



WA	I / II + D
0,4	0,4
DN 35° - 48° (SD)	O E

1. Zeichenerklärung

1.1 Für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Breite der Fahrbahn und des Gehweges (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verb. m. § 23 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verb. m. § 22 BauNVO)
- Max. Anzahl der Vollgeschosse
- Nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verb. m. § 22 BauNVO)
- Satteldach
- Dachneigung (min. bis max.)
- Grundflächenzahl (§§ 17 und 19 BauNVO)
- Geschosflächenzahl (§§ 17 und 20 BauNVO)
- Sichtdreiecke, innerhalb derer keine baulichen Anlagen, Einfriedungen, Anpflanzungen oder Ablagerungen höher als 0,80 m über Fahrhahnniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zulässig sind, es sei denn, daß dadurch die Annäherungssicht nicht behindert wird (z.B. einzelner Baum).

1.2 Für die Hinweise

- Bestehende Wohngebäude
 - Bestehende Nebengebäude
 - Nicht amtlich eingemessene Gebäude
 - Bestehende Grundstücksgrenzen
 - Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
 - Flurstücksnummern
 - Höhenschichtlinien
 - bestehende Leitungstrasse (Wasserleitung)
 - bestehende Leitungstrasse (Abwasserleitung)
 - Vorhandene 20 kV-Freileitung des Überlandwerkes Unterfranken mit Leitungsausübungsbereich
- Sollten Bodendenkmäler beim Erdaushub zutage treten, sind sie nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich zu melden (Landratsamt Bad Kissingen oder Außenstelle Würzburg, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Dr. Michael Hoppe, Residenz-Südfügel). Aufgedundene Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2).
- Das Ableiten von Grund-, Quell-, und Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig. Es wird empfohlen, die unterhalb der Erdgleiche liegenden Bauteile als wasserdichte Wannen auszubilden bzw. gegen Druck- und Hangdruckwasser zu schützen. Soweit der Untergrund dies zuläßt, sollten unverschmutzte Dachwässer versickert werden. Die Versickerung über Sickerschächte bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, wobei die Anträge hierzu vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu stellen sind.

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Bei Ableiten von Wasser, welches durch ölhaltige Stoffe verunreinigt ist, (z.B. von Waschplätzen) ist vor Einlauf in die Kanalisation ein Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

Zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist der Einsatz von Maschinen und wirtschaftseigenem Dünger (Mist, Gülle, Jauche) notwendig und dadurch eine zeitweise Immissionsbelastung durch Gerüche und Geräusche nicht auszuschließen.

Bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen einschl. Stell- und Parkplätze ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen - auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke, auszurichten.

2. Weitere Festsetzungen für den Bebauungsplan

- 2.1 Für das Bauland wird folgende Nutzung festgesetzt:
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §§ 1 und 4 BauNVO).
- 2.2 Für das Baugelände wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 BauNVO). Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 2.3 Es wird festgesetzt: je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten.
- 2.4 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird festgesetzt auf 730 m².
- 2.5 Die Einfriedung darf 1,20 m Höhe nicht überschreiten. Maschendrahtzäune sind straßenseitig nicht zulässig.
- 2.6 Soweit Garagen als selbstständige Gebäude errichtet werden, sind sie mit Satteldach der gleichen Neigung wie beim Wohnhaus zu errichten. Bei aneinandergelagerten Garagen ist abweichend hiervon die Neigung der zuerst gebauten Garage bindend. 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 Grundstücken Stellplätze für Kraftfahrzeuge vorzusehen.
- 2.7 Soweit geplante Grenzgaragen die Vorschrift des Art. 7 Abs. 4 BayBO aufgrund der Topographie nicht einhalten können, sind sie dennoch an einer Grundstücksgrenze zulässig, wenn die Zufahrtsrampe mit im Mittel mind. 5 % Gefälle zur Garage angelegt wird, die Länge des Garagengebäudes max. 8,00 m und die Wandhöhe über dem Garagenfußboden max. 3,00 m beträgt. Bei der Berechnung der Wandhöhe bleibt die Höhe von Dächern und Giebeln außer Betracht.
- 2.8 Für alle Wohngebäude sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze bzw. Garagen auf den Grundstücken vorzusehen. Bei der Berechnung der Anzahl wird grundsätzlich auf ganze Zahlen gerundet.
- 2.9 Soweit die zulässige Grenzbebauung nach Art. 7 Abs. 4 BayBO noch nicht ausgeschöpft ist, ist im Baugelände außerhalb der Baugrenzen die Errichtung von Nebenanlagen wie Holzlegern und Ställen für Kleintierhaltung mit einer max. überbauten Fläche von 20 m² und max. 3,0 m Grenzandhöhe erlaubt. Die Seitenlänge darf max. 5,0 m betragen. Das Dach ist mit gleicher Neigung wie beim Hauptgebäude auszubilden.
- 2.10 Auf von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen hat der Eigentümer Auftragungen und Abtragungen des Geländes zur Herstellung bzw. Stützung des Straßenkörpers zu dulden.
- 2.11 Kniestöcke sind bis maximal 0,50 m Höhe zulässig.
- 2.12 Dachgeschosse, die nach Art.2 Abs. 5 Satz 1 BayBO Vollgeschosse sind, werden nicht auf die zulässige maximale Anzahl der Vollgeschosse angerechnet.
- 2.13 Sattel- und Schlepfdachgauben sind zulässig. Die Breite der Dachgaube (n) darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand einer Dachgaube vom Ortsgang muß mind. 1,50 m betragen.
- 2.14 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 abweichen, werden die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO festgesetzt (Art. 7 Abs. 1 BayBO).

3. Weitere Festsetzungen für den Grünordnerischen Teil

Zeichenerklärung

- Umgriff des Ausgleichsbebauungsplanes (vorm. Verbuchungskomplex, Nr. 5726-26 der Biotopkartierung) ca. 0,5 ha.
- Öffentlicher Heckenbiotop, Nr. 5726-29 der Biotopkartierung (Erhaltungsgelände nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).
- Pflanzengebot für private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
- Großbaum I. + II. Ordnung ohne Standortbindung (gemäß Ziff. 3.3)
- Obstbaum (Hochstamm) ohne Standortbindung (gemäß Ziff. 3.3)
- Landschaftshecke in Anlehnung an das Pflanzschema mit Flächenbindung, ohne Standortbindung (gemäß Ziff. 3.3)
- Landschaftshecke in Anlehnung an das Pflanzschema mit Standort- und Flächenbindung
- Private Grünfläche

- 3.1 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist er zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.
 - 3.2 Die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen lt. Pflanzgebot hat aus der Artenzusammensetzung der standortgerechten, heimischen Laubgehölze entspr. Artenliste Ziffer 3.7 in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen und realen Vegetation zu erfolgen.
 - 3.3 Die Qualitätsmerkmale richten sich n. d. Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen DIN 18916. Die im einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben. Die Pflanzabstände sind im jeweiligen Pflanzschema angegeben.
- Heckenpflanzungen (Mindeststichtwerte je 100 m²):**
- | | |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 2 Großgehölze I. Ordnung (Ziffer 3.7.1) | 3 x v. STU 12 - 14, Höhe 250 - 300 cm |
| 6 Heister I. und II. Ordnung (Ziffer 3.7.1 und 3.7.2) | 2 x v. Hei. Höhe 175 - 200 cm |
| 90 leichte Sträucher (Ziffer 3.7.3) | v. Str. 3 Tr. Höhe 70 - 90 cm |
- Mindestgröße für Baumpflanzungen:**
Hochstamm (Ziffer 3.7.1 und 3.7.2) 3 x v. STU 18 - 20 cm
- Größe der Obstgehölze:**
Hochstamm (Ziffer 3.7.4) 2 x v. STU 8 - 10 cm
- 3.4 Die private Randeingrünung entlang des nördl. Baugeländes ist durch Anpflanzen von Heckenkomplexen, Baumgruppen und Obstbäumen landschaftsgerecht zu gestalten. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind nach dem Pflanzschema, das sich im Anhang der Begründung befindet, durchzuführen. Dies ist zwingend einzuhalten. Die Pflanzungen sind spätestens 3 Jahre nach Baubeginn abzuschließen.
 - 3.5 Auf jedem privaten Grundstück sind je 200 m² unbebauter Fläche je ein heimischer Laubbaum I. Ordnung oder 2 Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch das Anpflanzen von min. 30 standortgerechten heimischen Laubsträuchern zu ergänzen (in Anlehnung an das Pflanzschema). Gegen die freie Landschaft sind landschaftliche Heckenpflanzungen mit 5,0 m Breite lt. Pflanzschema bzw. Baumpflanzungen anzulegen. Diese Randeingrünung ist nicht auf die Begründung nach der unbebauten Flächengröße anzurechnen. Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken (z.B. Thuja) oder anderer fremdwirkender Gehölze ist nicht zulässig.
 - 3.6 Das im Anhang zur Begründung enthaltene Pflanzschema ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Bei Ausfall einzelner Pflanzungen sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.
 - 3.7 **Pflanzenauswahl:** Soweit außer Obstgehölzen auch Laubbäume und Sträucher gepflanzt werden, sind Gehölze aus nachfolgender Auswahl zu empfehlen:

3.7.1 Bäume 1. Ordnung:	Spitz-Ahorn
Acer platanoides	Sand-Birke
Betula pendula	Gemeine Esche
Fraxinus excelsior	Stiel-Eiche
Quercus robur	Winter-Linde
Tilia cordata	
 - 3.7.2 Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

- 3.7.3 Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Hartriegele
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Salix caprea	Sal-Weide
(Viburnum lantana	Schneeball)
- 3.7.4 Obstbäume

Äpfel:	Bohnapfel	Zwetschge:	Hauszwetschge
Boskop	Kaiser Wilhelm	Bühler Frühzwetschge	Ortenauer
Jakob Lebel	Brettacher	Schattenmorelle	Weißel
Kaiser Wilhelm	Ontario	Knorpelkirsche	Hedelfinger
Landsberger Renette	Freiherr v. Berlepsch	Birne:	Veinsdechanbirne
Goldrenette v. Blenheim		Pastorenbirne	Oberösterreicher Weinbirne
		Gelbmöster	

Vermerke:

Aufgestellt: Schweinfurt, 20. November 1998
In der Fassung vom 18. Mai 1999

Unterschrift des Entwurfsverfassers



MKI
Ing.-Büro
Klaus Maaßen Dipl.-Ing. (FH)
Landwehrstraße 38
97421 Schweinfurt
Tel. 09721 / 185565
Fax 09721 / 185564

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.01.2000 bis 28.02.2000 im Markt Burkardroth öffentlich ausgelegt.
Markt Burkardroth, den 02.03.2000

Der Markt Burkardroth hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 11.03.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Markt Burkardroth, den 17.03.2000

Vermerke des Landratsamtes

Bebauungsplan aufgefertigt am 12.04.2000 Markt Burkardroth, den 12.04.2000

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat vom 14.03.2000 ist am 20.04.2000 durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom Markt Burkardroth bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus während der Dienststunden bereitliegt (§ 10 Abs.3 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs.3 BauGB in Kraft.
Markt Burkardroth, den 25.04.2000

**BEBAUUNGSPLAN DES MARKTES
BURKARDROTH
LDKR. BAD KISSINGEN
BAUGEBIET "AM FLECKLE"
IM GT STRALSBACH**

Ing.-Büro
MKI
Schweinfurt

M = 1 : 1000