



- 1. ZEICHENERKLÄRUNG**
- 1.1 Für die bauteilplanerischen Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Öffentl. Straßenverkehrsflächen mit Breite der Fahrbahn und Gehsteige (§ 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
 - Geschoßflächenzahl
 - 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 Stellplatzengrünung)
- 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 Höheneinschränkung, Endwuchshöhe der Pflanzungen max. 3,00 m unter der Freileitung
- 1.3 Für die Hinweise**
- Gep plante Teilung der Erschließungsabschnitte
 - Aufzuhebende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
 - Vorh. Wohngebäude
 - Vorh. Nebengebäude
 - Besteh. Grundstücksgrenzen
 - Flurstücksnummern

- 1.3.1** Angaben über den Grundwasserstand innerhalb des Baugebietes sowie über evtl. Hangwasseraustritte liegen nicht vor. Den Bauherren werden deshalb vor Baubeginn Schürftgruben empfohlen. Soweit dabei Grundwasser über der Kellersohle angetroffen wird, sind die Kellerschosse als wasserdichte Wannen auszuführen. Eine dauernde Grundwasserabsenkung und -ableitung ist nicht zulässig, ebenso die Einleitung von Grund-, Drain- oder Quellwasser in die Kanalisation.
- 1.3.2** Soweit die Durchlässigkeit des Untergrundes es zuläßt, kann auch Dachflächenwasser mittels Sickerschächten versickert werden. Die Versickerung über Sickerschächte bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.
- 1.4 Für die nachrichtlichen Übernahmen**
- 1.4.1** Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim LRA Bad Kissingen oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 7 DSchG).
- 1.4.2** Das Baugelände liegt im Heilgebietbereich IV der Heilquellen der Staatsbäder Bad Kissingen und Bad Bocklet. Aus diesem Grunde sind die dafür erlassenen Schutzvorschriften zu beachten.
- 2. WEITERE FESTSETZUNGEN**
- 2.1** Es gelten die Rechtsvorschriften der Baumpflanzungsverordnung (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 (MD₁) 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 Baugelände wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.5** Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 600 qm festgesetzt.
- 2.6** Kniestöcke dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- 2.7** Die Dachdeckung aller Gebäude ist nur mit roten bzw. rot-braunen Dachziegeln bzw. Dachsteine vorzunehmen.
- 2.8** Die Grundstückseinfriedungen sollen als senkrechte Holzlattenzäune 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 einzubauen 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 Bemessung 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 Garagenzufahrten 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 § 14 BauNVO mit einer Gesamtgröße von max. 25,0 m² 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 Durchgang 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 Baummaschinen, Gerüsten und dgl. zu berücksichtigen. Der Nachweis über den geforderten Sicherheitsabstand ist durch ein Höheninvenient und entsprechender Höheneinstellung des Gebäudes zu erbringen.
- 2.14** Geländeveränderungen (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 BayBÜ 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 Grundwasseranhebung besteht - auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge (z.B. Betonpflaster mit Rassenfuge, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen) auszurichten.
- 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 Strauchpflanzen II, Pflanzgebot hat hauptsächlich aus der standortgerechten Artenzusammensetzung des Eichen-Hainbuchenwaldes zu erfolgen, entsprechend der Artenliste Ziff. 4. Ausschließende 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 Baum- und Strauchpflanzen 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 unbesetzten (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 (Mindeststichtwerte 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
Straßenbaumpflanzungen 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 Beersträuchern 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 Bezugseröffnung zu vollziehen und nachzuweisen.
- 3.4.2** Erhaltungsgebot
Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Zustimmser 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

Salix avellana	- Hasel
Corylus caprea	- Salweide
Crataegus monogyna	- eingriffeliger Weißdorn
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Prunus spinosa	- Schlehe

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom ... bis im Rathaus des Marktes Burkardroth öffentlich ausgelegt.

Burkardroth,

1. Bürgermeister

Der Markt vom ... hat mit Beschluß des Marktgemeinderates den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als ... beschlossen.

Burkardroth,

1. Bürgermeister

-ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG-

Die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes "An der Höhe" wird hiermit ausgefertigt.

Burkardroth,

1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am ... durch ...

ortsüblich bekannt 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,

1. Bürgermeister

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

OERLENBACH, 31.01.1995/HA
ÜBERARBEITET, 23.05.1995
ÜBERARBEITET, 19.03.1995
ÜBERARBEITET, 15.10.1996
ÜBERARBEITET, 16.02.1997

DER ARCHITECT:
architekturbüro
michael pettinale-partner
97712 Oerlenbach Bergstraße 5
telefon 0 97 25 / 82 5