

2	Einarbeitung der Einwände der erneuten Auslegung	13.07.04	Wolfrum	13.07.04	Alka
1	Einarbeitung der Einwände der öffentl. Auslegung	26.05.04	Wolfrum	26.05.04	Alka
Nr.	Änderungen	geä. am	Name	gepr. am	Name
Vorhaben: Bebauungsplan Gemeinde Wartmannsroth		Projekt-Nr. 0809		Anlage: Begründung vom 13 Juli 2004	
Landkreis: Bad Kissingen		Plan-Nr. 1			
			Tag	Name	
Maßstab: 1:1.000	Bebauungsplan "Steinäcker" GT Waizenbach	entw.	Feb. 2004	Wolfrum	
		gez.	Feb. 2004	Leipold	
		gepr.	Feb. 2004	Alka	
Vorhabensträger: Gemeinde Wartmannsroth  Hauptstraße 15 97797 Wartmannsroth 13.08.04 Datum		Entwurfsverfasser:  PERRY ALKA INGENIEURBÜRO Großer Anger 32, 97437 Haßfurt Tel. 09521/9462-0 - Fax 9462-22 2. Februar 2004 Datum			
		Unterschrift			



WA	II + U + D
0,4	0,8
SD	0
35° - 45°	E

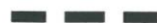
ZEICHENERKLÄRUNGEN ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan enthält gem. §9 BauGB in Verbindung mit der Planzeichenverordnung 1990 folgende Festsetzungen und Hinweise und zwar in Zeichnung, Farbe und Schrift.

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

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

 Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO

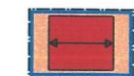
4.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

II	bis zu II Vollgeschossen zulässig. max. Traufhöhe = 6,00 m min. Traufhöhe = 4,25 m max. Kniestockhöhe = 0,50 m
+U / +D	Unter- und Dachgeschosse, die nach den Bestimmungen der BayBO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
0,4	Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
0,8	Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

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

O	offene Bauweise
	Einzelhäuser
SD	Dachform: Satteldach zwingend
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 Hauptfistrichtung

 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 Firstrichtung und der Standort der Garagen wird nicht zwingend festgesetzt.

 4,5 m

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

	öffentliche Verkehrsfläche mit Maßangaben
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentlicher Fußweg
	landwirtschaftlicher Fahrweg, unbefestigt (Erdweg)
	Einfahrt

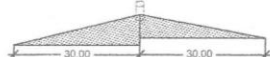
9.0 Grünflächen (§9 Abs. (1) Nr. 15 BauGB)

	private Grünflächen
	öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün und Ortsrandeingrünung

10. Planungen, Nutzungsregelungen, 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 und 25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
	Bäume (siehe Pflanzliste)
	Sträucher (siehe Pflanzliste)

11. Hinweise

	Hauptfistrichtung
	bestehende Grundstücksgrenzen
	geplante Grundstücksgrenzen
759	Flurnummer
	bereits errichtete Hauptgebäude nach § 33 BauGB
	bereits errichtete Nebengebäude nach § 33 BauGB
	bestehende Überdachung oder offene Halle (Carport)
	Geländeschnittführung für Systemschnittdarstellung
	Sichtdreiecke

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Steinacker" wird entsprechend der BauNVO § 4 als - allgemeines Wohngebiet (WA) - festgesetzt.

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 | 0,4 |
| Geschossflächenzahl | GFZ | 0,8 |
- 2.2 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.
- 2.3 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 520 m².
Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
Es werden nur Einzelhäuser zugelassen.
Zahl der zulässigen Vollgeschosse: II
Evtl. sich im Keller- und Dachgeschoss ergebende Vollgeschosse i. S. d. Art. 2, Abs. (5) BayBO bleiben bei der Berechnung der Anzahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- 2.4 Die Zahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus wird auf max. 2 Einheiten begrenzt.
- 2.5 Höhenfestsetzung
Traufhöhe, talseitig: max. 6,00 m über gewachsener GOK
min. 4,25 m über gewachsener GOK
- 2.6 Die Abstandsflächen nach Art. 6, Abs. (4) und (5) der BayBO sind einzuhalten.
- ### 3.0 Festsetzungen über äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.1 Die Dächer sind als Satteldach (SD) auszuführen.
zulässige Dachneigung im WA 35° - 45°
- 3.2 Die Herstellung von untergeordneten Dachgauben ist ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
Eine oder mehrere Dachgauben dürfen insgesamt eine Breite von einem Drittel der Hauptdachlänge nicht überschreiten.
Die Länge der Gauben darf max. zwei Drittel der Strecke zwischen First und Traufdachlinie nicht überschreiten.
Der Abstand zwischen Dachgaube und Giebel muss mind. 1,50 m betragen.
- 3.3 Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig;
gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren;
Schnittpunkt Außenkante fertiger Außenputz.
- 3.4 Die Dächer sind mit roten Dachziegeln einzudecken.
- 3.5 Die Gebäude sind unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten zu verputzen und mit einem gedeckten, der Landschaft angepaßten Farbanstrich zu versehen.
- 3.6 Die Verwendung von grellfarbigen Kunststoffplatten für die Verkleidung von Balkongeländern, Zäunen, für die Überdachung und dgl. ist untersagt.
- ### 4.0 Nebenanlagen
- 4.1 Garagen sind freistehend, am Haus angebaut oder in dem Hauptkörper einbezogen zulässig.
- 4.2 entfällt
- 4.3 Vor sämtlichen Garagen ist ein Stauraum von min. 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- 4.4 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 Wanhöhe über dem Garagenfußboden max. 3,00 m beträgt. Bei der Berechnung der Wandhöhe bleibt die Höhe von Dächern mit einer Neigung bis 45° und Giebelflächen im Bereich des Daches bei einer Dachneigung bis zu 45° außer Betracht.

5.0 Grünflächen

- 5.1 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.
- 5.2 Die vorhandene Vegetation ist während und nach den Baumaßnahmen vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.
- 5.3 Vorhandene Bäume mit einem Stammdurchmesser von mind. 20 cm gemessen in 1 m Höhe sind zu erhalten, sofern sie nicht im Baufeld stehen. Im Wurzelbereich bzw. im Bereich der Kronentraufe ist eine Flächenbefestigung zu vermeiden. Die Erhaltung eines Baumes kann auf das Pflanzgebot gemäß Ziffer 5.5 angerechnet werden.
- 5.4 Fremdländische bzw. nicht heimische Gehölze dürfen für Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen, an den äußeren Grenzen des Baugebietes sowie im Zusammenhang mit der Erfüllung des Pflanzgebotes nicht verwendet werden.
- 5.5 Pflanzgebot für standortgetreue Bäume und Sträucher:
- je 10 m Grundstücksgrenze sind 15 Sträucher der Größe 60 - 100, 2 Heister der Größe 150 - 200 und 2 Bäume mit einem Stammumfang von 15 - 18 cm zu pflanzen;
 - pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum bzw. Obsthochstamm zu setzen;

5.6 Pflanzliste

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. 14-16)

Acer campestre	(Feldahorn)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Tilia platyphyllos	(Sommerlinde)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)	Tilia cordata	(Winterlinde)
Quercus robur	(Stieleiche)		
Quercus petraea	(Traubeneiche)	Obstbäume	

Obstbäume in versch. Sorten

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

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Rosa canina	(Heckenrose)
Euonymus europaea	(Pfaffenhütchen)
Salix caprea	(Salweide)

- 5.7 Diese Bäume und Sträucher sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung bzw. den Pflanzgebot zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- 5.8 Die Anpflanzungen sind spätestens in der den Baubeginn folgenden Pflanzperiode herzustellen.
- 5.9 Die externen Ausgleichsfläche für die noch zu bebauenden Parzellen 19, 23, 28 und 26 werden im Zuge der Verwirklichung der externen Ausgleichsflächen für das Baugebiet "Steinacker II" mit verwirklicht. Die auszugleichende Fläche beträgt ca. 1.630 m²

6.0 Einfriedungen

- 6.1 Einfriedungen an Straßen dürfen eine Höhe von 1,10 m über Gehsteigoberkante (Sichtdreiecke 0,80 m über Straßenhöhe) nicht überschreiten.
- 6.2 In der Regel sollen lebende Hecken, Holzzäune mit senkrechter Lattung und ähnliches sockellos vorgesehen werden.
- 6.3 Gartentürchen und Gartentore dürfen nicht in den Straßenraum bzw. Gehwegraum aufschlagen.

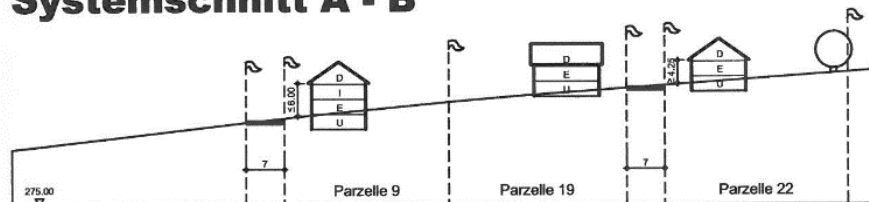
7.0 Geländegestaltung

- 7.1 Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind wesentliche Geländeänderungen durch Abgrabungen und Aufschüttungen über 75 cm unzulässig. Die höhenmäßige Einfügung von Gebäuden in das natürliche Gelände oder die Gestaltung des Bauvorhabens erforderlichen Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen durch gemessene auf amtliche Höhen bezogenen Profile darzustellen.

8.0 Hinweise

- 8.1 Wird Schichtenwasser angeschnitten, so wird empfohlen, das Kellergeschoss als wasserdichte Wanne auszubilden. Die Anlage von Schürfruben wird empfohlen.
- 8.2 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.
- 8.3 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.
- 8.4 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Stützkelle 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!
- 8.5 Die unvermeidbare Beseitigung vorhandener Bäume und Sträucher ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, also zwischen dem 01.10. und dem 28.02., durchzuführen.
- 8.6 Bodenfunde soweit Bodenfunde auftreten sind diese umgehend dem Amt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Bad Kissingen anzuzeigen. (Art. 8 Abs. (1) DSchG) Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen. (Art. 8 Abs. (2) DSchG)
- 8.7 Kamine, die für den Anschluss an Feststofffeuerungen bestimmt sind, müssen einen horizontalen Abstand von mindestens 15 m zu den nächstgelegenen bergseitig möglichen Wohngebäuden einhalten.
- 8.8 Handbeschildete Feuerungsanlagen für Festbrennstoffe, die Wasser als Wärmeträgermedium nutzen, sind nur dann zulässig, wenn ein ausreichend bemessener Wärmespeicher angeschlossen ist.

Systemschnitt A - B



Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 02.11.1981 beschlossen, für das Gebiet "Steinäcker", Gemeindeteil Waizenbach, Gemeinde Wartmannsroth einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Eine vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. (1) BauGB fand in der Zeit vom 24.02.1982 bis zum 10.03.1982.


1. Bürgermeister

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.12.1984 bis zum 15.01.1985.


1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 02.02.2004 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom 02.03.2004 bis zum 02.04.2004 öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 21.02.2004 bekannt gemacht.

Die Benachrichtigung der beteiligten Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. (2) Satz 3 erfolgte am 02.03.2004.


1. Bürgermeister

Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat Wartmannsroth beschließt in seiner Sitzung vom 11.05.2004 und 26.05.2004 eine Änderung des Bebauungsplan. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gegeben.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 26.05.2004 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom 22.06.2004 bis zum 06.07.2004 öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 13.06.2004 bekannt gemacht.

Die Benachrichtigung der beteiligten Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. (2) Satz 3 erfolgte am 11.06.2004.


1. Bürgermeister

Die Gemeinde Wartmannsroth hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.07.2004 den Bebauungsplan i. d. F. vom 13.07.2004 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.


1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates über den Bebauungsplan vom 02.02.04, geändert am 13.04.04, wurde am 21.08.04 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)


1. Bürgermeister