3xv, STU 12-18, Höhe 250-300 cm
      - 6 Heister, 2xv, Höhe 175-200 cm
      - 90 leichte Sträucher, 1xv, Höhe 40-70 cm
    - Straußenbaumpflanzungen sind im Bereich der Aufpflasterungen vorgesehen, in Zuordnung zu den Parkbuchten der öffentlichen Parkflächen, sowie im Bereich der Fußwege.
- 3.3.5 Maßnahmen zur Ortsrandgestaltung: Zur landschaftlichen Einbindung des Dorfgebietes sind die am nördlichen Ortsrand gelegenen Grundstücke vielfältig mit Beerensträuchern und Nutzbäumen zu bepflanzen und zu pflanzen (z.B. extensiver Streuobstbau).
- 3.4 Hinweis und Pflege der Pflanzungen
- 3.4.1 Vollzugsfrist: Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen und nachzuweisen.
- 3.4.2 Erhaltungsgebot: Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutzniesser ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzungen (über 10%) kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden.
- 3.5 Parkflächen: Die Parkplätze sind mit versickerungsförderndem offenporigem Belag (z.B. wassergebundener Decke, Rasengittersteine) anzulegen.
- 3.6 Der vom Landschaftsarchitekten Klaus Neisser, Bad Kissingen, ausgearbeitete Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "An der Höhe" wurde in diesen Plan übernommen.

4. STANDORTGERECHTE GEHÖLZARTEN

- 4.1 Baumarten I. Ordnung
  - Quercus petraea - Traubeneiche
  - Quercus robur - Stieleiche
  - Fagus sylvatica - Rotbuche
  - Tilia cordata - Winterlinde
  - Betula pendula - Birke
  - Populus tremula - Zitterpappel
  - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- 4.2 Baumarten II. Ordnung
  - Carpinus betulus - Hainbuche
  - Prunus avium - Vogelkirsche
  - Sorbus aucuparia - Eberesche
- 4.3 Straucharten
  - Corylus avellana - Hasel
  - Salix caprea - Salweide
  - Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn
  - Crataegus oxyacantha - zweigriffeliger Weißdorn
  - Rhamnus frangula - Faulbaum
  - Prunus spinosa - Schlehe

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 14. JULI 1997 bis 14. AUG. 1997 im Rathaus des Marktes Burkardroth öffentlich ausgestellt. Burkardroth, 16. Okt. 1997

Der Markt vom 23. SEP. 1997 Burkardroth hat mit Beschluss des Marktgemeinderates den Bebauungsplan Nr. 1 gemäß § 10 BauGB als S a t z u n g beschlossen. Burkardroth, 16. Okt. 1997

Die am 23.09.1997 vom Gemeinderat als Satzung beschlossene 3. Änderung des Bebauungsplanes "An der Höhe" des Marktes Burkardroth, OT Gefäll wurde dem Landratsamt Bad Kissingen am 24.10.1997 gem. § 12 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 01.12.1997 Nr. 59-610 erklärt, daß im Rahmen der Überprüfung des Bebauungsplanes keine Verletzung von Rechtsvorschriften festgestellt wurde (§ 11 Abs. 3 BauGB). Bad Kissingen, 01.12.1997  
Landratsamt i.A.

überbth  
Bürgermeister  
Die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes "An der Höhe" wird hiermit ausgearbeitet.  
Burkardroth, 08.12.1997

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 08.12.1997 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Marktes Burkardroth, "Ortsbulletin" ortsbekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus des Marktes Burkardroth während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan inkraftgetreten (§ 12 Satz 4 BauGB).  
Burkardroth, 08.12.1997

MARKT BURKARDROTH  
LANDKREIS BAD KISSINGEN  
ÄNDERUNG NR.1 BEBAUUNGSPLAN  
" AN DER HOHE "  
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG  
GT. GEFÄLL M. 1:1000

OERLENBACH, 31.01.1995/HA  
UBERARBEITET, 23.05.1995  
UBERARBEITET, 19.09.1995  
UBERARBEITET, 15.10.1996  
UBERARBEITET, 10.02.1997  
UBERARBEITET, 23.09.1997

DER ARCHITECT  
WOLFF & KRIEGER  
michael pattinella + partner  
97712 Oerlenbach Bergstraße 5  
Telefon 09725 / 825

ARCHITECTEN  
BY AK  
43184