



MARKT BURKARDROTH, LÄNDERKREIS BAD KISRINGEN
BEBAUUNGSPLAN "ZEILACKER"
IM GEMEINDETEIL KATZENBACH

FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. FESTSETZUNGEN:

1.1. Zeichnerische Festsetzungen:

WA Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

MD₃ allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO 1990

MD₅ abgestuftes Dorfgebiet (MD₅) nach § 5 BauNVO 1990 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO (Anlagen mit starken Emissionen, wie Großvieh- und Schweineställe, Futtermüll, Jauchegruben, Getreidetrocknungs- und -reiniigungsanlagen u.ä. sind nicht zulässig)

0 offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

II zulässig zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

SD 32°-45°(48°) zulässig Satteldach 32° bis 45° (bei eingeschossiger Bebauung bis 48° zulässig)

→ festgesetzte Hauptfirstrichtung

TH_{max} 6,5 m zulässige Traufhöhe: maximal 6,5 m über angrenzende Verkehrsanlage

GRZ 0,4 zulässige Grundflächenzahl

GFZ 0,8 zulässige Geschosflächenzahl

F_{min} 500 m² Mindestgröße der Baugrundstücke (z.B. 500 m²)

— Baugrenzen

— Baulinien

— Straßenbegrenzungslinien

3 + 3 Abstand der Baugrenze oder Baulinie von der Verkehrsfläche

15 + 15 Breiten der Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen

öffentliche verkehrsberuhigte Verkehrsflächen

öffentliche Grünflächen

öffentliche Grünflächen mit Vorflutgraben

öffentliche Grünflächen mit Kinderspielplatz

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sichtdreieck

vorhandene Obstbäume, die zu erhalten sind

vorhandene Obstbäume, Bestand ist gefährdet

vorzusehende Neupflanzungen

1.2. Textliche Festsetzungen:

1.2.1 Das Baugelände wird entlang der Staatsstraße 2290 als abgestuftes Dorfgebiet (MD₅) nach § 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. In dem Anlagen mit starken Emissionen, wie Großvieh- und Schweineställe, Futtermüll, Jauchegruben, Getreidetrocknungs- und -reiniigungsanlagen u.ä. sind nicht zulässig. Im übrigen Bereich wird das Baugelände als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2.2 Für das Baugelände wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.2.3 Als Höchstgrenze sind zwei Vollgeschosse zulässig. Dachgeschosse, die nach Art. 2 Abs. 4, Satz 1 BauNVO zulässig sind, werden auf die zulässige maximale Anzahl der Vollgeschosse nicht angerechnet.

1.2.4 Die Mindestgröße der Baugrundstücke für allgemeines Wohngebiet (WA) beträgt 500 m²; für abgestuftes Dorfgebiet (MD₅) 800 m².

1.2.5 Für die Dachausbildung sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 32° bis 45° bei zwei Vollgeschossen und 32° bis 48° bei einem Vollgeschos zugelassen.

Zur Ordnung der Bebauung wird die Hauptfirstrichtung teilweise festgesetzt. Eine diagonale Einstellung der Baukörper auf den Grundstücken ist nicht zulässig.

1.2.6 Die Regeln über Abstandsflächen nach Art. 7, Abs. 1 Satz 1, letzter Halbsatz der BauVO in der neuen Fassung gelten unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan.

1.2.7 Die zulässige Traufhöhe beträgt 6,5 m über angrenzender Verkehrsanlage als Höchstgrenze.

Dachüberstände betragen an der Traufe maximal 0,5 m, an Ortsgang maximal 0,4 m.

1.2.8 Die Sockelhöhen sollen nicht über 0,50 m betragen.

1.2.9 Kniestöcke dürfen maximal 0,50 m hoch sein.

1.2.10 Die Anordnung von Dachgauben ist ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Breite der Dachgauben oder -einschnitte darf maximal ein Drittel der Dachlänge betragen. Sie sind in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche anzuordnen.

1.2.11 Fenster, Loggien, Balkone und Wintergärten sind in ausgewogener Weise in die Fassade einzufügen.

1.2.12 Garagen können als Anbau am Haus mit entsprechender Anpassung der jeweiligen Dachform errichtet werden. Freistehende Garagen sind mit einem Satteldach zwischen 25° und 45° Dachneigung anzuordnen.

1.2.13 Sofern keine Garagen erstellt werden, sind für alle Wohngebäude Stellplätze für Fahrzeuge auf den Grundstücken vorzusehen.

1.2.14 Holzlegien dürfen eine maximale Traufhöhe von 2,5 m und eine maximal überbaute Fläche von 20 m² haben. Dachneigung und Eindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen.

Werden Garagen außerhalb des Hauses errichtet, so sind eventuelle Holzlegien im Anschluss an die Garage zu erstellen.

1.2.15 Die Verwendung von grellen Farben für den Außenputz der Gebäude, Verkleidungen von Balkongeländern, Umfassungs- oder Trennwände der Balkone, Loggien usw., für Überdachungen und dergleichen ist untersagt.

1.2.16 Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen darf 1,2 m über angrenzender Verkehrsfläche nicht überschreiten. Sie sind als lebende Zäune oder in Holz auszubilden. Die Verwendung von Maschendraht ist nicht gestattet. Straßenseitige Sockel der Einfriedungen dürfen nicht höher als 0,5 m sein.

Seltliche und rückwärtige Einfriedungen dürfen gleichfalls 1,2 m nicht überschreiten. Bei Verwendung von Maschendraht sind sie zu hinterpflanzen.

1.2.17 Sichtdreiecke sind von allen die Sicht beeinträchtigenden baulichen Anlagen, Gegenständen oder Pflanzungen von mehr als 0,8 m über Hinterkante der innerhalb des Sichtdreiecks liegenden Verkehrsfläche freizuhalten.

1.2.18 Die Versiegelung von Flächen auf den Grundstücken außerhalb der überbauten Bereiche ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu beschränken. Terrassen, Wege, Zufahrten, Hof- und Innenhöfe sind in einer wasserundurchlässigen Befestigung auszuführen.

1.2.19 Das Ableiten von Grund- und Quellwasser (Drainagewasser) in die Kanalisation ist nicht zulässig. Falls die Kellersohle unter dem Grundwasserstand liegt, sind die Kellerschosse als wasserdichte Wannen auszubilden.

Bei Ableitung von Wasser, das durch ölbaltige Stoffe verschmutzt ist (z.B. von Maschpflätzen), ist ein Leichtflüssigkeitsabscheider vor Einleitung in die Kanalisation einzubauen.

1.2.20 Anpflanzungen innerhalb des Baugeländes sind mit den Gehölzen der natürlichen Waldgesellschaft des Hain-sieners, Laubbuch-, Eichen- und Haubehuchenswäldes auszuführen.

Je 200 m² privater Grünfläche ist mindestens ein großkröniger Laubbaum bzw. Obstholzwahlbaum auf stark wüchsiger Unterlage zu pflanzen. Dabei sollte ein Laubbaum auch im Vorortan gepflanzt werden.

Standortgerechte Gehölzarten erster Ordnung sind:
 - Traubeneiche,
 - Stilleiche,
 - Rotbuche,
 - Winterlinde,
 - Spitzahorn.

Standortgerechte Gehölzarten zweiter Ordnung sind:
 - Hainbuche,
 - Vogelkirsche,
 - Eberesche.

Zur Abschirmung gegen die freie Landschaft ist eine zweilagige Heckpflanzung aufzubauen. Sie ist von den Grundstückseigentümern zu pflanzen und zu unterhalten.

Heckensträucher sind:
 - Hasel,
 - Weißdorn,
 - Faulbaum,
 - Hartweidel.

Die vorhandenen Obsthochstämme außerhalb der geplanten Gebäudestandorte sind zu erhalten. Bei Vorlage des Bauantrages sind diese im Bauplan darzustellen.

1.2.21 Öffentliche Grünflächen sind gleichfalls mit den Gehölzen der ersten bzw. zweiten Ordnung zu bepflanzen und zu unterhalten.

1.2.22 Für die Bepflanzung der privaten und öffentlichen Grünflächen sind nur ungiftige Pflanzen zu verwenden. Zu weidende Pflanzen sind in der Bekannmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 22.06.1976 (MABl. 1976, S. 574) enthalten.

2. Hinweise:

2.1 Zeichnerische Hinweise:

vorhandene Gebäude

Höhenlinien in m über NN

bestehende Grundstücksgrenzen

2.2 Textliche Hinweise:

2.2.1 Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden auch weiterhin in der bisher üblichen Weise genutzt. Deshalb sind unter anderem Beeinträchtigungen des Wohngebietes, durch landwirtschaftliche Maschinen und Fahrzeuge durch Düngung (Stallmist, Jauche, Gülle, Kunstdünger u.ä.) sowie durch Pflanzenschutzmittel möglich.

2.2.2 Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, sollte unversichertes Oberflächenwasser (z.B. Bachläuferwasser) versickert oder gesammelt und zur Gartenbewässerung als Brauchwasser verwendet werden. Versichertes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.

3. Nachrichtliche Übernahmen:

3.1 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Bad Kissingen) oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege in Würzburg (Tel. 0931 54850) anzuzeigen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Zeilacker" im Ortsteil Katzenbach mit Begründung wurde gemäß § 3, Abs. 2 BauGB vom **23.01.1995** bis **23.02.1995** durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Marktes Burkardroth bekannt gemacht.

Burkardroth, den **30.06.1995**

Der Markt Burkardroth hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **23.05.1995** den Bebauungsplan "Zeilacker" mit Begründung in der Fassung vom **12.12.1994** gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Burkardroth, den **30.06.1995**

Anzeigevermerk des Landratsamtes Bad Kissingen:

Der am 23.05.1995 vom Marktgemeinderat Burkardroth als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Zeilacker" im Ortsteil Katzenbach wurde dem Landratsamt Bad Kissingen am 02.06.1995 gem. § 11 Abs. 1 BauGB vorgelegt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 02.06.1995 Nr. 50-410 erklärt, daß in Rahmen der Überprüfung des Bebauungsplans keine Verletzung von nach § 11 Abs. 1 BauGB vorgeschriebenem Fristen vorliegt.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ist durchgeführt worden. Die Durchführung ist am **13.09.1996** durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Marktes Burkardroth mit dem Hinweis bekannt, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus während der Dienststunden bereitliegt gemäß § 12 Satz 1 bis 3 BauGB bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 12 Satz 4 BauGB in Kraft.

Burkardroth, den **16.09.1996**

Bebauungsplan ausgefertigt am **05.09.1996**

Burkardroth, den **05.09.1996**

12.12.1994 Änderung des Geltungsbereichs

NHF INGENIEURBÜRO NIEMETZ · HOSSFELD · FISCHER
 DIPLOM-INGENIEURE (FH) BERATENDE INGENIEURE VBI
 8700 BAD KISSINGEN · WERKLEINSTRASSE 24 · TEL. 09 31 40 21 · TELEFAX 09 31 26 45

Markt Burkardroth

Baugebiet "Zeilacker" im Ortsteil Katzenbach

Bebauungsplan - Entwurf

Maßstab: 1:1000 2-Nr.: 093 1425 24 a

gezeichnet: 17.6.95 v. 17.6.95

20.06.1996 Nie