



1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Bauleitplanerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Öffentl. Straßenverkehrsflächen mit Ausbaubreite und straßenbegleitender Grünfläche die durch Zufahrten unterbrochen werden kann (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Öffentl. Straßenverkehrsfläche (Wohnweg) mit Ausbaubreite in Pflasterbauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Vorh. unbefestigter Erdweg mit Wegseitengraben
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Offene Bauweise
- Max. Bauweise: bergseits 1-geschossig talwärts 2-geschossig mit ausbaufähigem Dachgeschoß
- Satteldach
- Dachneigung
- Grundflächenzahl
- Geschößflächenzahl
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
- Öffentl. Straßenverkehrsfläche (Fußweg) (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

1.2 Zeichnerische Festsetzungen der Grünordnung

- Öffentl. Grünfläche (Innenbegrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentl. Grünfläche (Randeingrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentl. Pflanzgebot für Großbäume 1. Ordnung gem. Ziff. 3.2.1, Bindung nach Standort und Stückzahl, Pflanzenauswahl gem. Ziff. 4.1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Öffentl. Pflanzgebot für eine 5-reihige Landschaftshecke als Randeingrünung gem. Ziff. 3.2.2
- Privates Pflanzgebot für Großbäume 1. Ordnung gem. Ziff. 3.3.1 ohne Standortbindung, Pflanzenauswahl gem. Ziff. 4.1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Privates Pflanzgebot für 3-reihige landschaftliche Heckenpflanzungen ist das Satteldach und die gleiche Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses vorgeschrieben. Alle aneinandergrenzenden Garagen sind einheitlich zu gestalten, wobei die später zu errichtende Garage die Dachneigung und Firstrichtung der zuerst genehmigten oder errichteten Garage übernehmen muß, unabhängig ob diese von der Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses abweicht.

1.3 Für die Hinweise

- Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
- Vorh. Wohngebäude
- Vorh. Nebengebäude
- Besteh. Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummern
- Höhengschichtlinien

- 1.3.1 Den Bauwerkern werden vor Baubeginn Schürfgruben zur Erkundung des Grundwasserstandes empfohlen. Soweit dabei Grundwasser über der Kellersohle angetroffen wird, sind die Kellersohle 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 Im gesamten Baugebiet wird der Einbau von wassersparenden Armaturen und Geräten (Spülkästen für WCS) empfohlen.
- 1.3.3 Soweit die Durchlässigkeit des Untergrundes es zuläßt, kann auch Dachflächenwasser mittels Sickerschichten versickert werden. Hierzu sollte ein Sickerversuch durchgeführt werden. Die Versickerung über Sickerschichten bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis (einzelne Anträge oder insgesamt für ein gesamtes Baugebiet).
- 1.3.4 Aufgrund des Ruhedruckes im Baubereich von ca. 12 bar werden Einrichtungen zur Druckminderung empfohlen.
- 1.3.5 Das Baugebiet liegt in der Heilquellenschutzzone IV der Stadt Bad Kissingen. Die entsprechenden Auflagen sind zu beachten.

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 Denkmalschutzgesetz).

2. WEITERE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Das Baugebiet ist festgesetzt als: Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
- 2.2 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.3 Folgende Nutzungen sind gem. § 4 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO ausgeschlossen:
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- 2.4 Evtl. sich im Dachgeschoß ergebende Vollgeschosse i.S.d. Art 2 Abs. 4 BayBO bleiben bei der Erz.höl der Vollgeschosse außer Betracht.
- 2.5 Hauptbaukörper müssen eindeutig erkennbar sein. Angegliederte Nebengebäude sind baulich abzusetzen. Die Firsthöhe des Nebengebäudes muß der Firsthöhe des Hauptbaukörpers untergeordnet sein.
- 2.6 Auf den gepl. Gebäuden sind nur Satteldachgauben und Schleppegauben zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf nicht größer sein als 1/3 der Trauflänge. Der oberste Gaubenanstrich (= Beginn der Abschleppung bei Schleppegauben bzw. First der Satteldachgaube) muß mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 2.7 Für die Dacheindeckung der gepl. Haupt- und Nebengebäude werden nur rote und rotbraune Dachziegel bzw. Dachsteine zugelassen.
- 2.8 Alle in einem Wohngebäude geplanten Fenster sind gestalterisch einander abzustimmen. Tür- und Fensteröffnungen sollen grundsätzlich ein stehendes Format aufweisen.
- 2.9 Ornamentierungen für Balkongeländer, Haustüren, Gartengeländer o.ä. sowie Schnitzereien sind nicht gestattet. Diese Gebäudeteile sind in zurückhaltender Farbgebung auszuführen.
- 2.10 Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen. Die Verwendung von weißer oder sehr dunkler Farbe ist nicht zulässig.
- 2.11 Für alle Wohngebäude sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze bzw. Garagen auf den Grundstücken vorzusehen. Bei der Berechnung der Stellplatz bzw. Garagenzahl ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.
- 2.12 Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BayBO abw. werden die Abstandsflächen nach Art.6 Abs. 4 u. 5 BayBO festgesetzt (Art. 7 Abs. 1 BayBO).
- 2.13 Vor sämtl. Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.
- 2.14 Für die Garagegebäude ist das Satteldach und die gleiche Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses vorgeschrieben. Alle aneinandergrenzenden Garagen sind einheitlich zu gestalten, wobei die später zu errichtende Garage die Dachneigung und Firstrichtung der zuerst genehmigten oder errichteten Garage übernehmen muß, unabhängig ob diese von der Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses abweicht.
- 2.15 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 Zufahrtsrampe im Mittel mit mind. 5% Gefälle zur Garage angelegt wird, die Länge des Garagegebäudes max. 8 m und die Wandhöhe über dem Garagenboden max. 3 m beträgt. Bei der Anrechnung der Wandhöhe bleibt die Höhe von Dächern und Giebeln außer Betracht.
- 2.16 Alle Einfriedungen dürfen eine gesamte Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Für die straßenseitigen Einfriedungen werden Holzstaketenzäune zwingend vorgeschrieben.
- 2.17 Konstruktive Widerlager dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- 2.18 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG erforderlich.

3. Textliche Festsetzungen der Grünordnung

- 3.1 Privater und öffentlicher Bereich
- 3.1.1 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN18915). Bei Lagerzeiten über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.
- 3.1.2 Pflanzenauswahl Die Pflanzgebote für die Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß der Gehölzliste Ziff.4 in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation und der realen Vegetation auszuführen.
- 3.1.3 Pflanzdichte und Qualität bei Landschaftshecken Die Qualitätsmerkmale der Pflanzen richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen DIN 18916. Die nachfolgend aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben. Die Pflanzabstände sind im jeweiligen Pflanzschema angegeben. Heckenpflanzungen je 100 qm
 - 2 Großgehölze 1.Ordnung 3 x v. STU 12-14 cm Höhe 250-300 cm (Ziff.4.1)
 - 6 Heister 1. und II.Ordnung 2 x v. Höhe 175-200 cm (Ziff.4.1 u. 4.2)
 - 90 Leichte Sträucher 1 x v. Höhe 70-90 cm (Ziff.4.3)
 - Mindestgrößen für Baumpflanzungen
 - Hochstamm 3 x v. STU 16-19 cm (Ziff.4.1 u. 4.2)
 - Größe der Obstgehölze
 - Hochstamm 2 x v. STU 8-10 cm (Ziff.4.4)
- 3.1.4 Flächenbefestigung Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie z.B. Zufahrten, Hofflächen, KFZ-Stellplätze etc. hat sich primär - sofern keine Grundwassererföhrung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen - auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge z.B. Pflastersteine (Beton- und Natur-) mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundener Decke auszurichten.
- 3.1.5 Vollzugsfrist Die verbindliche Anpflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme zu vollziehen und nachzuweisen.
- 3.2 Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen
- 3.2.1 Entlang der Erschließungsstraße A sind als Straßenbegleitgrün Großbäume 1.Ordnung zu pflanzen.
- 3.2.2 Ortsrandeingrünung Zur freien Landschaft hin ist das Baugebiet mit einer unterschiedlich breiten Landschaftshecke zu bepflanzen und mit Obst- und Großbäumen als Hochstamm zu gliedern. Die angestrebte Gestaltung der öffentlichen Ortsrandeingrünung ist zu gegebener Zeit in einem qualifizierten Gestaltungsplan zu konkretisieren, der mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.
- 3.2.3 Landschaftliche Grünflächengestaltung Die nicht mit Gehölzen bepflanzen Teile der öffentlichen Grünflächen sind mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen anzulegen, der einer extensiven biotopprägenden Pflege unterliegen wird.
- 3.3 Festsetzungen für den privaten Bereich
- 3.3.1 Auf privaten Grundstücken Auf den privaten Grundstücken ist je 200 qm unbebauter Fläche ein heimischer Laubbaum (1.Ordnung) oder zwei Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Diese Pflanzung ist nach dem Anpflanzen von mind. 30 standortgerechten heimischen Laubsträuchern zu ergänzen. Entlang der öffentl. Erschließungsstraße sind anteilig etwa 50% der Grundstücksgrenzlänge (im Erschließungsstraßenbereich) zu bepflanzen.
- 3.4 Hinweise
- 3.4.1 Erhaltungsgebot/Neupflanzung Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen (über 10%) kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden.

4. Standortgerechte Gehölzarten

- 4.1 Baumarten I.Ordnung
 - Acer pseudoplatanus -Bergahorn
 - Acer excelsior -gemeine Esche
 - Fraxinus excelsior -Traubeneiche
 - Quercus excelsior -Stieleiche
 - Quercus robur -Winterlinde
 - Tilia cordata -Spitzahorn
 - Acer platanoides
- 4.2 Baumarten II.Ordnung
 - Acer campestre -Feldahorn
 - Carpinus betulus -Hainbuche
 - Prunus avium -Vogelkirsche
 - Sorbus aucuparia -Eberesche
 - Betula pendula -Hängebirke
 - Pyrus communis -Holzbirke

- 4.3 Straucharten
 - Cornus sanguinea -Roter Hartriegel
 - Corylus avellana -Hasel
 - Crataegus monogyna -Eingriffeliger Weißdorn
 - Crataegus oxyacantha -Zweigfelliger Weißdorn
 - Eunonymus europaeus -Pfaffenhütchen
 - Ligustrum vulgare -Liguster
 - Sambucus nigra -Schwarzer Holunder
 - Viburnum lantana -Wolliger Schneeball
 - Prunus spinosa -Schlehe
 - Rosa canina -Hundrose
 - Lonicera xylosteum -Rote Heckenkirsche
 - Salix caprea -Salweide
 - Sambucus racemosa -Traubenholunder

- 4.4 Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch Obstgehölze für die Pflanzungen gemäß Festsetzung Nr.3.3.1 verwendbar z.B.:
 - Äpfel Gelber Richard, Roter Eisapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Bettacher, Goldparäne, Bohnapfel, Jacob Lebel, Goldrenette von Bleenheim
 - Birnen Gelbmöster, Gellerts Butterbirne, Oberösterreichische Weinbirne
 - Süßkirschen Große Schwarze Knorpelkirsche, Haumüllers Mitteldicke, Frühe Rote Meckenheimer
 - Walnüsse Walnuß-Sämlinge
 - Zwetschgen Fränkische Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge
 Je nach Wahl der Obstart ersetzen 2-3 hochstämmige Obstbäume einen Großbaum. Die Walnuß (Juglans regia) gilt als Großbaum 1.Ordnung.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 3 Abs.2 Satz 1 BauGB vom 07. JUL 1997 bis 07. FEB. 1997 im Rathaus des Marktes Burkardroth öffentlich ausgestellt.
Burkardroth, 18. MAZ 1997
.....
1. Bürgermeister

Der Markt Burkardroth hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 11. MAZ 1997 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzungsbeschluss.
Burkardroth, 18. MAZ 1997
.....
1. Bürgermeister

Der am 11.03.1997 vom Gemeinderat als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Nordöstlich der Ortschaft" in Burkardroth, OT Lauter wurde dem Landratsamt Bad Kissingen am 20.03.1997 gem. § 11 Abs. 1 BauGB angelegt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 14.05.1997 Nr. 50-410 erklärt, daß im Rahmen der Überprüfung des Bebauungsplanes keine Verletzung von Rechtsvorschriften festgestellt wurde (§ 11 Abs. 3 BauGB).
Landratsamt
1.2.
.....
Reg.-Direktor

Der Bebauungsplan "Nördlich der Ortschaft" wird hiermit ausgefertigt.
Burkardroth, 15.05.1997
.....
1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 23.05.1997 durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Kreis- und Bezirksblätter Burkardroth ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus 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, 02.06.1997
.....
1. Bürgermeister

MARKT BURKARDROTH
LANDKREIS BAD KISSINGEN
BEBAUUNGSPLAN
"NORDÖSTLICH DER ORTSCHAFT"
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
GT. LAUTER M. 1:1000