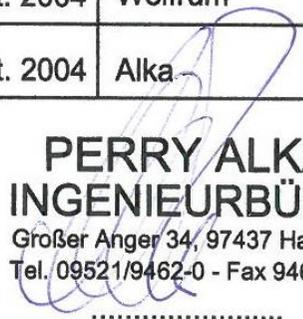


2	Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung	10.05.05	Wolftrum	10.05.05	Alka
1	Stellungnahmen der Träger öffentl. Belange	08.03.05	Wolftrum	08.03.05	Alka
Nr.	Änderungen	geä. am	Name	gepr. am	Name
Vorhaben: <b>Bebauungsplan Gemeinde Wartmannsroth</b>		Projekt-Nr. <b>0810</b>		Anlage: Begründung vom 10. Mai 2005	
Landkreis: <b>Bad Kissingen</b>		Plan-Nr. <b>1</b>			
Maßstab: <b>1:1.000</b>		Bebauungsplan <b>"Steinäcker II"</b> GT Waizenbach		Tag	Name
		entw.	Sept. 2004	Wolftrum	
		gez.	Sept. 2004	Wolftrum	
		gepr.	Sept. 2004	Alka	
Vorhabensträger: <b>Gemeinde Wartmannsroth</b>			Entwurfsverfasser:		
 Hauptstraße 15 97797 Wartmannsroth			 <b>PERRY ALKA INGENIEURBÜRO</b> Großer Anger 34, 97437 Haßfurt Tel. 09521/9462-0 - Fax 9462-22		
16. Juni 2005 Datum			28. September 2004 Datum		
 Unterschrift			 Unterschrift		



WA	I + D
0,35	0,5
SD	o $\triangle$ E



Stallung  
(Fam. Schmidt)

80 m Bereich zur  
best. Stallungen

Friedhof

Morfsauer-Strasse

663/2

90/4

94

Neue Str.

663/4

663/8

663/7

659/9

663/9

663/6

659/8

659/7

659/6

659/5

663/5

659/1

11/01

659/4

659/2

664/8

664/9

664/10

664/1

Neue Str.

Neue Str.

Planstraße

Neue Straße

658

657

310,9

656

zu 627

1,5

A

B

C

D

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

## 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)

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.

0,35 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

0,5 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

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



offene Bauweise

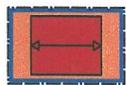


Einzelhäuser



Dachform: Satteldach zwingend

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



Überbaubare Grundstücksfläche mit möglicher  
Gebäudestellung innerhalb der überbaubaren  
Grundstücksflächen mit möglicher Hauptfirstrichtung

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.

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



öffentliche Verkehrsfläche mit Maßangaben



Straßenbegrenzungslinie



Mehrzweckfläche



Einfahrt



landwirtschaftlicher Fahrweg, unbefestigt (Erdweg)



landwirtschaftlicher Fahrweg, befestigt

## 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)

### 10.1 Gehölzbestand



Bestanderhaltung von Bäumen



zu rodende Bäume



zu rodende Stäucher

## 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



Pflanzbindung für standortgerechte Baum- und Strauchhecken mit eingeschränkter Standort- und Stückzahlvorgabe mind. 3- bis 5-reihig (8% Baum- / 92% Strauchanteil)



Mindestbreite der Heckenpflanzungen

## 11. Hinweise



Hauptfirstrichtung



bestehende Grundstücksgrenzen



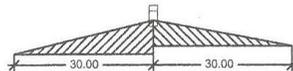
geplante Grundstücksgrenzen

759

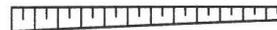
Flurnummer



Geländeschnittführung für Systemschnittdarstellung



Sichtdreiecke



Böschungslinien



Schutzabstand (Immissionsschutz)



### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

#### 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	(Feld-Ahorn)	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)

Für die Neuanlage der Obstbaumreihe sind folgende lokaltypische und krankheitsresistente Obstsorten zu verwenden.

Als Unterlagen sind mittel- bis starkwachsende Unterlagen geeignet.

- Apfel in Sorten wie Alkmene, Bittenfelder, Cox Orange, Jonagold
- Birnen in Sorten wie Williams, Blutbirne, Gellerts Butterbirne, Pastorenbirne
- Kirschen in Sorten wie Königs-Kirsche, Kassins Frühe

#### 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 Pflanzbindung ohne Standortvorgabe

- 3.2.1 Innerhalb der Bauparzellen 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.

#### 3.3 Pflanzbindung mit Standortvorgabe

- 3.3.1 Entlang der inneren Erschließungsstraßen sind Baumpflanzungen mit Bäumen I. Ordnung vorzunehmen. Als Pflanzqualität sind hier Hochstämme, StU 16-18 vorgeschrieben.

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

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

- 3.4 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.

- 3.5 Diese Bäume und Sträucher sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung bzw. den Pflanzgebot zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

- 3.6 Die Anpflanzungen sind spätestens in der den Baubeginn folgenden Pflanzperiode herzustellen.

#### 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) Bau GB 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 Ortsrandeingrünung mit Baumpflanzung, Hecken und Wiesenbereichen (Mindestbreite 6 m). Für die Gehölzauswahl sind standortheimische Laubgehölze gemäß o. g. Tabelle vorgeschrieben

- Neuanlage einer Obstbaumreihe

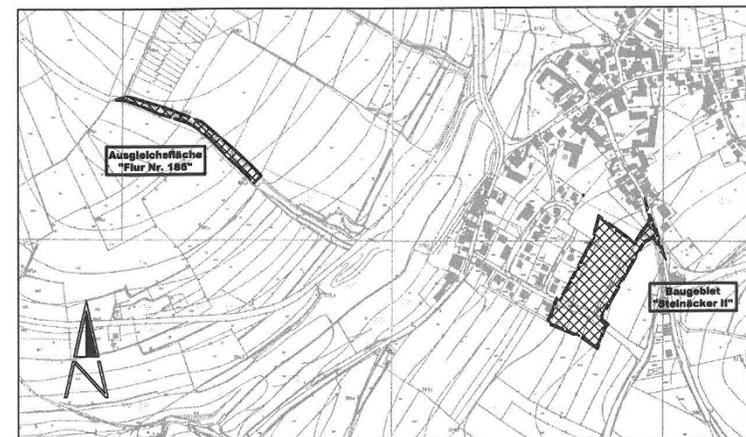
- a) Pflanzqualität: Hochstamm, StU mind. 10 - 12 cm
- b) Mahd 1-2 mal/Jahr
- c) Düngung und Einsatz von Pestiziden sind nicht zulässig

- 4.1.2 Außerhalb des Geltungsbereiches des Baugebietes werden folgende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt:

- Rückgewinnung des flurwegparallelen Grünstreifens auf dem Grundstück Nr. 186, Gemarkung Waizenbach, durch Pflanzung einer Obstbaumreihe.

- a) Pflanzqualität: Hochstamm, StU mind. 10 - 12 cm (Verhältnis neue Obstbaumarten zu alten: 30 %)
- b) Mahd 1-2 mal/Jahr
- c) Düngung und Einsatz von Pestiziden sind nicht zulässig
- d) Wegfall der Vorgewende der Ackerflächen entlang des Grünstreifens

Kompensationsmaßnahme (Übersichtslageplan M 1:25.000)

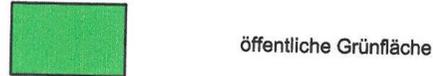


#### 4.1.3 LEGENDE

##### a) DIE GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

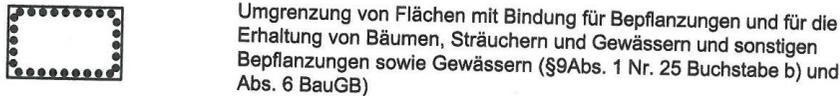


##### b) GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

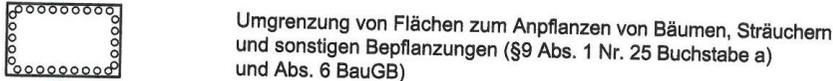


##### d) PLANUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)

###### Erhaltung:



###### Anpflanzen:



#### 4.1.4 PLANZGEBOT

Für die Neuanlage der Obstbaumreihe sind folgende lokaltypische und krankheitsresistente Obstsorten zu verwenden.

Als Unterlagen sind mittel- bis starkwachsende Unterlagen geeignet.

Das Verhältnis neuer Obstbaumsorten zu alten sollte ca. 30 % betragen.

##### APFEL:

alte Sorten: Klarapfel, James Grieve, Jacob Fischer  
Alkeme, Boskop, Belnheim, Danziger Kantapfel, Glockenapfel, Goldparäne  
Kaiser Wilhelm, Landsbeger, Ontario, Prinz Albrecht, Winterrambur  
Renette, Gehrer's Rambur, Lohrer Rambur, Schafsnase

neue Sorten Ahrista, Angold, Florina, Gerlinde, Piros, Reka, Resi, Topaz

BIRNE: Doppelte Philipsbirne, Mollebusch, Gräfin von Paris, Pastorenbirne, Williams Christ  
Alexander Lucas, Clapp's Liebling, Conference, Gute Luise

ZWETSCHGE: Hauszwetschge

KIRSCHEN: Königskirsche, Kassins Frühe

#### 5.0 Einfriedungen

5.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.

5.2 Für Hinterpflanzungen von Einfriedungen sollen bodenständige, heimische Gehölze verwendet werden (siehe aufgeführte Pflanzliste).

5.3 Einfriedungen an Straßen dürfen eine Höhe von 1,10 m über Gehsteigoberkante (Sichtdreiecke 0,80 m über Straßenhöhe) nicht überschreiten.

#### 6.0 Geländegestaltung

6.1 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.

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

#### 7.0 Flächenversiegelungen

7.1 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, Schotterrassen, Rasengittersteinen etc. auszurichten, wenn keine anderen Auflagen bestehen.

7.2 Öffentliche und private Stellplätze sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

#### 8.0 Sonstige Festsetzungen

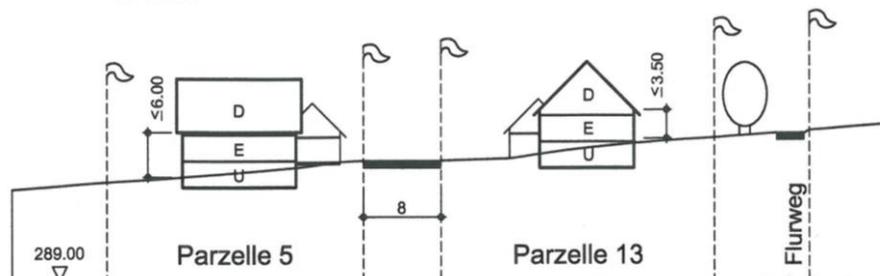
8.1 Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

#### IV. Hinweise

- 1.0 Wird Schichtenwasser angeschnitten, so wird empfohlen, das Kellergeschoss als wasserdichte Wanne auszubilden. Die Anlegung von Schürfruben wird empfohlen.
- 2.0 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.
- 3.0 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.
- 4.0 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!
- 5.0 Die unvermeidbare Beseitigung vorhandener Bäume und Sträucher ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, also zwischen dem 01.10. und dem 28.02., durchzuführen.
- 6.0 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)
- 7.0 Kamine, die für den Anschluss an Feststofffeuerungen bestimmt sind, müssen einen horizontalen Abstand von mindestens 15 m zu den nächstgelegenen bergseitig möglichen Wohngebäuden einhalten.
- 8.0 Handbeschickte Feuerungsanlagen für Festbrennstoffe, die Wasser als Wärmeträgermedium nutzen, sind nur dann zulässig, wenn ein ausreichend bemessener Wärmespeicher angeschlossen ist.
- 9.0 Bauanträge, die die einschlägigen Brandschutzforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von Brandschutzforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.
- 10.0 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.

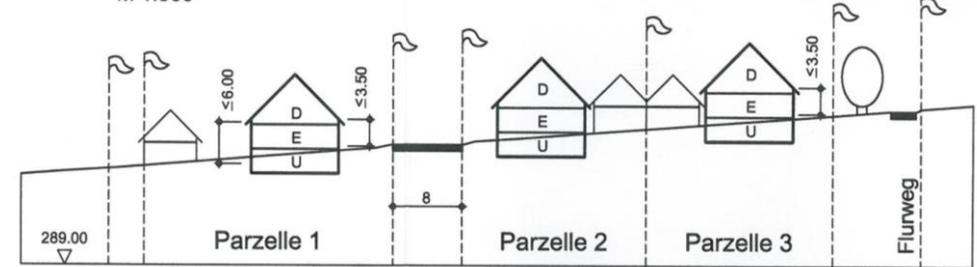
#### Systemschnitt A - B

M 1:500



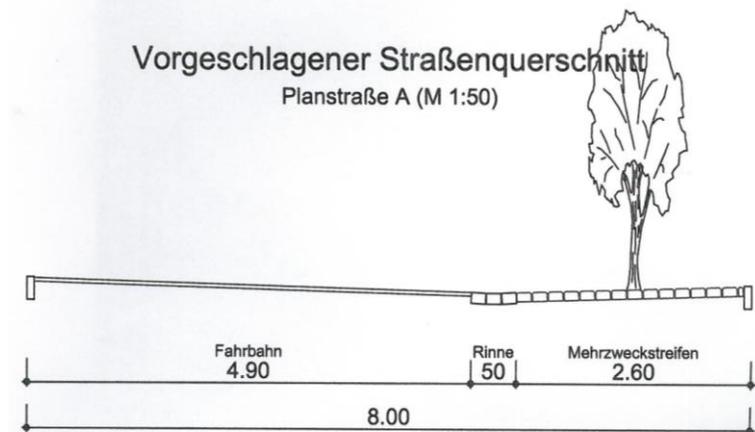
#### Systemschnitt C - D

M 1:500

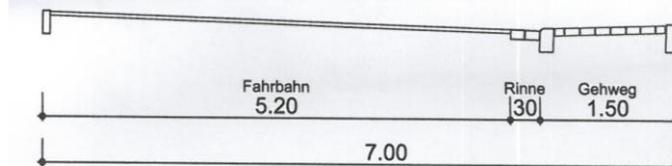


#### Vorgeschlagener Straßenquerschnitt

Planstraße A (M 1:50)



Verlängerung Neue Straße (M 1:50)



### Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 2. Februar 2004 beschlossen, für das Gebiet "Steinäcker II", Gemeindeteil Waizenbach, Gemeinde Wartmannsroth einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. (1) BauGB am 24.01.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

16. Juni 2005  
Wartmannsroth, den

  
1. Bürgermeister



Der Gemeinderat billigte in seiner Sitzung am 28. September 2004 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung i. d. F. vom 28. September 2004.

Eine vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. (1) BauGB fand in der Zeit vom 2. November 2004 bis zum 2. Dezember 2004.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte in der Zeit vom 2. November 2004 bis zum 2. Dezember 2004.

16. Juni 2005  
Wartmannsroth, den

  
1. Bürgermeister



Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 8. März 2005 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom 29. März 2005 bis zum 29. April 2005 öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 16. März 2005 bekannt gemacht.

Die Benachrichtigung der beteiligten Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. (2) Satz 3 erfolgte am 22. März 2005.

16. Juni 2005  
Wartmannsroth, den

  
1. Bürgermeister



Die Gemeinde Wartmannsroth hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10. Mai 2005 den Bebauungsplan i. d. F. vom 10. Mai 2005 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

16. Juni 2005  
Wartmannsroth, den

  
1. Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates über den Bebauungsplan vom 28. September 2004, geändert am 10. Mai 2005, wurde am 21. Mai 2005 gemäß § 10 Abs. (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu den üblichen Dienststunden in der 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)

16. Juni 2005  
Wartmannsroth, den

  
1. Bürgermeister

