# I. ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

**1.0 Nutzungsschablone**

| A | B |
|---|---|
| C | D |
| E | F |

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

**2.0 Abgrenzung nach § 9 Abs. 7 BauGB**

Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des Flächennutzungsplanes

**3.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**

WR — Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO
Die Ausnahme nach § 3 Absatz 3 Punkt 1 und 2 der BauNVO sind zugelassen.

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

| Bereich | Anzahl der Vollgeschosse | GRZ § 19 BauNVO | GFZ § 20 BauNVO |
|---|---|---|---|
| 1 | II | 0,35 | 0,4 |
| 2 | II | 0,35 | 0,8 |

**5.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**

O — offene Bauweise

E — Einzelhaus

M — Mehrfamilienhaus

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

**6.0 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Verkehrsflächen

Öffentliche Parkfläche

Geplanter Geh- und Radweg

Geplanter Anwandweg

Straßenbegrenzungslinie

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Zufahrtsbereich verpflichtend

Stellplätze

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

Private Grünflächen / Nutzgarten

Öffentliche Grünfläche

**8.0 Planungen, Naturschutzregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 , 25 und Abs. 6 BauGB)**

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Heckenelementen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Erhaltungsgebot von Einzelbäumen oder Gruppen (Hochstämme) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Geplanter Entwässerungsgraben / -mulde

**9.0** Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen

Elektrizität (Trafostation)

**10.0** Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Mischwasserkanal - bestehend

WL — Wasserleitung unterirdisch - bestehend

**11.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

entfällt

**12.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**

Vorhandene Haupt- und Nebengebäude

Mögliche Modellstellungen für Häuser innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Mögliche Modellstellungen der Garagen/Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
Fakultativ können auch Stellplätze errichtet werden.

2 / 1148 m² — Parzellennummer mit Grundstücksfläche

677/6 — Flurstücksnummer

Grenzsteine

272.0 — Höhenschichtlinien (Meterlinien)

Vorhandene Flurgrenzen

Geplante Grundstücksgrenzen

6.00 — Bemaßung

30.00 — Sichtdreieck 30 km/h

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

# II PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Häg II", Gemeinde Wartmannsroth, Gemarkung Wartmannsroth erfolgt auf der Grundlage

– des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern

– des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) , zuletzt geändert durch den Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722)

– der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548)

– Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH - Vf. 14-VII-14; Vf.3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 - vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89)

– die Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509)

# III TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1.0 Allgemeines**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,76 ha.
Die zulässige Größe der Grundfläche nach BauNVO § 19 Abs. 2 liegt bei 0,39 ha

**2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 3 BauNVO ein "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt.

**3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21a BauNVO)**

**3.1** Anzahl der Vollgeschosse

max. 2 Vollgeschlosse II — Grundsätzlich sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
Diese bestehen aus:

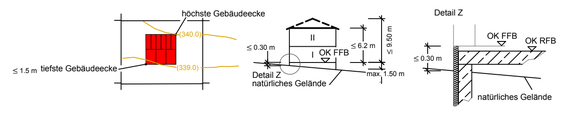
Erdgeschoss und 1. Obergeschoss / Dachgeschoss / Kellergeschoss
Zulässig ist dabei eine max. Firsthöhe von 9,50 m über OK FFB und einer max. Dachneigung von 45°

Die Anzahl der Wohneinheiten je Wohnhaus werden auf max. vier begrenzt.

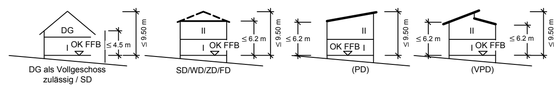
**3.2** Höhenfestsetzungen (§ 18 BauNVO)

OK Fußboden im Erdgeschoss (OK FFB) bergseits max. 30 cm über dem natürlichen Gelände,
OK Fußboden im Erdgeschoss (OK FFB) talseits max. 180 cm über dem natürlichen Gelände, jeweils gemessen an der höchst- bzw. tiefstgelegenen Gebäudeecke.

Die max. zulässigen Trauf- und Firsthöhen der einzelnen Bereiche werden in den nachfolgenden Systemschnitten festgelegt.
(Die Traufe bezeichnet den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (z.B. OK Dachziegeleindeckung)




Einzelhäuser, Mehrfamilienhäuser bis zu zwei Vollgeschosse zulässig.




**4.0 Bauweise / Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Im Planteil ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.
Mehrfamilienhäuser sind auf den Parzellen 7, 8, 9, 10, 11 möglich.

**5.0 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
Die Hausanschlüsse für Abwasser werden entsprechend der Satzung mit Revisionsschächten erstellt.
Die Rückstauebene befindet sich auf Fahrbahnhöhe.
Die Entwässerung von Kellergeschossen auf den Parzellen 2 - 6 mit ggf. erforderlichen Hebeanlagen ist Sache des privaten Bauherren.

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

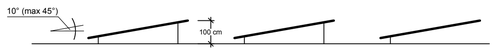
Bauliche Anlagen im Sinne von Art. 2 Abs. 1 BayBO sind allgemein nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Geschlossene und offene Garagen haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens fünf Metern einzuhalten. Eine Grenzbebauung mit Gartenhäusern, Carports und Garagen zu privaten Grundstücken ist zulässig.

**7.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**

**7.1 Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung mit nicht versiegelten verzinkten Blechen, Bleidächern oder Kupferblechen ist aufgrund des Gewässerschutzes nicht zulässig. Der Eintrag von Metallionen in den Regenwasserkanal ist ohne Behandlung nicht zulässig. (Das anfallende Regenwasser wird über einen Regenwasserkanal mit Rückhaltung, ohne Reinigung, direkt dem Waizenbach als Gewässer zugeführt.)

Bei direkt aneinander grenzenden Dachflächen ist einheitliches Material zu verwenden. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen als eingebundene Anlagen (Indach- und Aufdachmodule bis zu einer Höhe von 15 cm parallel zur Dachfläche), nicht jedoch in Ständerbauweise zulässig und werden ausdrücklich empfohlen.
Das Aufständern von Solaranlagen wird auf Flachdächern bis zu einer Neigung von 45° der Solarmodule zugelassen, jedoch darf das Solarmodul die Dachfläche nicht mehr als 100 cm überschreiten.




**7.2 Garagen/Carports/Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Ziffer 4 BayBO)**

Überdachte Stellplätze können als geschlossene Garagen oder offene Garagen (Carports) ausgeführt werden.

Carports in Skelett-Bauweise sind zulässig. Für die Bestückung mit Solaranlagen gilt 7.1.

Auf allen Baugrundstücken sind je Wohneinheit mindestens 2 KFZ-Stellplätze zu errichten, wobei der Stauraum vor den Garagen angerechnet wird.

**8.0 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Ziffer 5 BayBO)**

Einfriedungen sind zulässig. Sie sind dem Geländeverlauf anzupassen und zu hinterpflanzen. Bezugspunkt für die nachfolgenden Höhenangaben ist das vorhandene natürliche Gelände, soweit nichts anderes angegeben ist.

An öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Einfriedungen und Bepflanzungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig (wobei die Sockelhöhe bis 0,25 m betragen darf).

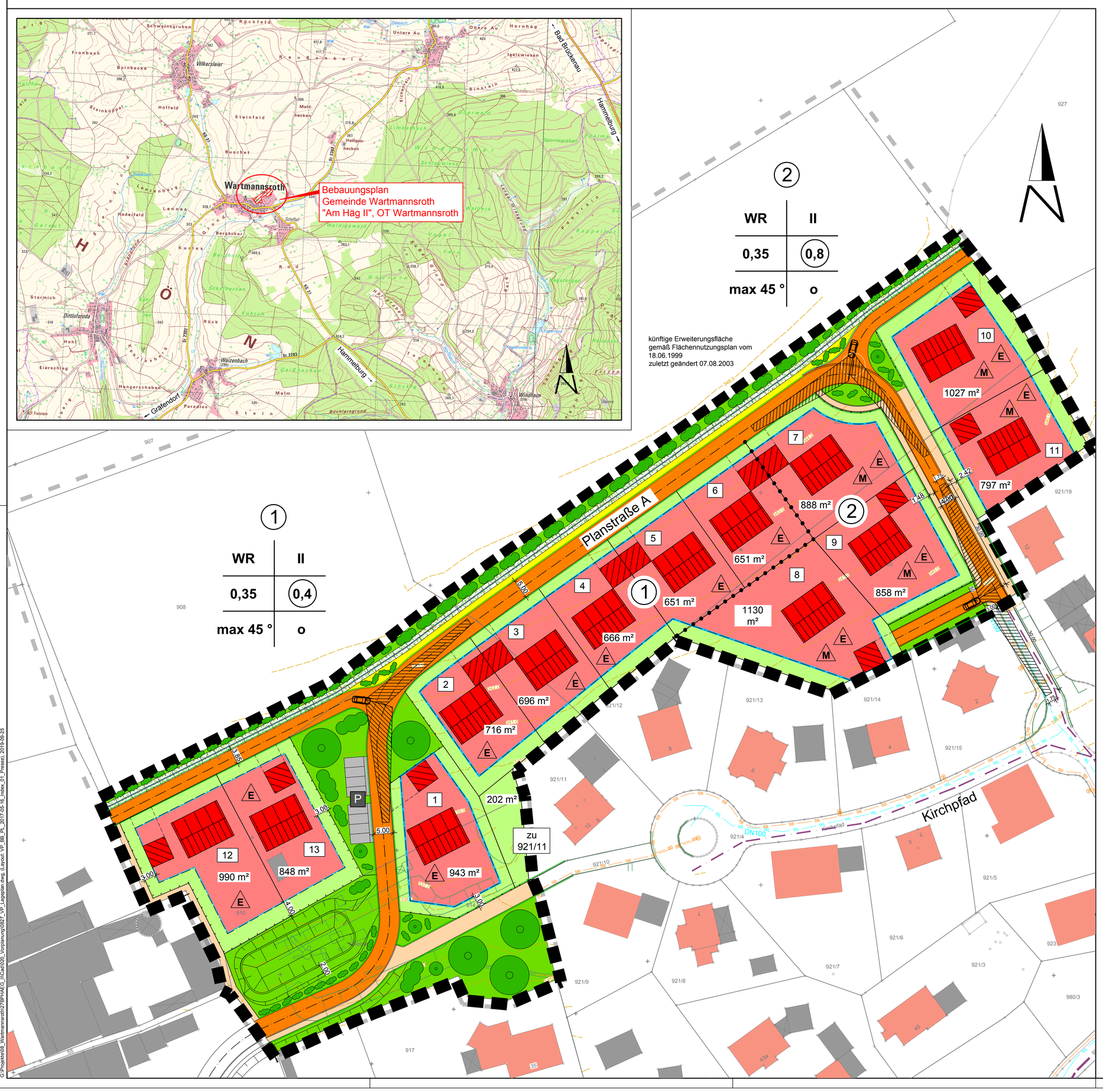
Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Mauern und Mauerscheiben dürfen dabei max. eine Höhe von 1,0 m haben.

Im Bereich der Sichtdreiecke darf die Höhe der Einfriedung max. 1,0 m betragen.

**9.0 Geländegestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO)**

Höhenunterschiede auf und zwischen den Baugrundstücken sind auf dem Baugrundstück durch Böschungen auszugleichen. Auf den unbebauten Baugrundstücksflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.




Vorabzug zur 25.09.2019

| Nr. | Änderungen | geä. am | Name | gepr. am | Name |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | | | | | |

Vorhaben: Bebauungsplan
Gde. Wartmannsroth
Baugebiet "Häg II"
Landkreis: Bad Kissingen

Projekt-Nr.: 0827 — Anlage-Nr.:
VORPLANUNG
Plan-Nr.: -

| | Datum | Name |
|---|---|---|
| entw.: | Sep. 2019 | Schwarzer |
| gez.: | Sep. 2019 | Thiele / Kober |
| gepr.: | Sep. 2019 | Solveen |

Maßstab: 1 : 500
Bebauungsplan

Vorhabensträger: **Gemeinde Wartmannsroth**
Hauptstraße 15
97797 Wartmannsroth

Datum ..... Unterschrift .....

Entwurfsverfasser:
INGENIEURBÜRO ALKA
Großer Anger 34, 97437 Haßfurt
Tel.: 09521/9462-0 - Fax -22
E-mail: info@ib-alka.de

Sep. 2019
Datum ..... Unterschrift .....

G:\Projekte\08_Wartmannsroth\279PHAEG_II\Cad\020_Vorplanung\0827_VP_Lageplan.dwg, (Layout: VP_BB_PL_2017-05-16_Index_01_Presse), 2019-09-25