

A. Festsetzung der Zeichen nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV90

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- | | |
|----|---|
| WA | Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO |
|----|---|
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- GFZ (0,6)
GRZ 0,35
I / II
- Wandhöhe bergseitig max. 3,00 m
talseitig max. 6,50 m
- | | | | |
|--------------|-------|---------------------------|------------------------|
| WA | III | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| 0,35 | (0,6) | GRZ | GFZ |
| SW 35° - 45° | | Dachform | Bauweise |
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- offene Bauweise nach § 22.1 und 22.2 BauNVO
- 4. Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche

- 5. Flächen für Versorgungsanlagen**
- Abwasser (z.B. Regenrückhaltebecken)
 - Elektrizität (z.B. Trafostation)
 - Wasser (z.B. Löschwasserzisterne)
- 6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
- best. Mischwasserleitung
 - best. Wasserleitung
 - best. Elektroleitung (oberirdisch)
- 7. Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche mit Pflanzungsvorgaben
 - Spielfeld vorhanden

- 8. Wasserflächen**
- Rückhaltebecken für Regenwasser
 - Überschwemmungsgebiet
 - Vorflutgraben
- 9. Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 23 und Abs. 6 BauGB)**
- Pflanzung von Hecken und Feldgehölzen mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen lt. Artenliste I
 - Entwicklung der vorhandenen Ackerfläche zu einer wechselfeuchten Hochstaudenflur
 - Pflanzung von Feldgehölzen mit standortheimischen Bäumen lt. Artenliste I
 - Entwicklung eines periodischen wechselfeuchten Grabens mit Hochstaudenflur
 - Entwicklung einer trockenlebenden Hecken- Altgrasgesellschaft

- 10. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBP (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - bestehende Grundstücksgrenzen
 - bestehende Flurnummern
 - Vorschlag für die Grundstücksteilung
 - Höhenschichtlinien
 - 100 m-Linie
 - 10 m-Linie
 - 5 m-Linie
 - 1 m-Linie
 - Sichtschlecke, freizuhalten von Bauten, Anpflanzungen und Ablagerungen in einer Höhe von über 0,80 m
 - Mögliche Modellstellung innerhalb überbaubarer Grundstückflächen mit möglicher Garage oder Carport

- 11. Pflanzung**
- Pflanzung für Laubbäume I und II Ordnung mit Standort- und Stückzahlvorgabe lt. Artenliste II
 - Pflanzung, Entwicklung und Pflege von ortstypischen Strauchbeständen
 - Flächenbegrenzung für die Erhaltung von Bäumen, Stämmen und sonstigen Befragungen sowie von Geössen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
 - Bäume zu erhalten
 - Sträucher zu erhalten
 - Bäume zu roden
 - Sträucher zu roden
 - Pflanzung für die Anpflanzung von Bäumen, Stämmen und sonstigen Befragungen auf privatem Grund (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
 - Pflanzbindung für Laubbäume I, bis III. Ordnung ohne Standort-, jedoch mit Stückzahlvorgabe laut Artenliste II - (Straßenbäume auf priv. Grund)
 - Pflanzbindung für heimische Obstbaumstämme ohne Standort-, jedoch mit Stückzahlvorgabe laut Artenliste IV
 - Pflanzbindung für standortgerechte Strauchhecken laut Artenliste V

- 12. Pflanzungen**
- 9.1 Gehölzbestand
 - 9.2 Pflanzbindungen



B Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung § 9.1.1 BauGB
Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 der BauNVO genutzt. Soweit Dachgeschosse Vollgeschosse im Sinne des Art. 2 Abs. 5 BayBO sind, werden diese bei der Bewertung der Geschossigkeit nicht angerechnet.

2. Städtebauliche Gestaltung
2.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung
Wohn- und Nebengebäude: an der Traufe am Ortsgang max. 0,50 m max. 0,40 m

2.2 Dachüberstände und Dachgauben
Die Dachüberstände dürfen folgende Werte nicht überschreiten:
Wohn- und Nebengebäude: an der Traufe am Ortsgang max. 0,50 m max. 0,40 m

2.3 Gebäudesteilung, Abstandsfläche
Eine Firstrichtung wird nicht festgelegt. Die Firshöhe eines Anbaus darf die Firshöhe des Hauptbaues nicht übersteigen. Die Abstandsflächen lt. BayBO Art. 6 und 7, sind einzuhalten.

2.4 Gebäudesockel
Sofern an Gebäuden Sockel ausgebildet werden, dürfen diese nicht höher als 0,70 m im Mittel betragen. Der Abstand zwischen der festgelegten natürlichen Geländeoberfläche und der Oberkante des Erdgeschossbodens darf bergseitig maximal 0,50 m betragen. Eine Verkleinerung ist nur im Sockelbereich zulässig.

2.5 Wandhöhen § 9.2 BauGB
Tafelartige Wandhöhen werden festgelegt mit max. 6,5 m. Bergseitige Wandhöhen dürfen maximal 3,0 m betragen. Ein Kniestock ist zulässig bis 0,50 m von Rohdecke bis UK Sparren.

2.6 Garagen und Carports
Ein Stauraum von 5,00 m von Garage zur Straße ist einzuhalten. Garagen und Carports nach § 12 BauNVO sind zulässig. Ein Zusammenbau der Garage mit der Nachbargarage, als Grenzbebauung ist anzuzubehalten. Die Wandhöhe beträgt max. 3,00 m, die Dachform und Dachneigung ist dem Wohnhaus anzuzugleichen.

2.7 Nebenanlagen
Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie eine Gesamtgröße von 20 qm, eine Wandhöhe von 3,0 m und eine Wandlänge von 5,00 m, nicht überschreiten.

2.8 Stellplätze
Stellplätze im öffentlichen Bereich werden nicht errichtet. Festgesetzte Grünflächen dürfen nicht mit Stellplätzen oder Garagen überbaut werden. Die Flächen von Stellplätzen sind in die Grundflächenzahl (GRZ) mit einzubeziehen. Es sind mindestens 2 Stellplätze je Grundstück zu errichten.

2.9 Schallschutz
Die beiden Wohngebäude auf den westlichen Bauzonen, direkt an der Oetrbachstraße sind auf Grund der DIN 18005 mit Schallschutzfenstern der Klasse 3 auszurüsten.

3. Einfriedigungen BayBO Art 9
Entlang der Straßen sind Sockel bis max. 40 cm zulässig. Zäune sind bis 1,20 m Höhe als senkrechte Lattenzäune zulässig. Einfriedigungen einschl. Sockel dürfen max. 1,20 m betragen, seitliche und rückwärtige Einfriedigungen dürfen aus Drahtzäunen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m über Gelände errichtet werden. Sockel bis zu 0,20 m werden zugelassen. Bei Hinterpflanzung der Zäune sind die Abstände nach Art. 47 ff AG BGB einzuhalten.

4. Freizuhalten Flächen § 9.1.10 BauGB
Sichtdreiecke sind von Bebauung freizuhalten, eine Bepflanzung darf nur mit Wuchshöhen von 0,80 m erfolgen, ausgenommen sind Hochstämme. Auffüllungen in Sichtdreiecken sind maximal bis 0,80 m Höhe zugelassen. Freizuhalten sind Flächen nach Art. 23 BayStr-VWG.

5. Grünordnung § 9.1.25 BauGB
5.1) Schutz des Bodens: Der bestehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden gegen Erosion mit einer Zwischenbegrenzung zu schützen.

5.2) Erhaltung des bestehenden Vegetationsbestandes: Die vorhandene Vegetation ist gemäß der Pflanzungsregeln während und nach den Baumaßnahmen vom jeweiligen Nutzweiser ordnungsgemäß zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln (s.a. RAS LP-4). Abgrabungen im Wurzelbereich erhaltenwertiger Gehölze sind nur nach rechtzeitiger vorvertraglicher Behandlung (Wurzelvorhang) zulässig. Außer den bezeichneten Rodungsarbeiten sind keine weiteren Rodungen zulässig.

5.3) Pflanzbindung: Die Pflanzauswahl für die Heckpflanzungen und die Anlage des Feldgehölzes erfolgt aus einer standortgerechten Artenzusammensetzung heimischer Bäume und Sträucher. Es ist bei Pflanzen generell darauf zu achten, dass anerkannte Herkünfte Verwendung finden müssen.

5.3.1) Anlage von Hecken und Feldgehölzen innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung für Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahmen) sowie außerhalb des direkten Umfeldes des Bebauungsplanes (Nr. 10).

- Sträucher:**
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Ligustrum monogyna
Crataegus vulgare
Lonicera xylosteum
Rhamnus cathartica
Rosa canina
Sambucus nigra
Viburnum lantana
- Hartfregel:**
Hase
Weißdorn
Liguster
Heselerische Faulbaum
Hunds-Rose
Holunder
Wolliger Schneeball

Die Pflanzqualität ist mindestens als v. Str. 60 - 100 zu wählen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10%) kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden.

5.3.2) Pflanzbindung mit Standortvorgabe
Entlang der inneren Erschließungsstraßen sind Baumplanzungen mit Bäumen I. Ordnung vorzunehmen. Als Pflanzqualität sind hier Hochstämme, STU 16-18 vorgeschrieben. Es ist nur die Verwendung folgender Arten zulässig:

Artenliste 2
Quercus robur
Tilia cordata
Acer platanoides i.S.

Stiel-Eiche
Winter-Linde
Spitz-Ahorn

5.3.3) Pflanzung von Straßenbäumen auf privatem Grund
Innerhalb der im Plan bezeichneten Parzellen ist jeweils ein Straßenbaum aus folgender Pflanzliste im Vorgartenbereich zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

- Artenliste 3 - Straßenbäume auf privatem Grund:**
Acer campestre
Carpinus betulus
Crataegus in Arten und Sorten
Malus in Arten und Sorten
Prunus in Arten und Sorten
Pyrus in Arten und Sorten
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Sorbus aria in Arte und Sorten
- Feld-Ahorn
Hainbuche
Weißdorn
Apfel
Wild-Kirsche
Birn
Stiel-Eiche
Eibersche
Eisbäre

5.3.4) Obstweiden
Für die Neuanlage der Obstweiden sollen lokaltypische und krankheitsresistente Obstsorten zur Verwendung kommen. Als Unterlagen sind mittel- bis starkwachsende Unterlagen geeignet. Innerhalb der Parzellen sind laut Plan zwei Obstbäume lokaltypischer Obstsorten laut folgender Liste zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

Artenliste 4:
- Apfel in Sorten wie Alkmene, Bitterfelder, Cox Orange, Jonagold
- Birnen in Sorten wie Williams, Blubim, Gellerts Butterbirn, Pastorbirn
- Kirschen in Sorten wie Königs-Kirsche, Kassins Frühe, Moellerleuser, Schattenmorelle
- Zusätzlich sollen historisch relevante und seltene Arten wie Sorbus domestica (Speierling) mit in die Pflanzung integriert werden.

Diese Pflanzliste gilt auch für die Pflanzung von Obstbäumen auf privatem Grund ohne Standortbindung.

5.3.5) Anlage von Hecken am Rand des Baugebietes auf privatem Grund

Artenliste 5
Sträucher:
Acer campestre
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Rosa rugosa
Ribes alpinum
Sambucus nigra
Viburnum lantana

Feld-Ahorn
Hartfregel
Hase
Weißdorn
Liguster
Wein-Rose
Alpen-Johannisbeere
Holunder
Wolliger Schneeball

Die Pflanzqualität ist mindestens als v. Str. 60 - 100 zu wählen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10%) kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

Fremdländische Gehölze sollen nicht an den äußeren Grenzen des Baugebietes gepflanzt werden. Nicht zulässig sind Heckpflanzungen aus Arten der Gattungen Thuja, Chamaecyparis und Picea.

5.4) Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9.1.20 BauGB
- Entsprechend Artikel 6a 3 des bayerischen Naturschutzgesetzes ist in der Begründung ermittelte Eingriff zu kompensieren. Innerhalb des Geltungsbereiches des Baugebietes werden folgende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt:
- Anlage eines differenzierten Grünstreifens mit standortheimischen Hecken und Streubeständen an der Nord-Ostseite des Planungsbereiches zur Ortsrandbegrenzung. Verwendung von standortheimischen Gehölzarten. Dieser Hecken- Streubestrand dient neben dem Ortsabschluss als vernetzendes Element und Ruheplatz für Tiere.
- Anlage eines Grabens zur Aufnahme von Hangwasser mit differenzierter, wechselfeuchter Pflanzung und einem Entwicklungsziel eines wechselfeuchten Grabens, als Entwicklungsraum feuchtlebender Pflanzenarten (z.B. Juncus) und ggfs. Rückzugsraum von Amphibien. Sowie Weiterführung des Grabens zur Ableitung der Hangwasser in den Vorflutler der Thulba.
- Ausgleich des Verlustes von Teilen des Feldgehölzes durch Neuanlage eines Feldgehölzes.
- Entwicklung von wechselfeuchten differenzierten Hochstaudenfluren. Hierbei sollen durch Extensivierung der Pflege, Anlage von kleinen Mulden die Möglichkeit der Entwicklung geschaffen werden.
- Entwicklung von wärmelebenden Hochstaudenfluren entlang den bestehenden nördlich des Baugebietes gelegenen Hecken. Durch selektive Mahd der Krautfluren spätestens im Abstand von zwei Jahren, Mahdzentrum im Herbst.
- Schaffung eines innerörtlichen Grünzuges am südlichen Übergang zum Altort.
- Schaffung eines naturnahen Waldfrondsammes mit Hecken, Einzelbäumen und ruderaler Hochstaudenflur auf dem Flurstück 370.

Die o.g. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Pflanzung sind spätestens in der nach Fertigstellung des entsprechenden Bauabschnittes folgenden Pflanzperiode herzustellen.

Die Kompensationsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft gliedern sich wie folgt auf:
3,70 ha Wohnbebauung erfordern Kompensationsflächen in Höhe von 1,52 ha
0,60 ha Erschließungsstrassen erfordern Kompensationsflächen in Höhe von 0,25 ha
Eine Zuordnung von Kompensationsflächen zu den einzelnen Eingriffen erfolgt nach dem Verhältnis der Fläche lt. dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

5.5) Flächenbefestigung
Bei der Befahrung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Bei der Belagwahl für Zufahrten und Garagenhöfen sind versickerungsfähige Beläge, wie Rasengittersteine, Rasenpflaster, wasserdruchlässiges Pflaster, Schotterrasen, etc. zu bevorzugen.

C Hinweise
1. Die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen, dass bei den Arbeiten auftretende Vor- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde unverzüglich an die Außenstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Residenzplatz 2, 97070 Würzburg zu melden sind. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort lt. Art. 8 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich zu besetzen.

2. Bei bodenunabhängigen Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die Erschließung der angrenzenden Flurstücke gewährleistet ist. Die Erhaltung von wirtschaftlich nur eingeschränkt verwertbaren Restflächen ist zu vermeiden.

3. Bei Baumaßnahmen auf dem Gelände sind die entsprechenden Behörden zur Genehmigung vorzulegen. Sachverhalte sind der Unteren Umweltbehörde am Landratsamt Bad Kissingen anzuzeigen und zu dokumentieren.

4. Gebäude für Transformatoren sind mit einem Satteldach zu versehen.
5. Es wird das Anlegen einer Regenwasserzisterne zum Auffangen des Regenwassers aus der Dachentwässerung zum Versickeren oder zur Gartenbewässerung empfohlen. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

6. Wasserversorgung, Entsorgung, Energieversorgung, Telekommunikation, Straßenbeleuchtung, Gasversorgung und sonstige erforderliche Tiefbautechnischen Erschließungsmaßnahmen werden in gesonderten fachtechnischen Entwürfen ausgearbeitet und den entsprechenden Behörden zur Genehmigung vorgelegt. Schmutz- und Regenwasseranreicherungen an das öffentliche Entwässerungssystem sind vom Betreiber des Systems abnehmen zu lassen.

7. Bauwerke (bauliche Anlagen) im Schutzbereich von Energieversorgungsanlagen dürfen nur nach Zustimmung der E.ON Bayern AG errichtet werden. Zur Überprüfung, ob die Zustimmung erteilt werden kann, benötigt die E.ON Bayern AG die Baupläne.

D Rechtsgrundlagen
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung
2. Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990
3. BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der zuletzt gültigen Fassung
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) von 08/2000
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) v. 24.04.2001

Aufgestellt: Burkardroth, den 10.03.2003
Ergänzt: Burkardroth, den 09.09.2003
Ergänzt: Burkardroth, den 25.11.2003

Die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung für das "Baugebiet Oehrberg" wurde vom Gemeinderat des Marktes Burkardroth am 29.04.03 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.09.03 im Amtsblatt des Marktes Burkardroth bekannt gegeben.
Burkardroth, den 23.05.03

Der Bebauungsplanentwurf mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 09.09.03 wurde mit Begründung in der Zeit vom 17.10.03 bis 17.11.03 öffentlich im Rathaus der Gemeinde Burkardroth ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 17.10.03 im Amtsblatt des Marktes Burkardroth ersichtlich bekannt gegeben. (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Burkardroth, den 18.11.03

Der Gemeinderat des Marktes Burkardroth hat am 20.01.04 den Bebauungsplanentwurf mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 20.01.04 mit Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Burkardroth, den 21.01.04

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am 27.01.04
Burkardroth, den 27.01.04

Der Beschluss des Bebauungsplanes vom 20.01.04 ist im Amtsblatt des Marktes Burkardroth vom 02.02.04 bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus des Marktes Burkardroth während der Dienststunden eingesehen werden kann. (§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.
Burkardroth, den 13.02.04

Aufgestellt: 10.03.2003
Ergänzt: 09.09.2003
Ergänzt: 25.11.2003
Ergänzt: 20.01.2004



Markt Burkardroth

**"Dreiäcker" in Oehrberg
Bebauungsplan mit integriertem
Grünordnungsplan**

GRÜNORDNUNGSPLANUNG
Landschaft für FEIERAU- UND LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
AM LINSBERG 9
97797 WARTMANNSTROH- WINDHEIM
TEL. 09732 / 78 00 02
FAX: 09732 / 78 00 03
Windheim, den 21.02.2003

ENTWURFSVERFASSER: ROBERT ZEHLE PLANNUNGSBÜRO
PLANNUNGSBÜRO
DIPLOM-INGENIEUR
97195 BURKARDROTH
Tel. 09734 / 1473
Fax 09734 / 5324
www.rzp.de
32235
WIRTSCHAFTSRECHTLICHE VERBANDSANGEBÖRIGER
VERBAND DER GEWERBETREIBER

Tag	Name
entw. 21.02.2003	R. Knitlberger
gez. 21.02.2003	P. Gessner
Änderung 09.10.2003	R. Knitlberger

Plan - Nr. F1010
Maßstab 1:1.000

Tag	Name
entw. 02.02.2004	R. Zehle
gez. 02.02.2004	K. Söder
gepr.	

(Datum, Unterschrift)