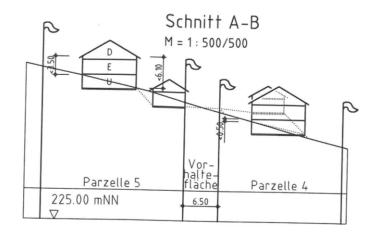
02.	Pflanzsche	ma ergänzt g	em. Satzungsbeschluß vom 09	17.03.199	9 Kober	17.03.1999	Al	
01.	geä, nach B und Berück	eratung und sichtigung de	Beschlüssfassung von 28.07. r Flächenbilanzingen von 39	09.10.1998	Schmidt	09.10.1998	All	
Nr.	Änderur		No. of	S/	geä. am	Name	gepr. am	Nai
Vorhaben: Bebauungsplan Gemeinde Wartmannsroth					Projekt-	Anlage: Begründung vom 09.10.1998		
					Plan-Nr.			
Landkreis:		Bad Kissingen			Tag	Name		
Maßs	tab:		Lageplan			März 1998	Alka	
1:100	000	"Am Tannenberg			gez.	April 1998	Schmidt	
		GT Windheim		eim	gepr.	Mai 1998	Alka	
		nde Wa Haupts 7797 War	traße 15 tmannsrett	1	2.05.1998	ING Distelfe	ERRY AL SENIEURB eld 8-97437 9521/5081-F	ÜR(Haf ax 5





Gemeinde Wartmannsroth - Gemeindeteil Windheim, Baugebiet "Am Tannenberg II"

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 Bundesgesetzblatt (BGBI 1997, Teil 1 Nr. 61).

Der Bebauungsplan wurde am Feb. 1999 als Satzung beschlossen.

II. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich aus den Bestimmungen des § 9 BauGB bzw. die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aus der BayBO i. d. F. vom 15.10.1997 unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990.

Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich

1.0 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Am Tannenberg II" wird entsprechend der BauNVO § 4 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt

Bezugnehmend auf § 1(5) sind von den Nutzungen im Sinne des § 4, Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig: Schank— und Speisegaststätten.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet festgelegt:

Grundflächenzahl 0,4 Geschossflächenzahl 0,6

Abweichend zum § 19 Abs. (4) Satz 2 ist für die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne § 14 <u>keine</u> Überschreitung der vorgegebenen Grundflächenzahl zugelassen.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen oder Räumen, die als solche nutzbar sind, in den Keller— und Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräumen und einschließlich der Umfassungswände, sind in die Geschossfläche einzubeziehen.

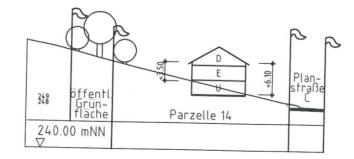
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt $560~\text{m}^2$.

Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es werden nur Einzelhäuser zugelassen.

Zahl der Vollgeschosse I (E) (U kein Vollgeschoss)

Schnitt C-D

M = 1:500/500



Evtl. sich im Dachgeschoß ergebende Vollgeschosse i. S. d. Art. 2 Abs. 5 BayBO bleiben bei der Berechnung der Anzahl der Vollgeschosse außer Betracht.

Die Zahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus wird auf max. 3 Wohneinheiten begrenzt!

Höhenfestsetzungen:

Für bergseitig stehende Häuser:

Traufhöhe: bergseitig talseits max. 3,50 m über OK — gewachsenem Gelände max. 6,10 m über OK — gewachsenem Gelände

Für talseitig stehende Häuser:

Bei talseitigen Häusern ist die Decke über Kellergeschoß max. 0,50 m über dem der obenliegenden Straßenseite zugeordneten gewachsenem Gelände anzuordnen (gemessen in Hausmitte).

Abstandsflächen

Unabhängig von den planlichen Festsetzungen sind die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

3.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zulässig sind Gebäude mit Untergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß (U+E+D).

- 3.1 Die D\u00e4cher sind als Satteldach (SD) oder Kr\u00fcppelwalmdach (KD) auszuf\u00fchren. Dachneigung 35\u00e4 45\u00e4.
- 3.2 Dachdeckungsmaterial:

einheitlich naturrote Ziegel oder Betondachsteine. Begrünte Dächer sind generell zulässig. (Extensive Begrünung)

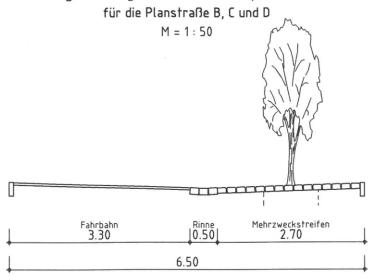
- 3.3 Bei ausgebautem Dachgeschoß mit >40° sind Dachgauben (Dacherker) zulässig.
 Die Summe der Dachgaubenbreite darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten.
 Einzelbreiten der Dachgauben 2.0 m. Der Abstand vom Giebelortgang muß mind.
 ein Fünftel der Dachlänge (Hauptgebäude) betragen. Dachgauben 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 w\u00e4hlen. Gro\u00dfl\u00e4chige Fenster sind zu untergliedern. Glasbausteinfl\u00e4chen sind unzul\u00e4ssig.
- 3.6 Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren. Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk bzw. Drempel.

Vorgeschlagener Straßenquerschnitt für die Planstraße A

M = 1:50



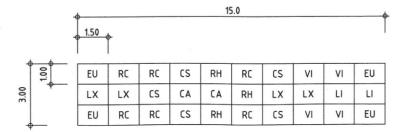
Vorgeschlagener Straßenquerschnitt



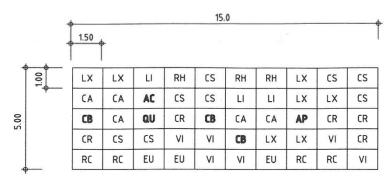
Pflanzschema

(unmaßstäblich)

Baum— und Straucharten nach Gehölzliste für die auf private Flächen zu pflanzenden Baum— und Strauchhecken.



PFLANZSCHEMA A (3-reihig)



PFLANZSCHEMA A (5-reihig)

4.0 Nebenanlagen

4.1 Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagengebäude müssen von der Dachform her mit der Form des Hauptdaches übereinstimmen. Abweichungen in der Dachneigung bis 5' zum Hauptdach sind zulässig. Die Eindeckung muß mit dem Hauptdach übereinstimmen. Grenzgaragen, die mit der Nachbargarage zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die zuerst errichtete Garage maßgebend ist. Vor sämtlichen Garagen ist ein Stauraum von mind. 3,0 m zu öffent—lichen Verkehrsflächen einzuhalten. Soweit geplante Grenzgaragen die Vorschrift des Art. 7 Abs. 4 BayBO aufgrund der Topogrophie 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.

Anstatt einer Garage sind auch überdachte Stellplätze als offene Carports zulässig. Garageneinfahrten unter Straßenniveau sind nur talseitig zulässig.

Stellplätze sollten mit offenporigen Bodenbelägen befestigt werden. Der Versiegelungsgrad ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. (Rasenpflaster, Rasengittersteinen, wassergebundener Decke 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.

- 4.2 <u>Stützmauern</u> über 1,50 m Höhe sind unzulässig. Stützmauern sind in den Eingabeplänen darzustellen.
- 5.0 Grünflächen

Das in der Zeichenerklärung zu diesem Bebauungsplan angegebene Pflanzgebot gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich.

Geländeunterschiede sind auf dem Gelände durch Böschungen auszugleichen. Auffällig steile Böschungen und Abgrabungen sind unzulässig. Die Böschungen sind mit heimischen Hecken und Sträuchern zu bepflanzen.

Fremdländische bzw. nicht heimische Gehölze dürfen für Einfriedungen auf den Grundstücksgrenzen sowie im Zusammenhang mit der Erfüllung von Pflanzgeboten nicht verwendet werden.

Soweit auf den einzelnen Grundstücken kein Pflanzgebot dargestellt ist, ist auf den privaten Grundstücken je 200 m² unbebaute Fläche an geeigneter Stelle ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum als Halb oder Hochstamm zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach der Rohbauerstellung des Hauptgebäudes herzustellen und dauerhaft zu pflegen.

Folgende standortheimische Gehölzarten werden empfohlen:

Bäume:

Obstbäume in Sorten, Eberesche, Eiche, Birke, Ahorn, Rotbuche, Nussbaum, Kastanie und Salweide.

Sträucher Haselnuss, Weißdorn, Schlehe, Roter Hartriegel, Holunder, u. Hecken: Kreuzahorn, Wildrosen und Salweide.

PFLANZLISTE

BÄUME I., II. und III. ORDNUNG (mind. Pflanzgröße: l.Hei, 1xv, 100–150cm)

Acer campestre (Feld-Ahorn) Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

QU Quercus robur (Stiel-Eiche)

STRÄUCHER (mind. Pflanzgröße: l.Str., 2Tr, 40-70 cm)

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Corvlus avellana (Haselnuß)

Cratagus monogyna (Weißdorn) Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

Lonicera xylosteum (Gem. Heckenkirsche)

11 Ligusturm Vulgare (liguster)

Rhammnus cathartica (kreuzdorn)

Rosa canina (Hunds-Rose)

Viburnum Lantana (Wolliger Schneeball)

Im südöstlichen und Teilen des nördlichen Übergangsbereichs vom Baugebiet zur offenen Landschaft hin ist eine ca. 2 — 5 m breite durchgehende freiwachsende Windschutzbepflanzung anzulegen. Diese liegt im privaten Bereich und ist durch Anpflanzen von Heckenkomplexen, Gruppen aus Bäumen 1. und 2. Ordnung sowie Obstbäumen landschaftsgerecht zu gestalten (siehe Pflanzschema).

Die Neuanpflanzungen im öffentlichen Bereich erfolgen nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen.

Die Baum- und Sträucherarten sind entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen.

a) Bäume

Acer campestre Feldahorn Acer platanoides Spitzahorn Acer pseudoplatanus Bergahorn Alnus glutinosa Betula pentula Schwarzerle Birke Carpinus betulus Hainbuche Fraxinus exelsior Esche Prunus avium Vogelkirsche Quercus petraea Traubeneiche Quercus robur Stieleiche Sorbus aucuparia Eberesche Tilia cordata Winterlinde Salix caprea Salweide Obstbäume in Sorten

b) Sträucher

Acer campestre Feldahorn Carpinus betulus Hainbuche Cornus mas Kornelkirsche Cornus sanguinea Hartrieael Corylus avellana Hasel Crataegus monogyna Weißdorn Ligustrum vulgaré Liquster Lonicera xylosteum Heckenkirsche Prunus padus Traubenkirsche Prunus spinosa Schlehe Rhamnus' cathartica Kreuzdorn Rosa canina Hundsrose Sambucus nigra Holunder Salix caprea Salweide Viburnum lantana Schneeball Viburnum opulus Wasserschneeball

6.0 Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sollten bevorzugt ein mit heimischen Laubsträuchern hinterpflanzter Holzzaun oder eine lebende Hecke aus blühenden und früchtetragenden Gehölzen Verwendung finden.

Bei Holzzäunen darf der massive Sockel max. 0,20 m hoch sein. Bruchsteinmauerwerk oder geputzte Mauerscheiben werden ebenfalls zugelassen. Die Höhe der Einfriedung darf 1,00 m nicht überschreiten.

Zwischen den Grundstücken und an den hinteren Grundstücksgrenzen sind durchgehende Mauerscheiben nicht zulässig. Maschendrahtzäune sind nur als Begrenzung zwischen den einzelnen Grundstücken zulässig. Diese sind jedoch zu hinterpflanzen. 7.0 Flöchen 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.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Stützkeile für die Rand-befestigung) 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!

Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Eigentümer nicht.

8.0 Mülltonnen

Mülltonnen sind in geschlossenen Boxen oder in den Garagen unterzubringen.

9.0 Flächenversiegelungen

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, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine etc. auszurichten, wenn keine anderen Auflagen bestehen.

Auch öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

10.0 Hinweise

- Es wird darauf hingewiesen, daß sich im westlichen Bereich des Planungsgebietes landwirtschaftliche Betriebe befinden. Sich dadurch ergebene Immissionen auf das nordwestliche Baugebiet sind daher zu dulden.
- Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Flächen können weiterhin ordnungsgemäß landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Beeinträchtigung ist u. a. möglich durch Ausbringung von landwirtschaftseigenem Dünger, Stallmist, Jauche, Gülle und durch Pflanzenschutzmaßnahmen.
- Wird Schichtenwasser angeschnitten, so ist das Kellergeschoss als wasserdichte Wanne auszubilden.
- 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.

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1.0 Grundwasser

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

2.0 Bodenfunde

Soweit Bodenfunde auftreten sind diese umgehend dem Amt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Bad Kissingen anzuzeigen.

12.05.1998

geä. nach Beratung und Beschlussfassung vom 28.07.1998 und Berücksichtigung der Flächenbilanzierung vom 09.10.1998

09.10.1998

ergänzt gemäß Satzungsbeschluß vom

09.02.1999

ZEICHENERKLÄRUNGEN ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

Α	В	A	Art der baulichen Nutzung				
С	D	ВСО	Zahl der Vollgeschosse Grundflächenzahl GRZ Geschossflächenzahl GFZ bzw. Baumassenzahl				
Е	F	F	Dachform Bauweise				

2.0 Abgrenzung nach §9 Abs. 7 BauGB

Geltungsbereich nach §9 Abs. 7 BauGB

---- neue Grundstücksgrenze als mögliche Teilung

3.0 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 - 15 BauNVO)

WA

Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO mit den in den textlichen Festsetzungen genannten Gestaltungsfestsetzungen zur Erhaltung einheitlicher baugestalterischer Maßnahmen.

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

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
I (E), (U/D kein VG)

(D = Dachgeschoss, kein Vollgeschoss)
Evtl. sich im Dachgeschoß ergebende Vollgeschosse
i. S. d. Art. 2 Abs. 5 BayBO bleiben bei der
Berechnung der Anzahl der Vollgeschosse außer Betracht.
(K = Kellergeschoss, kein Vollgeschoss)

O,4

Grundflächenzahl GRZ §19 BauNVO

(0,6) Geschossflächenzahl GFZ §20 BauNVO

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

Offene Bauweise (§22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

SD, KD Dachform: Satteldach (SD) 85 - 45° Krüppelwalmdach (KD)

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 zwingender Hauptfirstrichtung

Baugrenze (§23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

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



Garagenflächen in Hauptbaukörper einbezogen als Anbau an den Hauptbaukörper oder freistehend. Grenzbebauung ist für Garagen zulässig. Stellplätze sind auf den Grundstücken den Garageneinfahrten vorgelagert. Die Firstrichtung der Garagen wird nicht zwingend festgesetzt.

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



Öffentliche Verkehrsfläche mit Maßangaben

Straßenbegrenzungslinie

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



private Grünflächen



Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen (Hochstämme) für die Gestaltung der Straßenräume, Erhaltung bzw. Ergänzung von best. Grüngürteln sowie als Abgrenzung zur freien Landschaft. Pflanzgebot gilt für öffentliche und private Grünflächen. Geringfügige Abweichungen gegenüber dem eingezeichneten Standort sind möglich.





Pflanzgebot für Laubgehölze (kleinkronige Bäume und Sträucher) zur Begrünung der Böschungen und Eingrünung der Grundstücksgrenzen.



Öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün und Ortsrandeingrünung



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)



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



Flächen mit Maßnahmen zum Ausgleich (§1a Abs. 3 u. §9 Abs. 1a BauGB) s. Flächenbilanzierung



Einzelbaumpflanzung (1. Ordung) als Ausgleich ($\S1a$ Abs. 3 u. $\S9$ Abs. 1a BauGB) s. Flächenbilanzierung

10.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Firstrichtung

SD Satteldach, Dachneigung 35* – 45*

KD Krüppelwalmdach, Dachneigung 35* – 45*

Bestehende Grundstücksgrenzen

759 Flurnummer

Parzellennummer

Bestehendes Hauptgebäude

Bestehendes Nebengebäude



Böschungen



Geländeschnittführung



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



Naturpark



Höhenschichtlinien nach örtlicher Vermessung



Vorhaltefläche zur späteren Erweiterung

Verfahrensvermerke

1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am .19.06.1998. stattgefunden.

1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom .12.05.1998. wurde mit der Begründung aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom .28.07.1998. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .21.12.1998. bis .22.01.1999. öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde am .05.12.1998. bekannt-gemacht.

1. Bürgermeister

Die Gemeinde Wartmannsroth hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.02.1999 den Bebauungsplan i. d. F. vom 09.10.1998, mit der Ergänzung vom 09.02.1999 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

1. Bürgermeister

Das Genehmigungsverfahren wurde durchgeführt.

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens des Bebauungsplanes wurde am 21.08.1999 gem. § 12 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landratsamtes Bad Kissingen bekannt gemacht, mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung im Verwaltungsgebäude der Gemeinde Wartmannsroth, Hauptstr. 15, 97797 Wartmannsroth zu jedermanns Einsicht bereitliegt und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 5 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 und 2 ist hingewiesen worden.

1. Bürgermeister

am 09.02.1999 vom Gemeinderat Wartmannsroth gem. § 10 BauGB a.F. als Satzung bemlossene Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Am Tannenberg II" der Gemeinde Wartmannsroth, im GT Windheim, wurde mit Bescheid des Landratsamtes Bad Kissingen vom
17.05.1999, Nr. 50-610 gem. § 11 Abs. 1 Halbsatz 1 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung
vom 08.12.1986 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 genehmigt.

Bad Kissingen, 17/05.1999

Landratsam

Eberth Reg.-Direktor

02. Pflanzschema ergänzt gem. Satzungsbleibung im 9.02.199 17.03.1999 Kober 17.03.1999 Alka
01. geä. nach Beratung und Beschlüs fassung im 18.07.1998 09.10.1998 Schmidt 09.10.1998 Alka
Nr. Änderungen geä. am Name gepr. am Name