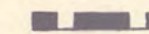

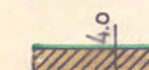






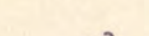
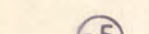
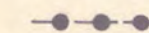
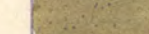




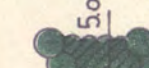
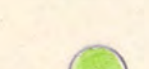
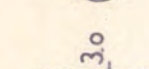


1. ZEICHENERKLÄRUNG



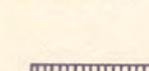

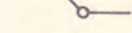
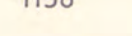
1.1 Bauleitplanerische Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Öffentl. Straßenverkehrsflächen, mit Breite der Fahrbahn, die als Pflasterflächen vorgesehen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-  Öffentl. Straßenverkehrsfläche in wasserdurchlässiger Bauweise (gepl. Wirtschaftsweg) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Baugrenze
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
-  $I_{II}+D$ Max. Bauweise - Hangbauweise bergseitig I-geschossig; talseitig II-geschossig mit ausbaufähigem Dachgeschoß
-  SD Satteldach
-  $4^{\circ}-5^{\circ}$ Dachneigung
-  a_3 Grundflächenzahl
-  $\odot 5$ Geschosflächenzahl
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Wegbegleitende Flächen

1.2 Grüngestalterische Festsetzungen

-  Private Grünfläche (Randeingrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
-  Private Grünfläche (Streubstgärten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
-  Privates Pflanzgebot für eine 5-reihige landschaftliche Heckenpflanzung als Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) gem. Ziff. 4.3
-  Privates Pflanzgebot für Großbäume I. Ordnung gem. Ziff. 4.1 ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
-  Privates Pflanzgebot für 3-reihige landschaftliche Heckenpflanzung ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) gem. Ziff. 4.3

1.3 Für die Hinweise

-  Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
-  Vorh. Wohngebäude
-  Vorh. Nebengebäude
-  Besteh. Grundstücksgrenzen
-  1196 Flurstücksnummern
-  450 Höhengichtlinien

1.4 Für die nachrichtlichen Übernahmen

- 1.4.1 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des LRA Bad Kissingen oder dem Bayer Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Denkmalschutzgesetz).
- 1.4.2 Das Ableiten von Grund- und Quellwasser - hierzu gehört auch Drainagewasser - in die Kanalisation ist nicht zulässig. Falls die Kellersohle unter dem Grundwasserstand liegt, sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszuführen.
- 1.4.3 Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, sollte unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser versickert werden. Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.
- 1.4.4 Bei Ableiten von Wasser das durch ölhaltige Stoffe verunreinigt ist (z.B. von Waschplätzen), ist ein Leichtflüssigkeitsabscheider vor Einleitung in die Kanalisation einzubauen.
- 1.4.5 Durch die Bewirtschaftung und Nutzung der angrenzenden Feldflur ist mit einer zeitweisen Immissionsbelastung (z.B. Geruch, Staub, Lärm usw.) für die angrenzende Wohnbebauung zu rechnen.
- 1.4.6 Der Einbau von wassersparenden Armaturen und Spülkästen wird für notwendig erachtet.

2. WEITERE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Das Baugebiet ist festgesetzt als: Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
- 2.2 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.3 Evtl. sich im Dachgeschoß ergebende Vollgeschosse i.S.d. Art. 2 Abs. 4 BayBO bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- 2.4 Konstruktive Widerlager dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- 2.5 Die gepl. Gebäude sind so in das Gelände einzufügen, daß die Traufhöhe bergseitig max. 3,50 m und hangseitig max. 6,50 m beträgt. Die Firsthöhe der Gebäude wird auf max. 9,50 m über OK Rohfußboden EG festgesetzt.
- 2.6 Auf den gepl. Gebäuden sind nur Satteldachgauben und Schleppgauben zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf nicht größer sein als 1/3 der Traufbreite. Der Firstpunkt der Gaube muß mind. 1,00 m unter der Hauptfirsthöhe sein.
- 2.7 Für die Dacheindeckung der gepl. Haupt- und Nebengebäude werden nur rote Dachziegel bzw. Dachsteine zugelassen.
- 2.8 Für alle Wohngebäude sind je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze bzw. Garagen auf den Grundstücken vorzusehen. Bei der Berechnung der Stellplatz- bzw. Garagenzahl ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.
- 2.9 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 Abs. 4 und 5 BayBO festgesetzt (Art. 7 Abs. 1 BayBO).
- 2.10 Vor sämtlichen Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.
- 2.11 Für die Garagengebäude ist das Satteldach und die gleiche Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses vorgeschrieben. Alle aneinander gebauten Garagen sind einheitlich zu gestalten, wobei die später zu errichtende Garage die Dachneigung der zuerst errichteten Garage übernehmen muß, unabhängig ob diese von der Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses abweicht.
- 2.12 Soweit geplante Grenzgaragen die Vorschriften 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 Wandhöhe über dem Garagenboden max. 3,00 m beträgt. Bei der Anrechnung der Wandhöhe bleibt die Höhe von Dächern und Giebeln außer Betracht.
- 2.13 Alle Einfriedungen dürfen eine gesamte Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Für die straßenseitigen Einfriedungen werden Holzstaketenzäune zwingend vorgeschrieben.
- 2.14 Im Baugebiet ist außerhalb der Baugrenzen die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Holzliegen oder Kleinsterrassen mit einer max überbaubaren Fläche von 20 qm, max. Wandhöhe von 3,00 m mit einer Dachneigung von 24° bis 32° und Ziegeleindeckung zulässig. Nebenanlagen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind unzulässig.

3. Textliche Festsetzungen der Grünordnung

- 3.1 Privater und öffentlicher Bereich
- 3.1.1 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915). Bei Lagerzeiten von 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.
- 3.1.2 Pflanzenauswahl Die Pflanzgebote für die Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gem. der Gehölzliste 4 in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation und der realen Vegetation auszuführen.
- 3.1.3 Pflanzdichte und Qualität bei Landschaftshecken Die Qualitätsmerkmale der Pflanzen richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumshulpflanzen DIN 18916. Die nachfolgend aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben. Heckenpflanzungen je 100 qm Grundstücksfläche
 - *2 Großgehölze I. Ordnung
3x v. STU 12-14 cm Höhe 250 - 300 cm (Ziff. 4.1)
 - *6 Heister I. und II. Ordnung
2x v. Höhe 175 - 200 cm (Ziff. 4.1 u. 4.2)
 - *Leichte Sträucher
1x v. Höhe 70 - 90 cm (Ziff. 4.3)
- 3.1.4 Erhaltungsgesamt/Neupflanzung Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen (über 10%) kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden.
- 3.1.5 Flächenbefestigung Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie z.B. Zufahrten, Hofflächen, Stellplätze etc. hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen - auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge z.B. Pflastersteine (Beton- bzw. Natur) mit Rautenfuge, Rasengittersteine, Schotterterrassen, wassergebundene Decke auszurichten. Unverschmutztes Oberflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet und versickert wird.
- 3.1.6 Ortsrandeingrünung Die Randeingrünung entlang des Baugebietes ist durch das Anpflanzen einer 5-reihigen Landschaftshecke zu gestalten. Die angestrebten Bepflanzungsmaßnahmen sind in einem Freiflächengestaltungsplan zu konkretisieren, der mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes abzustimmen ist.

3.2 Zusätzliche Festsetzungen für Baumpflanzungen

- 3.2.1 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom erforderlich.

4. STANDORTGERECHTE GEHÖLZARTEN

- Artenauswahl aus dem Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald
- 4.1 Baumarten I. Ordnung
 - Fraxinus excelsior - gemeine Esche
 - Stieleiche - Stieleiche
 - Quercus petraea - Traubeneiche
 - Quercus robur - Traubeneiche
 - Tilia cordata - Spitzahorn
 - Acer platanoides - Spitzahorn
 - 4.2 Baumarten II. Ordnung
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Betula pendula - Hängebirke
 - 4.3 Straucharten
 - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 - Corylus avellana - Hasel
 - Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
 - Crataegus oxyacantha - Zweigriffeliger Weißdorn
 - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 - Ligustrum vulgare - Liguster
 - Rosa canina - Hundrose
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 - 4.4 Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch Obstgehölze, z.B. Kirsche, Birne, Apfel, Walnuß zulässig.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 11. AUG. 1997 bis 12. SEP. 1997 im Rathaus der Marktgemeinde Burkardroth öffentlich ausgelegt.

Burkardroth, 27. OKT. 1997

1. Bürgermeister

Die Marktgemeinde Burkardroth hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 23. SEP. 1997 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Burkardroth, 27. OKT. 1997

1. Bürgermeister

Der am 23.09.1997 vom Gemeinderat als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Altene Weg“ des Marktes Burkardroth, OT Waldfenster wurde dem Landratsamt Bad Kissingen am 13.11.1997 gem. § 11 Abs. 1 BauGB a.F. angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 15.01.1998 Nr. 50-610 erklärt, daß im Rahmen der Überprüfung des Bebauungsplanes keine Verletzung von Rechtsvorschriften festgestellt wurde (§ 11 Abs. 3 BauGB a.F.).

Landratsamt
Bad Kissingen, 15.01.1998
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan "Altene Weg" wird hiermit ausgefertigt

Burkardroth, 22. 01. 1998

1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 30. 01. 1998 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Markt Burkardroth "Ortschule" ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Burkardroth während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan inkraftgetreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Burkardroth, 02. 02. 1998

1. Bürgermeister

MARKT BURKARDROTH
LANDKREIS BAD KISSINGEN
BEBAUUNGSPLAN
"ALTENE WEG"
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
OT WALDFENSTER M. 1:1000