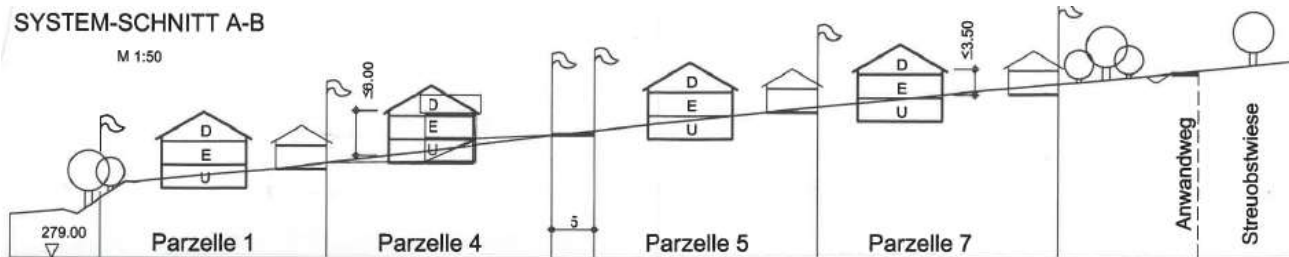


Bebauungsplan „Kürles“ in Dittlofsroda



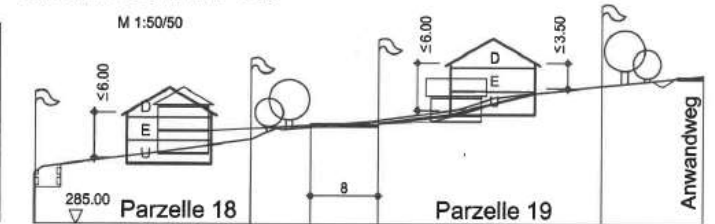
SYSTEM-SCHNITT A-B

M 1:50



SYSTEM-SCHNITT C-D

M 1:50/50



I. ZEICHENERKLÄRUNGEN ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

A	B	A	Art der baulichen Nutzung
C	D	B	Zahl der Vollgeschosse
E	F	C	Grundflächenzahl GRZ
		D	Geschossflächenzahl GFZ bzw. Baumassenzahl
		E	Dachform
		F	Bauweise

2.0 Abgrenzung nach § 9 Abs. (7) BauGB

 Geltungsbereich nach § 9 Abs. (7) BauGB

3.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

 allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

4.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

I + D Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Evtl. sich im Dachgeschoss ergebende Vollgeschosse
i. S. d. Art. 2 Abs. (5) BayBO bleiben bei der
Berechnung der Anzahl der Vollgeschosse außer Betracht.

0,3 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

0,5 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

5.0 Bauweise (§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

O offene Bauweise

 Einzelhäuser

SD Dachform: Satteldach (SD)
35° - 45° Dachneigung: 35° - 45°

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

 Überbaubare Grundstücksfläche mit möglicher
Gebäudestellung innerhalb der überbaubaren
Grundstücksflächen mit vorgegebener, zwingend einzuhaltender
Hauptfirschrichtung
 Baugrenze (§ 23 Abs. (1) und (3) BauNVO)

7.0 Stellplatz und Garagenflächen (§ 9 Abs. (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

 Garagenflächen in Hauptbaukörper einbezogen, als
Anbau an den Hauptbaukörper oder freistehend.
Grenzbebauung ist für Garagen zulässig.
Ein Stauraum ist auf den Grundstücken den
Garageneinfahrten vorgelagert.
Die Firschrichtung der Garagen wird nicht zwingend festgesetzt.

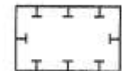
8.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB)

 öffentliche Verkehrsfläche mit Maßangaben und Mehrzweckstreifen
 Straßenbegrenzungslinie
 Öffentlicher Fußgängerweg
 Erdweg mit Entwässerungsgraben
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung,
befahrbarer Wohnweg

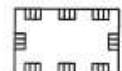
9.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

 private Grünflächen
 öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün und
Ortsrandeingrünung

10.0 Planungen, Naturschutzregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. (2) Nr. 10 und Abs. (4), § 9 Abs. (1) Nr. 20, 25 und Abs. (6) BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. (4), § 9 Abs. (1) Nr. 20 und Abs. (6) BauGB)

 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für Erhaltung
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. (6) BauGB)

 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne
des Naturschutzrechts (Naturpark Bayerische Rhön)
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. (6) BauGB)

 Erschließungszone des Naturparks Bayer. Rhön

 Schutzzone des Naturparks Bayer. Rhön

10.1 Gehölzbestand

 Bestanderhaltung von Bäumen
 Bestanderhaltung von Sträuchern
 zu rodende Bäume
 zu rodende Sträucher

10.2 Pflanzbindungen



Pflanzgebot für Laubbäume I. Ordnung mit Standort- und Stückzahlvorgabe für die Gestaltung der Straßenräume, Erhaltung bzw. Ergänzung des best. Grüngürtels sowie als Abgrenzung zur freien Landschaft. Geringfügige Abweichungen gegenüber dem eingezeichneten Standort sind möglich.



Pflanzgebot für Laubbäume II. Ordnung ohne Standortvorgabe, jedoch mit Stückzahlvorgabe.



Pflanzgebot für heimische Obsthochstämme ohne Standortvorgabe, jedoch mit Stückzahlvorgabe.



Pflanzbildung für standortgerechte Strauchhecken mit eingeschränkter Standort- und Stückzahlvorgabe mind. 3-reihig (Typ I).



Pflanzbildung für standortgerechte Baum- und Strauchhecken mit eingeschränkter Standort- und Stückzahlvorgabe mind. 5-reihig (8% Baum- / 92% Strauchanteil, Typ II).



Mindestbreite der Heckenpflanzungen

11.0 Hinweise



Firstrichtung



Bestehende Grundstücksgrenzen



Flurnummer



Parzellennummer



Bestehendes Hauptgebäude



Bestehendes Nebengebäude



Böschungen (bestehend / neu)



Höhenschichtlinien nach örtlicher Vermessung



mit Leitungsrechten zu belasteten Flächen



Geländeschnittführung für Systemschnittdarstellung



Oberflächenwasserableitung mit Einleitung in den Graben mit Darstellung der ungefähren Lage



neue Grundstücksgrenze als mögliche Teilung



bestehender Mischwasserkanal



bestehender Regenwasserkanal



Positionsnummer der Bestandsaufnahme, siehe hierzu Begründung, Teil B



vorh. Bäume außerhalb des Geltungsbereiches



numerische Bezeichnung der Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Versickerungsmulde

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Am Kürtes" wird entsprechend der BauNVO § 4 als - allgemeines Wohngebiet (WA) - festgesetzt.
- 1.2 Bezugnehmend auf § 1 Abs. (5) i. V. mit Abs. (9) der BauNVO sind von den Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. (2) der BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig: Schank- und Speisewirtschaften.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet (WA) festgelegt:

Grundflächenzahl	GRZ	0,3
Geschossflächenzahl	GFZ	0,5

- 2.2 Abweichend zum § 19 Abs. (4) Satz 2 der BauNVA ist für die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne § 14 keine Überschreitung der vorgegebenen Grundflächenzahl zugelassen.
- 2.3 Die Flächen von Aufenthaltsräumen oder Räumen, die als solche nutzbar sind, in den Keller- und Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind in die Geschossfläche einzubeziehen. (§ 20 Abs. (3) BauNVO)
- 2.4 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 635 m².
Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es werden nur Einzelhäuser zugelassen.
Zahl der Vollgeschosse I + D
Evtl. sich im Dachgeschoß ergebende Vollgeschosse i. S. d. Art. 2 Abs. (5) BayBO bleiben bei der Berechnung der Anzahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- 2.6 Die Zahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus wird auf max. 2 Wohneinheiten begrenzt!

2.7 Höhenfestsetzungen:

Für bergseitig stehende Häuser:

Wandhöhe:	bergseitig	max. 3,50 m über OK - gewachsenem Gelände
	falseits	max. 6,00 m über OK - gewachsenem Gelände

Für falseitig stehende Häuser:

Wandhöhe:	falseitig	max. 6,00 m über OK - gewachsenem Gelände
-----------	-----------	---

Bei falseitigen Häusern ist die Decke über Kellergeschoß max. 0,30 m über dem der obenliegenden Straßenseite zugeordneten gewachsenem Gelände anzuordnen (gemessen im Hausmittel).

2.8 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. (4) und (5) der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

3.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 3.1 Die Dächer sind als Satteldach (SD) auszuführen. Dachneigung 35° - 45°.
- 3.2 Dachdeckungsmaterial: naturrote oder naturbraune Ziegel oder Betondachsteine. Begrünte Dächer sind generell zulässig. (Extensive Begrünung)

- 3.3 Bei ausgebautem Dachgeschoß sind Dachgauben (Dacherker) zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreite darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Einzelbreiten der Dachgauben max. 2,0 m. Der Abstand vom Giebelortgang muß mind. ein Fünftel der Dachlänge (Hauptgebäude) betragen. Dachgauben sind mit stehenden Fensterformaten zu versehen.
- 3.4 Dachüberstände:
- | | |
|--------------|----------------|
| traufseitig | bis max. 60 cm |
| giebelseitig | bis max. 60 cm |
- 3.5 Es sind stehende Fensterformate zu wählen. Großflächige Fenster sind zu untergliedern. Glasbausteinflächen sind unzulässig.
- 3.6 Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren; Schnittpunkt Außenkante fertiger Außenputz bzw. Drempe.
- 4.0 Nebenanlagen**
- 4.1 Garagen sind freistehend, am Haus angebaut oder in dem Hauptkörper einbezogen zulässig.
- 4.2 Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder als Grenzbebauung zulässig.
- 4.3 Abweichungen in der Dachneigung bis 5° zum Hauptdach sind zulässig. Die Eindeckung muß mit dem Hauptdach übereinstimmen. Flachdächer mit extensiver Begrünung sind wahlweise zulässig.
- 4.4 Grenzgaragen, die mit der Nachbargarage zusammengebaut werden, müssen in Garagengebäude müssen von der Dachform her mit der Form des Hauptdaches übereinstimmen, gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die zuerst genehmigte Garage maßgebend ist.
- 4.5 Vor sämtlichen Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- 4.6 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 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.
- 4.7 Anstatt einer Garage sind auch überdachte Stellplätze als offene Carports zulässig.
- 4.8 Garagenzufahrten und -einfahrten unter Straßenniveau sind nur talseitig zulässig.
- 4.9 Stellplätze sollten mit offenporigen Bodenbelägen befestigt werden. Der Versiegelungsgrad ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. (Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen usw.) Für die erste Wohnungseinheit sind auf dem Grundstück 2 Stellplätze nachzuweisen, für jede weitere (z. B. Einliegerwohnungen bzw. Dachwohnungen) ist ein weiterer Stellplatz nachzuweisen.
- 4.10 Stützmauern sind in den Eingabeplänen darzustellen. Stützmauern über 1,30 m Höhe sind unzulässig.

5.0 Grünflächen

siehe Punkt III. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

6.0 Einfriedungen

- 6.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.
- 6.2 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sollten bevorzugt ein mit heimischen Laubsträuchern hinterpflanzter Holzzaun oder eine lebende Hecke aus blühenden und fruchttragenden Gehölzen Verwendung finden.
- 6.3 Sockelmauern sind nicht zulässig.
- 6.4 Die Höhe der Einfriedung darf 1,30 m nicht überschreiten.
- 6.5 An den seitlichen und der Straße gegenüberliegenden Grundstücksgrenzen werden Maschendrahtzäune zugelassen. Diese sind jedoch zu hinterpflanzen.

- 6.6 Für Hinterpflanzungen von Einfriedungen müssen bodenständige, heimische Gehölze verwendet werden (siehe aufgeführte Pflanzliste).

7.0 Geländegestaltung

- 7.1 Geländeunterschiede sind auf dem Gelände durch Böschungen auszugleichen. Auffällig steile Böschungen (> 1:1,5) und Abgrabungen sind unzulässig.

8.0 Mülltonnen

- 8.1 Mülltonnen sind in geschlossenen Boxen oder in den Garagen unterzubringen.

9.0 Flächenversiegelungen

- 9.1 Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Die Belagswahl für die zu befestigenden Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsbegünstigter Beläge wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, Rasengittersteinen etc. auszurichten, wenn keine anderen Auflagen bestehen.
- 9.2 Öffentliche und private Stellplätze sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

10.0 Entwässerung

- 10.1 Für die Bauparzellen Nr. 1, 2, 3, 6 und 26, für die ein Anschluß an das geplante Grabensystem möglich ist, wird eine Entwässerung im Trennsystem vorgeschrieben. Das Schmutzwasser wird dabei an die, in den Erschließungsstraßen vorgesehene Mischwasserkanalisation angeschlossen. Das unverschmutzte Oberflächenwasser aus Dach- und Nebenflächen ist den Entwässerungsgräben zuzuführen.

11.0 Sonstige Festsetzungen

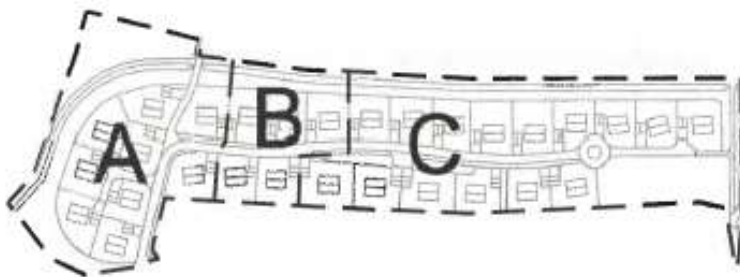
- 11.1 Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

12.0 Hinweise

- 12.1 Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Flächen können weiterhin ordnungsgemäß landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Beeinträchtigung ist u. a. durch Ausbringung von landwirtschaftlichem Dünger, Stallmist, Jauche, Gülle und durch Pflanzenschutzmaßnahmen möglich.
- 12.2 Durch die verkehrsmäßige Erschließung der anschließenden Flurbereiche ist mit landwirtschaftlichem Verkehr im Bereich der Planstraße A zu rechnen.
- 12.3 Wird Schichtenwasser angeschnitten, so wird empfohlen, das Kellergeschoss als wasserdichte Wanne auszubilden. Die Anlage von Schürfgruben wird empfohlen.
- 12.4 Speicherbecken für die Regenwassernutzung, z. B. Gießen oder Beregnung von Grünanlagen werden empfohlen. Bauliche Einrichtungen zur Gewinnung alternativer Energien (Solaranlagen) werden zugelassen, soweit sie ortsgestalterisch und baurechtlich vertretbar sind.
- 12.5 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers, Böschungen, die sich beim Straßen- und Wegebau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Diese werden überwiegend außerhalb des öffentlichen Grundes angelegt und sind von den Anliegern zu dulden, sie gehören zu den Baugrundstücken. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Eigentümer nicht.
- 12.6 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Stützkeile für die Randbefestigung) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m sowie Straßenlampensockel einschließlich der Maste zu dulden!
- 12.7 Die unvermeidbare Beseitigung vorhandener Bäume und Sträucher ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, also zwischen dem 01.10. und dem 28.02., durchzuführen.

- 12.8 **Bodenfunde**
Soweit Bodenfunde auftreten sind diese umgehend dem Amt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Bad Kissingen anzuzeigen. (Art. 8 Abs. (1) Bayer. DSchG)
Beim Auffinden von Bodenkmalen ist der Fundort unverändert zu belassen. (Art. 8 Abs. (2) Bayer. DSchG)
- 12.9 Kamine, die für den Anschluss an Feststofffeuerungen bestimmt sind, müssen einen horizontalen Abstand von mindestens 15 m zu den nächstgelegenen bergseitig möglichen Wohngebäuden einhalten.
- 12.10 Handbeschickte Feuerungsanlagen für Festbrennstoffe, die Wasser als Wärmeträgermedium nutzen, sind nur dann zulässig, wenn ein ausreichend bemessener Wärmespeicher angeschlossen ist.
- 12.11 Bauanträge, die die einschlägigen Brandschutzforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von Brandschutzforderungen abgewichen werden soll, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.
- 13.0 **Ausgleichsmaßnahmen**
siehe Punkt III. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

GEPLANTE ERSCHLIEßUNGSABSCHNITTE: (ohne Maßstab)



III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

(Grünordnungsplanung durch das Büro für Freiraum- und Landschaftsarchitektur Knidlberger + Siebenlist, Windheim)

1.0 Schutz des Bodens

- 1.1 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden gegen Erosion mit einer Zwischenbegrünung zu schützen.

2.0 Erhaltung des bestehenden Vegetationsbestandes

- 2.1 Die vorhandene Vegetation ist während und nach den Baumaßnahmen vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln (s.a. RAS LP-4).
- 2.2 Außer den bezeichneten Rodungsarbeiten sind keine weiteren Rodungen zulässig.
- 2.3 Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Neupflanzung in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden.

3.0 Pflanzbindung

- 3.1 Die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen erfolgt aus der standortgerechten Artenzusammensetzung des Labkraut-Eichen-Hainbuchwaldes (Galio-Carpinetum):

BÄUME I., II. und III. ORDNUNG (mind. Pflanzgröße: Hochstamm, STU mind. 16-18)

Acer campestre	(Feldahorn)	Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Fagus sylvatica	(Rot-Buche)	Sorbus torminalis	(Elsbeere)
Prunus avium	(Wild-Kirsche)	Tilia cordata	(Winter-Linde)

STRÄUCHER (mind. Pflanzgröße als v. Str., 60 - 100)

Cornus sanguinea	(Hartriegel)	Prunus spinosa	(Schlehe)
Corylus avellana	(Haselnuß)	Rhamnus catharticus	(Kreuzdorn)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)	Rosa canina	(Hunds-Rose)
Ligustrum vulgare	(Liguster)	Sambucus nigra	(Holunder)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)	Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)

- 3.2 Fremdländische Gehölzer dürfen nicht an den äußeren Grenzen des Baugebietes gepflanzt werden. Innerhalb des Gebietes sind Ziergehölze gestattet.
- 3.3 Für die Ergänzung bzw. Neuanlage der Obstwiesen sollen lokaltypische und krankheitsresistente Obstsorten zur Verwendung kommen. Als Unterlagen sind mittel- bis starkwachsende Unterlagen geeignet.
- 3.4 **Pflanzbindung ohne Standortvorgabe**
- 3.4.1 Innerhalb der Parzellen ist jeweils mind. ein Baum II. Ordnung als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen, zu unterhalten und zu pflegen. Als Arten sind standortheimische Gehölze gemäß o. g. Tabelle zulässig.
- 3.4.2 Gegen die freie Landschaft im Osten und Norden des Baugebietes sind innerhalb der 10 m breiten öffentlichen Grünfläche mind. 3- und 5-reihige Baum- und Strauchhecken zu pflanzen. Der Bauman teil der 3-reihigen Hecken beträgt 5%, der Bauman teil der 5-reihigen Hecken 8%.
- 3.4.3 Außerdem sind heimische Laubgehölze oder Obstbäume als Einzelbäume und Baumgruppen zu pflanzen. Für die Pflanzqualität sind hier Hochstämme und Stammbüsche, STU mind. 14-16 vorgeschrieben.
- 3.5 **Pflanzbindung mit Standortvorgabe**
- 3.5.1 Entlang der inneren Erschließungsstraßen sind Baumpflanzungen mit Bäumen I. Ordnung vorzunehmen. Als Pflanzqualität sind hier Hochstämme, STU 16-18 vorgeschrieben.

3.5.2 Es ist nur die Verwendung einer Art zulässig. Möglich sind:

Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
Acer platanoides L. S.	(Spitz-Ahorn)
Prunus avium 'Plena'	(Gefülltblühende Vogelkirsche)

4.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 Entsprechend Artikel 6a (3) des bayerischen Naturschutzgesetzes, sowie § 19 (2) BayNatSchG und § 9 (1a) BauGB ist der in der Begründung ermittelte Eingriff zu kompensieren.

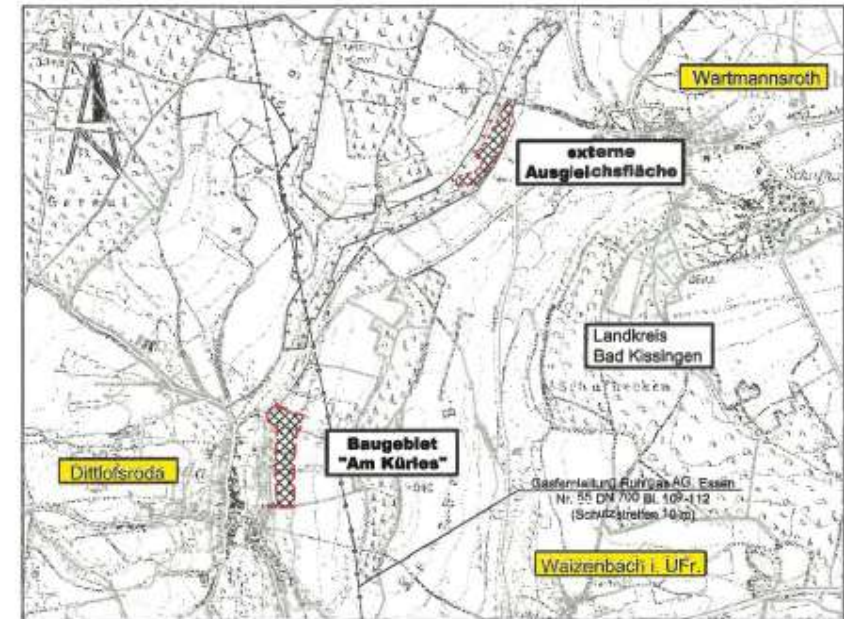
4.1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Baugebietes werden folgende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt:

- Entwicklung eines öffentlichen Grünstreifens als Ortsrandeingußung mit Baumpflanzung, Hecken und Wiesenbereichen (Mindestbreite 10 m). Für die Gehölzauswahl sind standortheimische Laubgehölze gemäß o. g. Tabelle vorgeschrieben.
- Neuanlage einer Streuobstwiese
 - a) Pflanzqualität: Hochstamm, StU mind. 10-12 cm
 - b) Mahd 1-2 mal/Jahr
 - c) Düngung und Einsatz von Pestiziden sind nicht zulässig
- Ergänzung und Entwicklung der vorhandenen Streuobstwiese auf dem südlichen Teil des Bearbeitungsgebietes.
- Anlage von Versickerungsmulden im Norden und Süden des Planungsgebietes. Einleitung und Versickerung des anfallenden Wassers aus den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen.

4.1.2 Außerhalb des Geltungsbereiches des Baugebietes werden folgende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt:

- Rückverlegung des Neuwiesengrabens zwischen Völkerleier und Dittlofsroda in das ursprüngliche Bachbett:
 - a) Gestaltung eines naturnahen Bachlaufes: differenzierte Gestaltung der Uferbereiche und der Bachsohle, unterschiedliche Fließgeschwindigkeiten durch Aufweitungen und Engstellen, verschiedene Sohlgestaltungen zur Herstellung eines differenzierten Lebensraumes, Verwendung von vorhandenen Wasserbausteinen nur für den Sohlbereich, Einsatz von Bachrandstauden zur Gestaltung von Ruhezeiten.
 - b) Verwendung von regionalen Materialien und aus dem Naturraum entnommenen autochthonem Pflanzenmaterial
 - c) Ausweisung eines Pufferstreifens mind. 5-10 m breit, zu beiden Seiten des Grabens. Nutzung als Hochstaudenfluren, eine Dünnung im Bereich des Pufferstreifens und ein evtl. Einsatz von Pflanzenschutzmitteln im Bereich des Pufferstreifens ist nicht zulässig. Mahd 1 mal/Jahr zu einem Zeitpunkt nach dem 15. August.

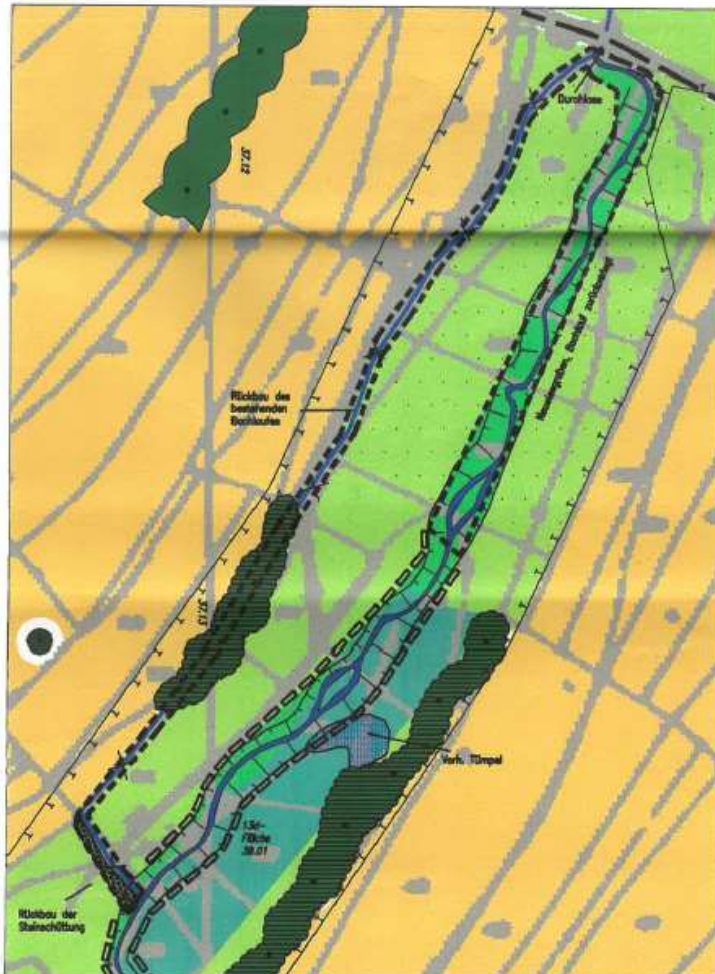
Kompensationsmaßnahme (Übersichtslageplan (M 1:25.000))



Flächenumgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



Flächenumgrenzung für Maßnahmen "Neuverlegung Neuwiesengraben" Fläche, die dem Ökokonto der Gemeinde Wartmannsroth gut geschrieben wird.



c) WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSER-SCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1, Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

-  Tümpel, vorh.
-  Bachlauf zurückverlegt, bzw. renaturiert
-  vorh. Bachlauf, der zurückgebaut wird
-  Überschwemmungsgebiet

d) PLANUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)

-  Flächenumgrenzung für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
-  Kartiertes Heckenbiotop mit Biotopnummer

Gehölzbestand

-  Bäume zu erhalten
-  Sträucher zu erhalten

e) HINWEISE

-  Grünland, außerhalb des Geltungsbereiches
-  Feuchtfäche, nach 13d(1) BayNatSchG mit Biotopnummer
-  Steinschüttungen, die zurückgebaut werden
-  Uferböschungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

4.13

LEGENDE

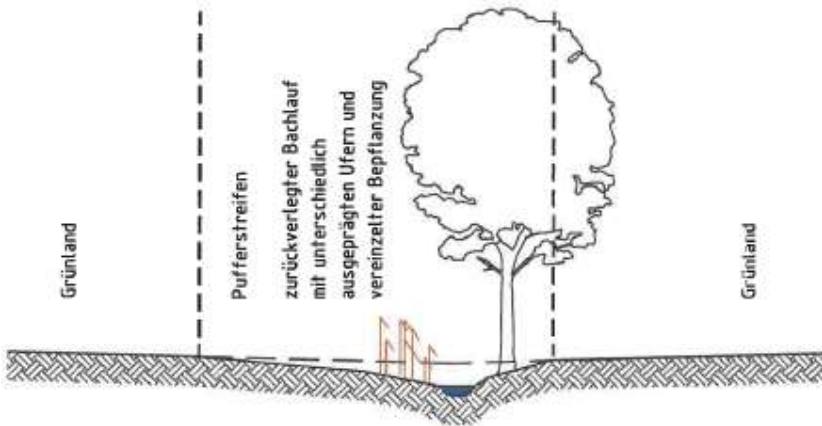
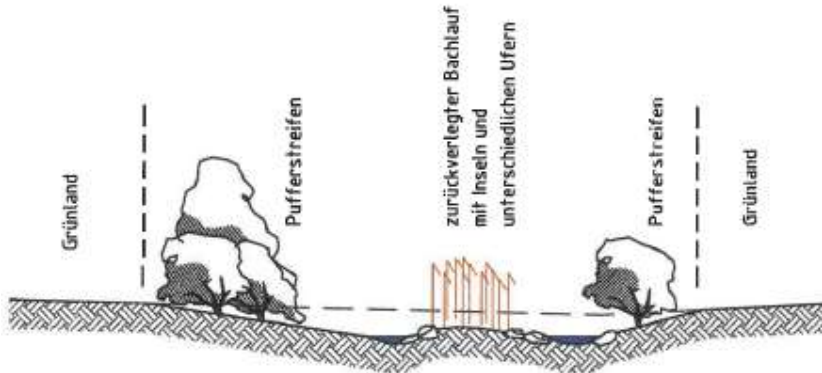
- a) DIE GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
-  Geltungsbereichsgrenze für Maßnahmen die im Grünordnungsplan festgesetzt werden
 -  Geltungsbereichsgrenze für Maßnahmen die dem Ökokonto gutgeschrieben werden

- b) GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

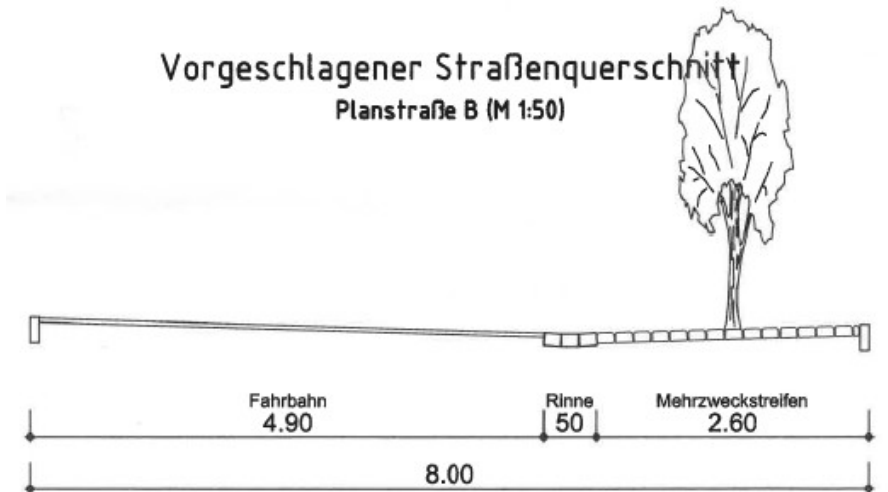
-  öffentliche Grünfläche

- c) WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSER-SCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1, Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

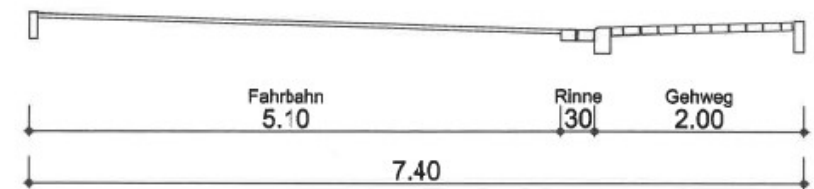
4.14 Regelschnitte: Rückverlegung Neuwasgraben (M 1:200)



Vorgeschlagener Straßenquerschnitt Planstraße B (M 1:50)



Planstraße A (M 1:50)



5.0 Vollzugsfrist

5.1 Die Anpflanzungen sind spätestens in der dem Baubeginn folgenden Pflanzperiode herzustellen.

6.0 Hinweise

6.1 Der Kreisheimatpfleger und das Landesamt für Denkmalpflege in Würzburg sollten vor Beginn der Arbeiten an der Renaturierung des Neuwasgrabens schriftlich vom Baubeginn benachrichtigt werden.

6.2 Unscheinbare Grenzsteine und Naturblöcke sind während den Arbeiten zu sichern.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom **26.06.2001** beschlossen, für das Gebiet "Am Kürles", Gemeindeteil Dittlofsroda, Gemeinde Wartmannsroth einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. (1) BauGB am **07.07.2001** ortsüblich bekannt gemacht.

Wartmannsroth, den **19. März 2005**
Kohl
 1. Bürgermeister

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte in der Zeit vom **23.12.2002** bis zum **14.02.2003**.

Eine vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. (1) BauGB hat in der Zeit vom **10.02.2003** bis **24.02.2003** stattgefunden und wurde am **01.02.2003** ortsüblich bekannt gegeben.

Wartmannsroth, den **19. März 2005**
Kohl
 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom **28.09.2004** wurde mit der Begründung aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom **02.11.2004** gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom **02.11.2004** bis **02.12.2004** öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am **16.10.2004** bekannt gemacht.

Die Benachrichtigung der beteiligten Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. (2) Satz 3 erfolgte am **15.10.2004**.

Wartmannsroth, den **19. März 2005**
Kohl
 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Wartmannsroth hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **15.02.2005** den Bebauungsplan i. d. F. vom **15.02.2005** gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Wartmannsroth, den **19. März 2005**
Kohl
 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates über den Bebauungsplan vom **10.12.2002**, geändert am **15.02.2005**, wurde am **19.03.2005** gemäß § 10 Abs. (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Wartmannsroth, Hauptstraße 15, 97797 Wartmannsroth, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
 (§ 10 Abs. (3) Satz 4 BauGB)

Wartmannsroth, den **19. März 2005**
Kohl
 1. Bürgermeister

2	Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung	15.02.05	Wolfrum	15.02.05	Alka
1	Stellungnahmen der Träger öffentl. Belange	28.09.04	Wolfrum	28.09.04	Alka
Nr.	Änderungen	geä. am	Name	gepr. am	Name
Vorhaben: Gemeinde Wartmannsroth Gemeindeteil Dittlofsroda Bebauungsplan "Am Kürles"		Projekt-Nr. 0804		Anlage Begründung vom 15.02.05	
Landkreis: Bad Kissingen		Plan-Nr. 1			
Maßstab: 1:1.000		Bebauungsplan "Am Kürles" GT Dittlofsroda			
		entw.	Dez. 2002	Wolfrum	
		gez.	Dez. 2002	Leipold	
		gepr.	Dez. 2002	Alka	
Vorhabensträger:  Gemeinde Wartmannsroth Hauptstraße 15 97797 Wartmannsroth Datum: 15. März 2005		Entwurfsverfasser:  PERRY ALKA INGENIEURBÜRO Großer Anger 34, 97437 Haßfurt Tel.: 09521/9462-0, Fax 9462-22 10. Dezember 2002 Datum		Unterschrift: <i>Kohl</i> Unterschrift	