

# 1. Zeichenerklärung

## 1.1 Für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
- Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Max. Anzahl der Vollgeschosse talseits talseitige Wandhöhe ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberkante max. 6,50 m  
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
- Satteldach
- Dachneigung (min. bis max) 35° - 48°
- Grundflächenzahl (§§ 17 und 19 BauNVO)
- Geschosflächenzahl (§§ 17 und 20 BauNVO)
- Hauptfirstrichtung
- Private Grünfläche als Randeingrünung (Gehölzauswahl sh. Nr. 3.5) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Privates Pflanzgebot für heimische Bäume erster und zweiter Ordnung ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

## 1.2 Für die Hinweise

- Für die Befestigung von Hof- und Garagenvorplätzen werden versickerungsgünstige Beläge (z. B. Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrassen, Gittersteine) empfohlen.
- Bestehende Wohngebäude
  - Bestehende Nebengebäude
  - nicht amtlich eingemessene Gebäude
  - Bestehende Grundstücksgrenzen
  - Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
  - Geplante Ableitung des Oberflächenwassers der St 2290 (wird im Baugebiet verrohrt)
  - öffentliche Straßenverkehrsfläche (Asphaltbauweise)
  - Flurstücksnummern
  - Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (Abwasserbeseitigung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Bad Kissingen oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalschutz anzuzeigen (Art. 8 Denkmalschutzgesetz).

Das Ableiten von Grund-, Quell-, und Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig. Es wird empfohlen, die unter der Erde liegenden Bauteile als wasserdichte Wannen auszubilden bzw. gegen Druck- und Hangdruckwasser zu schützen.

Soweit der Untergrund dies zulässt, sollen unverschmutzte Dachwässer versickern. Die Versickerung über Sickerschichten bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, wobei die Anträge hierzu vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu stellen sind.

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Bei Ableiten von Wasser, welches durch ölhaltige Stoffe verunreinigt ist, (z. B. von Waschlätzen), ist vor Einlauf in die Kanalisation ein Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

Zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, ist der Einsatz von Maschinen und wirtschaftsgegenem Dünger (Mist, Gülle, Jauche) notwendig und dadurch eine zeitweise Immissionsbelastung durch Geräusche und Gerüche nicht auszuschließen.

# 2. Weitere Festsetzungen für den Bebauungsplan

- 2.1 Für das Bauland wird folgende Nutzung festgesetzt:  
Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO  
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 2.2 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.3 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (§§ 22 BauNVO)
- 2.4 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- 2.5 Geflieste Außenwände, außer Sockel, sind untersagt.
- 2.6 Für die Dacheindeckung der geplanten Haupt- und Nebengebäude sind nur rote und rotbraune Dachziegel und Betondachsteine zugelassen.
- 2.7 Als straßenseitige Einfriedung ist ein mit bodenständigem heimischen Laubsträuchern hinterpflanzter Holzstaketenzaun bzw. Metallzaun auf höchstens 50 cm hohem Sockel aus Naturstein oder eine lebende Hecke aus blühenden und fruchttragenden Gehölzen vorgesehen. Die Einfriedung darf insgesamt 1,20 m Höhe nicht überschreiten. Maschendrahtzäune sind straßenseitig nicht zulässig.
- 2.8 Garagen sind entweder im Hauptkörper einzubeziehen oder als Grenzbauten zu errichten. Die Dachform der Garagen wird als Satteldach mit einer Dachneigung von 28° bis 45° festgesetzt. 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. 6,50 m und die Wandhöhe über dem Garagenfußboden max. 3,0 m beträgt. Bei der Berechnung der Wandhöhe bleibt die Höhe von Dächern und Giebel außer Betracht. Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von mind. 5,0 m zu bilden, der straßenseitig nicht eingefriedet werden darf. Sofern keine Garagen errichtet werden, sind auf den Grundstücken Stellplätze für Kraftfahrzeuge vorzusehen.
- 2.9 Für alle Wohngebäude sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze bzw. Garagen auf den Grundstücken vorzusehen. Bei der Berechnung der Anzahl wird grundsätzlich auf ganze Zahlen gerundet.
- 2.10 Auf von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen hat der Eigentümer Auftragungen und Aufgrabungen des Geländes zur Herstellung bzw. Stützung des Straßenkörpers zu dulden.
- 2.11 Als Dachform ist generell nur Satteldach und Krüppelwalmdach zulässig.
- 2.12 Dachgeschosse, die nach Art. 2 Abs. 4 Satz 1 BayBO Vollgeschosse sind, werden nicht auf die zulässige max. Anzahl der Vollgeschosse angerechnet.
- 2.13 Satteldach- und Schlepplgauben sind ab 35 Grad Dachneigung zulässig. Die max. Breite der Gaube(n) darf ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten; die Länge des Dachaufbaues in Sparenrichtung darf zwei Drittel der Sparenlänge nicht überschreiten. Der obere Schnittpunkt zwischen Dachaufbau und Dachfläche muß mehr als 0,50 m unter dem Dachfirst liegen. Der Abstand der Gaube(n) von der Giebelwand muß mehr als 1,50 m betragen.
- 2.14 Kniestücke dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

# 3. Weitere Festsetzungen für den grünordnerischen Teil

- 3.1 Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum erster oder zweiter Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten.
- 3.2 Die Einfriedung ist mit bodenständigen heimischen Laubsträuchern zu hinterpflanzen.
- 3.3 Bestehende Gehölze außerhalb des Baukörpers sind zu erhalten.
- 3.4 Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z. B. Thuja oder fremdwirkender Gehölze, ist untersagt.
- 3.5 **Pflanzauswahl:**  
Soweit außer Obstgehölzen auch Laubbäume und Sträucher gepflanzt werden, sind Gehölze aus nachfolgender Auswahl zu empfehlen:

- Bäume erster Ordnung:**  
Acer platanoides  
Betula pubescens  
Fraxinus excelsior  
Quercus robur  
Tilia cordata
- Spitzahorn  
Sandbirke  
Gemeine Esche  
Stieleiche  
Winterlinde**

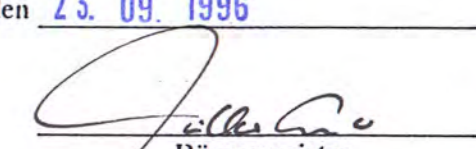
- Bäume zweiter Ordnung:**  
Acer campestre  
Carpinus betulus  
Prunus avium  
Sorbus aucuparia
- Feldahorn  
Reinbuche  
Vogelkirsche  
Eberesche**

- Sträucher:**  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Crataegus oxyacantha  
Ligustrum vulgare  
Rosa canina  
Sambucus nigra  
Prunus spinosa
- Haselnuß  
Eingriffeliger Weißdorn  
Zweigriffeliger Weißdorn  
Gemeiner Liguster  
Hundsrose  
Schwarzer Holunder  
Schlehe**

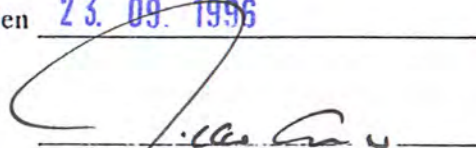
Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch Obstbäume zulässig, z. B. Apfel, Kirsche, Walnuß.

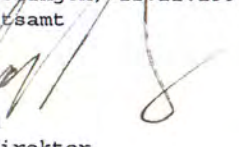
3.6 Die private Randeingrünung entlang des westlichen, östlichen und nördlichen Baugebietsrandes ist durch Anpflanzen von Heckenkomplexen, Baumgruppen und Obstbäumen landschaftsgerecht zu gestalten. Die angestrebten Bepflanzungsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bad Kissingen abzustimmen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom **22. 01. 1996** bis **22. 02. 1996** in Burkardroth öffentlich ausgestellt.

Burkardroth, den **23. 09. 1996**  
  
Bürgermeister

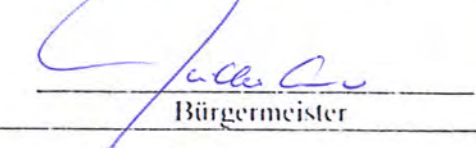
Der Markt Burkardroth hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **09. 04. 1996** den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Burkardroth, den **23. 09. 1996**  
  
Bürgermeister


Der am 09.04.1996 vom Marktgemeinderat Burkardroth als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Eilbrunnen“ im Gemeindefeld Zahlbach wurde dem Landratsamt Bad Kissingen am 25.09.1996 gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 12.11.1996 Nr. 50-610 erklärt, daß im Rahmen der Überprüfung des Bebauungsplanes keine Verletzung von Rechtsvorschriften festgestellt wurde (§ 11 Abs. 3 BauGB).  
Bad Kissingen, den 12.11.1996  
Landratsamt  
i. A.  
  
Reg.-Direktor



Bebauungsplan ausgefertigt am **25. 11. 1996**

Burkardroth, den **25. 11. 1996**  
  
Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB ist durchgeführt worden. Die Durchführung ist am **29. 11. 1996** durch die Veröffentlichung im Amtsblatt des Marktes Burkardroth bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus während der Dienststunden bereitliegt (§ 12 Satz 1 bis 3 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 12 Satz 1 BauGB in Kraft.

Burkardroth, den **29. 11. 1996**  
  
Bürgermeister

## Bebauungsplan des Marktes Burkardroth Landkreis Bad Kissingen Baugebiet „Eilbrunnen“ im OT Zahlbach

Aufgestellt: Burkardroth, 13.07.1995 **Fassung vom 9.04.1996**

Entwurfverfasser: E. Müller, 1. Bürgermeister **M = 1 : 1000**