

GEMEINDE WARTMANNSTROTH
GEMEINDETEIL HECKMÜHLE
LKR. BAD KISSINGEN
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
"AM HECKBERG"

M = 1 : 1.000

INGENIEURBÜRO HORST ARAND * 97688 BAD KISSINGEN * FERNRUF 0971/4224

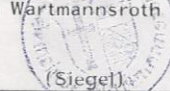
Die Gemeinde Wartmannsroth hat in der Sitzung am 05.03.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Heckberg" beschlossen.
Der Beschluß wurde ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Wartmannsroth, den 15. Mai 1997

[Signature]
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.04.1997 bis 24.05.1997 und sowie gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 24.04.1997 bis 23.05.1997 und vom 25.04.1997 bis 26.04.1997 in Wartmannsroth öffentlich ausgelegt.



Wartmannsroth, den 15. Mai 1997

[Signature]
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Wartmannsroth hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 15.04.97 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Wartmannsroth, den 15. Mai 1997

[Signature]
1. Bürgermeister

Der am 15.04.1997 vom Gemeinderat gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Am Heckberg“ der Gemeinde Wartmannsroth, GT Heckmühle wurde mit Bescheid des Landratsamtes Bad Kissingen vom 05.06.1997 Nr. 50-610 gem. § 1 Abs. 2 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG genehmigt.

Bad Kissingen, 05.06.1997
Landratsamt
I.A.

[Signature]
Eberth
Reg.-Direktor



Bebauungsplan ausgefertigt am 24. Juni 1997

Wartmannsroth, den 24. Juni 1997

(Siegel)

[Signature]
1. Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs. 2 BauGB wurde am 05. Juli 1997 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landratsamtes Bad Kissingen bekannt gemacht, mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus während der Dienststunden bereitliegt (§ 12 Satz 1 bis 3 BauGB).
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 12 Satz 4 BauGB in Kraft.



Wartmannsroth, den 14. Juli 1997

[Signature]
1. Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN



Abgestuftes Dorfgebiet gemäß § 5 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO



Öffentliche Grünfläche



Private Grünfläche

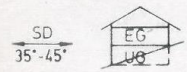
I/II

Max. Erd- und Untergeschoß

MD/b	I/II
0,4	0,8
0	

abgestuftes Dorfgebiet | Zahl der Vollgeschosse

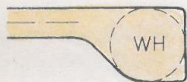
Grundflächenzahl | Geschößflächenzahl
offene Bauweise



Max. Erd- und Untergeschoß mit Satteldach 35° - 45°,
Wandhöhe bergseits max. 4,00 m, talseits max. 6,50 m,
Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung



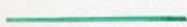
Straßenverkehrsflächen mit Gehweg



Wendehammer (Wendeanlagentyp 4)



Breite der Straßen- und Gehwegflächen



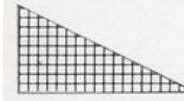
Straßenbegrenzungslinien



Baugrenzen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Sichtfeld, das von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsflächen der Straßenoberkanten hinausragt, frei zu machen und frei zu halten ist. Bestehendes Gelände ist soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen



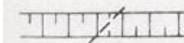
Überschwemmungsgrenze



Vorschlag für die Grundstücksteilung



20 kV-Kabel mit Schutzbereich



Auf- bzw. Abtragsböschungen

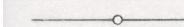
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE



Vorh. Wohngebäude mit Firstrichtung und Geschößzahl



Vorh. Nebengebäude



Bestehende Grundstücksgrenzen



Höhenlinien

1199

Grundstücksnummern



Baumgrenze Wald



Vorh. Kinderspielplatz



Pumpwerk



Vorh. Umformerstation



Überschwemmungsgebiet



Vorh. Wasserbehälter



Öffentliche Parkfläche

1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

1.1. PFLANZBINDUNG

- 1.1.1.  Pflanzbindung für großkronige Laubbäume I. Ordnung mit etwaiger Standort- und Stückzahlvorgabe.
- 1.1.2.  Pflanzbindung für großkronige Laubbäume I. Ordnung ohne Standort-, jedoch mit Stückzahlvorgabe pro Grundstück.
- 1.1.3.  Pflanzbindung für Laubbäume mind. II. Ordnung ohne Standort-, jedoch mit Stückzahlvorgabe pro Grundstück.
- 1.1.4.  Pflanzbindung für standortgerechte landschaftstypische Hecken ohne Standort-, jedoch mit Stückzahlvorgabe, mind. 3-reihig.
- 1.1.5.  Privates Vorgartengrün mit Pflanzbindung für heimische Strauchgruppen ohne Standort-, jedoch mit Stückzahlvorgabe.

2. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZE, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

- 2.1. **GÜZ 0,5** Grünflächenzahl

3. HINWEISE

- 3.1.  öffentliche Grünfläche
- 3.2.  Flächen, außerhalb der Baugrenze
- 3.3.  private Grünfläche mit Nutzungsregelung, gem. Ziffer 4.6. (nicht bebaubare Grundstücksfläche)

4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

4.1. SCHUTZ DES BODENS

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.

4.2. PFLANZBINDUNGEN

- 4.2.1. Die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen hat aus der standortgerechten Artenzusammensetzung des HAINSIMSEN-LABKRAUT-EICHEN-HAINBUCHENWALDES zu erfolgen.

Die Pflanzung von fremdländisch wirkenden immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchsform, wie z.B. Säulenwacholder, Scheinzypresse, Eibe und Lebensbäume ist nicht zulässig. Der Vorzug ist laubabwerfenden Gehölzen zu geben, wobei primär standortheimische Laubgehölze Verwendung finden. Daneben sind untergeordnet Ziergehölze gestattet.

LISTE DER STANDORTGERECHTEN GEHÖLZARTEN
in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation des
* HAINSIMSEN-LABKRAUT-EICHEN-HAINBUCHENWALDES
(Galio-Carpinetum luzuletosum)

1. BAUMARTEN I. ORDNUNG (über 20 m Höhe)

Betula pendula	- Birke
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Quercus robur	- Stieleiche

2. BAUMARTEN II. ORDNUNG (bis 20 m Höhe)

Carpinus betulus	- Hainbuche
Populus tremula	- Aspe
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Salix caprea	- Salweide

3. STRAUCHARTEN (unter 10 m Höhe)

Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Eingr. Weißdorn
Crataegus laevigata	- Zweigr. Weißdorn
Frangula alnus	- Faulbaum
Prunus spinosa	- Schlehe
Lonicera xylosteum	- Gem. Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Rosa arvensis	- Feld-Rose
Ligustrum vulgare	- Liguster

Neben den standortgerechten Gehölzarten sind lokaltypische Obstbaumsorten in Hochstammqualität zulässig, z.B. Boskoop, Kaiser Wilhelm, Berlepsch, Winterrambur, Kirsche, Walnuß u.a. Je nach Obstart ersetzen 2 bis 3 Obstbäume einen Großbaum. Die Walnuß (Juglans regia) gilt als Großbaum I. Ordnung.

4.2.2.

PFLANZDICHTHE UND QUALITÄT

Die Qualitätsmerkmale für Pflanzungen richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen DIN 18916. Die nachfolgend aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben.

Mindestgrößen für Pflanzungen im öffentlichen Grün:

Baumpflanzung I. Ordnung: Hochstamm, 3xv, mB, STU 16-18

Mindestgröße für Pflanzungen auf privaten Grundstücken

Baumpflanzung I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3xv, mB, STU 12-14

Obstbaumpflanzung: Hochstamm/Halbstamm, 3xv, oB, STU 10-12

Heckenpflanzungen auf privaten Grundstücken (Mindestrichtwert je 100 m²)

95 leichte Sträucher, 1xv, Höhe 40-60 cm

5 Heister, 2xv, Höhe 150-200 cm

Strauchgruppenpflanzung im privaten Vorgarten je 10 m²:

5 Sträucher, 2xv, 60-100

4.2.3.

PFLANZBINDUNG OHNE STANDORTVORGABE

Baumpflanzung:

Auf jedem Baugrundstück ist straßenseitig je 1 Hausbaum mind. II. Ordnung anzupflanzen sowie im übrigen Gartenbereich je 300 m² unbebauter Grundstücksfläche 1 Großbaum I. Ordnung gem. Ziffer 4.2. vorzusehen.

Privates Vorgartengrün:

Entlang der öffentlichen Wege bzw. Verkehrsflächen sind auf ca. 70% der Grundstückslänge Strauchgruppenpflanzungen gem. Ziffer 4.2.2. vorzunehmen. Das private Vorgartengrün ist auf einer Breite von mind. 1,5 m nicht einzufrieden.

Baum- und Strauchheckenpflanzung

Zur landschaftlichen Einbindung und inneren Durchgrünung des Baugebietes sind mindestens 3-reihige Hecken anzupflanzen:

* entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze zu mind. 50% der Grundstücksgrenze;

* entlang des Waldrandes und zu den benachbarten Grundstücken zu mind. 30% der Grundstücksgrenzen.

4.2.4.

PFLANZBINDUNG MIT ETWAIGER STANDORTVORGABE

Auf den öffentlichen Grünflächen sind Großbäume I. Ordnung gem. Ziffer 4.2. anzupflanzen. Entlang der Erschließungsstraße A ist die Grünfläche als Rasenfläche anzulegen, wobei aufkommende Wildkräuter durch entsprechende Pflege gezielt gefördert werden.

4.3.

NACHWEIS DER PFLANZBINDUNG

Die erforderlichen Anpflanzungen sind bei der Baueingabe nachzuweisen.

4.4.

VOLLZUGSFRIST

Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme zu vollziehen und nachzuweisen.

4.5.

ERHALTUNGSGEBOT DER NEUPFLANZUNGEN

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10%) kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden.

4.6.

NUTZUNGSREGELUNG DER PRIVATEN GRÜNFLÄCHE

Zur Wahrung der typischen Hangwiesen im Schondratal wird die Grünlandnutzung beibehalten. Die Anlage einer Obstwiese ist zulässig. Als Bewirtschaftungsform wird eine zweischürige Mahd mit mäßiger Düngung empfohlen.

5.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZE, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

5.1.

Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen (privat und öffentlich) ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Gartenwege, hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht - auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge auszurichten (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen).

5.2.

GRÜNFLÄCHENZAHL (GÜZ)

Die Grünflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche offenporig bzw. gärtnerisch zu gestalten sind. Bei einer Unterschreitung der GüZ können Maßnahmen zur Fassaden- und Dachbegrünung angerechnet werden.

WEITERE FESTSETZUNGEN

- 1.) Das Baugebiet wird als abgestuftes Dorfgebiet (MD/b) gemäß § 5 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt.

Im abgestuften Dorfgebiet ist die Errichtung von Großviehställen, Schweinemastställen, Schweinezuchtställen und Silos gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sowie Betrieben gemäß § 5 Abs. 2 Ziff. 4 und 9 BauNVO unzulässig.

- 2.) Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

- 3.) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 800 m².

- 4.) 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 BayBO festgesetzt (Art. 7 Abs. 1 BayBO).

- 5.) Als Dachform wurden Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° festgesetzt. Im Einzelfall kann ausnahmsweise auch eine andere Dachform zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. **Ab 35° Dachneigung sind Dachgauben zulässig. Kniestöcke sind bis max. 0,50 m Höhe zulässig.** Die bei den einzelnen Haustypen festgelegten Wandhöhen sind als Höchstmaß angegeben. Die Wandhöhe bemisst sich jeweils auf das natürliche oder das in der Baugenehmigung festgelegte Gelände.

- 6.) Für die Dacheindeckung der Wohngebäude dürfen Wellplatten nicht verwendet werden. Die Dachflächen sind mit einer roten bis rotbraunen Dacheindeckung zu versehen.

Die Verwendung von ungefärbtem Faserzement oder anderen ungefärbten Stoffen für die Dacheindeckung der Garagen ist untersagt. Wohngebäude und Garagen sind in massiver Bauweise zu errichten.

- 7.) Der Abstand der Garagentore von den anliegenden Straßenbegrenzungslinien muß mindestens 5,00 m betragen. Der Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.
Ein Zusammenbau der Garage mit der Nachbargarage, als Grenzbebauung, ist anzustreben. Nur ausnahmsweise können sie, bei Vorliegen zwingender Gründe, auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Flachdachgaragen sind unzulässig.
Für alle Wohnhäuser sind, sofern keine Garagen errichtet werden, Stellplätze auf den Grundstücken vorzusehen.

- 8.) Die Verwendung von grellfarbigen Kunststoffplatten für die Verkleidung der Balkongeländer, für Trennwände der Balkone, für Überdachung und dgl., ist untersagt.

- 9.) Die Gebäude sind unmittelbar nach Abschluß der Bauarbeiten zu verputzen und mit einem gedeckten, der Landschaft angepassten, Farbanstrich zu versehen.

- 10.) Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen darf 1,00 m über Straßen- bzw. Gehwegoberkante nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,30 m betragen.
Die Verwendung von Maschendrahtzäunen für die straßenseitige Einfriedung ist unzulässig. Seitliche Einfriedungen aus Maschendrahtzäunen sind zu hinterpflanzen.

- 11.) Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind Geländeänderungen über 1,20 m durch Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.
Die höhenmäßige Einfügung von Gebäuden in das natürliche Gelände oder die zur Gestaltung des Bauvorhabens erforderlichen Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.
Stützmauern innerhalb der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

- 12.) Einschnitts- und Dammböschungen öffentlicher Verkehrs- und Grundflächen, die sich aus der Straßenplanung ergeben, sind auf den Anliegergrundstücken zu dulden.

- 13.) Nebengebäude für Holzlegen, Geräteräume oder Kleintierhaltung sind als Grenzbebauung, zusätzlich zu den nach Art. 7 Abs. 4 BayBO erlaubten Grenzgebäuden, in Massivbauweise zulässig.
Die Dachform ist als Satteldach mit 25° - 30° Dachneigung mit roter bis rotbrauner Ziegeleindeckung auszuführen. Die zulässige Gesamtgröße darf 20 m² nicht übersteigen. Die Wandhöhe wird auf 3,00 m festgesetzt.
Bei Holzbauweise sind Grenzabstände von 5,00 m einzuhalten.

- 14.) Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
Bei Ableitung von Wasser, das durch ölhaltige Stoffe verunreinigt ist, ist vor der Einleitung in die Kanalisation ein Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

- 15.) Im Schutzbereich der 20 kV-Freileitung dürfen nur Bäume und Büsche mit einer endgültigen Höhe von 3,50 m gepflanzt werden. Für Nebengebäude die im Bereich des Schutzstreifens der Freileitung errichtet werden, ist die Zustimmung des Überlandwerkes Ufr. einzuholen.

- 16.) Soweit Dachgeschosse Vollgeschosse im Sinne des Art. 2 Abs. 4 BayBO sind, werden diese bei der Bewertung der Geschossigkeit nicht angerechnet.

H I N W E I S E

- 1.) Beim Straßenbau könnten seitlich der Straßentrasse Abgrabungen oder Aufschüttungen notwendig werden, um die neue Straßenhöhe an das vorhandene Gelände anzupassen.
Alle Einfriedungen sollten daher erst nach dem Straßenbau fertiggestellt werden.
- 2.) Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Flächen können weiterhin ordnungsgemäß land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. Eine Beeinträchtigung des Baugebietes ist u.a. möglich durch Ausbringung von landwirtschaftlichem Dünger, Stallmist, Jauche, Gülle und durch Pflanzenschutzmaßnahmen.
- 3.) Falls die Kellersohle unter dem Grundwasserstand liegt, sind die Kellerschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Unverschmutztes Oberflächenwasser (z.B. Dachflächenwasser) sollte als Gießwasser gesammelt, oder, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, auf dem Grundstück versickert werden. Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuleiten.
- 4.) Die gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern und für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten vom 27.03.1985 (Bekanntmachung im Mabl 10/85) über Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen ist bei der Anlage der Gebäude zu beachten.
- 5.) Zur Vermeidung von Waldbränden müssen nachfolgende Auflagen bei der Genehmigung der einzelnen Bauanträge gemacht werden, wenn Gebäude in einem Abstand von weniger als 100 m zum Wald entfernt errichtet werden.
 - 1.) Errichtung von funkenfreien oder relativ funkenfreien Heizungsanlagen (z.B. Elektroheizung, Gas- bzw. Ölfeuerungsanlagen), regelmäßige und rechtzeitige, den Betriebsanweisungen entsprechende Reinigung derselben.
 - 2.) Die Kamine sind zur Verhütung von Funkenflug mit Prallblechen auszustatten.
 - 3.) Soll überhaupt oder zusätzlich der Einbau von Heizungsanlagen, die mit Feststoffen befeuert werden (z.B. Kohleherde, offene Kamine etc.) genehmigt werden, so ist neben der Auflage gemäß Ziff. 2 ein Mindestabstand des Gebäudes vom Wald von 50 m zu fordern.
- 6.) Der Eigentümer des geplanten östlichsten Baugrundstückes (am Wendehammer) muß bezüglich des Fallbereiches der Bäume bei Sturmwurf eine Haftungsschlußerklärung zu Gunsten des angrenzenden Waldbesitzers (Stiftung Julius-Spital) im Grundbuch eintragen lassen.

N A C H R I C H T L I C H E Ü B E R N A H M E

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

Aufgestellt: Bad Kissingen, im März 1992
Geändert : Bad Kissingen, im Januar 1993
Geändert : Bad Kissingen, im Dezember 1993
Geändert : Bad Kissingen, im Dezember 1994
Geändert : Bad Kissingen, im Februar 1995
Geändert : Bad Kissingen, im Februar 1997
Ergänzt : Bad Kissingen, im April 1997

I N G E N I E U R B Ü R O
H O R S T A R A N D
B A D K I S S I N G E N
F E R N R U F 0 9 7 1 / 4 2 2 4
T E L E F A X 0 9 7 1 / 4 2 9 4