

B E B A U U N G S P L A N
„Döllengraben“
Zahlbach
Zweite Änderung
Änderungsplan

Markt Burkardroth

Burkardroth, 30. April 2009

Geändert: 28. Juli 2009

Geändert: 27. Juli 2010

A. Festsetzung durch Zeichen

- I. Folgende Festsetzungen unter A.) „Festsetzung durch Zeichen“ werden gestrichen:
 - a) Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung
 - b) Nr. 3 Zahl der Vollgeschosse, Dachform und Dachneigung, sowie die zeichnerisch dargestellte Zahl der Vollgeschosse mit Traufhöhen
 - c) ↔ = einzuhaltende Firstrichtung
- II. Soweit der vorliegende Änderungsplan keine gegensätzlichen Festsetzungen trifft, gelten weiterhin die „Festsetzung durch Zeichen“ des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Döllengraben“ in der Fassung vom 22.08.2000, in Kraft getreten am 08.06.2001.

B. Festsetzung durch Text

1. Sämtliche Festsetzungen unter B.) „Festsetzung durch Text“ werden gestrichen.
2. Neu aufgenommen werden dafür unter B.) „Festsetzung durch Text“:
 1. **Art der baulichen Nutzung:**
Das Bauland ist festgesetzt als:
Abgestuftes Dorfgebiet (Mdb) gemäß § 5 BauNVO
Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
Im abgestuften Dorfgebiet ist die Errichtung von Großviehställen, Schweinemastställen, Schweinezuchtställen und Silos gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sowie Betrieben gemäß § 5 Abs. 2 Ziffern 4 und 9 BauNVO unzulässig.
 2. Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
 3. **Zahl der Vollgeschosse:**
maximal II/III = talseitig Unter-, Erd- und Obergeschoss, bergseitig Erd- und Obergeschoss.
Eventuell sich im Dachgeschoss ergebende Vollgeschosse, werden nicht auf die zulässige maximale Anzahl der Vollgeschosse angerechnet.
 4. **Wandhöhe/Firsthöhe:**
Talseitige Wandhöhen dürfen maximal 9,00 m, talseitige Firsthöhen dürfen maximal 12,00 m betragen, jeweils bezogen auf Oberkante Straße in der Mitte des Grundstücks.
Bergseitige Wandhöhen dürfen maximal 6,00 m, bergseitige Firsthöhen dürfen maximal 11,00 m betragen, jeweils bezogen auf Oberkante Straße in der Mitte des Grundstücks.
Der Bezug ist immer auf die Erschließungsstraße, von welcher das Grundstück angedient wird, herzustellen.
 5. **Abstandsfläche:**
Die Abstandsflächen werden nach den Bestimmungen des Art. 6 BayBO berechnet.
 6. **Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung:**
für Wohn- und Nebengebäude:
Dachform: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Mansarddach, Pultdach und bei Garagen auch Flachdach
Dachneigung: Bei Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächern beträgt die Dachneigung 23° bis 48°, bei Pultdächern bis 24°

Dacheindeckung: Ziegel und Betondachsteine in roter bis rotbrauner Farbe sowie in grauer bis anthraziter Farbe, handwerklich gefertigte Doppelstehfalzdächer.
Auch eine extensive Begrünung der Dächer ist zugelassen.

7. **Dachgauben:**

Gauben sind ab 35° Dachneigung zulässig. Sie müssen einen Abstand von 1,50 m zu den Orgängen einhalten und dürfen max. 1/3 der Dachlänge betragen.

8. **Garagen und Carports:**

Soweit geplante Grenzgaragen oder -carports die Vorschriften des Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO aufgrund der Topographie nicht erfüllen können, sind sie dennoch an einer Grundstücksgrenze zulässig, wenn die Zufahrtsrampe im Mittel mit mindestens 5% Gefälle zur Garage bzw. Carport angelegt wird, die Länge des Garagengebäudes maximal 6,50 m und die Wandhöhe über dem Garagenfußboden im Mittel maximal 3,00 m beträgt. Bei der Berechnung der Wandhöhe bleibt die Höhe von Dächern und Giebeln außer Betracht. Vor den Garagen- bzw. Carporteinfahrten ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m zu bilden, der straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.

9. **Stellplätze:**

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 aufgerundet.

10. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind auf den beiden Grundstücken am Ende der Straße „C“ Schallschutzfester einzubauen.

11. **„Grünordnerische Festsetzungen“:**

Die Anpflanzungen innerhalb des Baugebietes sind mit den Gehölzen der natürlichen Waldgesellschaft des Hainsimsen-, Labkraut-, Eichen- und Hainbuchenwaldes auszuführen.

Pro 200 m² privater Grünfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum bzw. Obsthochstamm auf starkwüchsiger Unterlage zu pflanzen. Dabei sollte ein Laubbaum auch im Vorgarten gepflanzt werden.

Standortgerechte Gehölzarten: Baumarten - I. Ordnung

Traubeneiche, Stieleiche, Rotbuche, Winterlinde, Spitzahorn, Bergahorn

Baumarten - II. Ordnung

Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche

Die Bepflanzung des straßenbegleitenden Grünstreifens ist mit den Gehölzen der I. bzw. II. Ordnung auszuführen.

Zur Abschirmung gegen die freie Landschaft ist eine zweizeilige Heckenpflanzung aufzubauen, die von den Grundstückseigentümern zu pflanzen und zu unterhalten ist.

Liste der Heckensträucher:

Hasel, Weißdorn, Hartriegel (Größe 3 x verpflanzt 60 - 100), Heckenrose, Salweide, schwarzer Holunder, Feldahorn, Hainbuche

Für die Bepflanzung von Grünflächen sind nur ungiftige Pflanzen zu verwenden. Die Pflanzungen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Bauabnahme auszuführen.

Die vorhandenen Gehölze (Obsthochstämme, Laubbäume, etc.) außerhalb der geplanten Gebäudestandorte sind zu erhalten, bei Vorlage des Bauantrages sind sie im Bauplan darzustellen.

Burkardroth, 27. Juli 2010

Waldemar Bug
Erster Bürgermeister



Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 21.04.2009 die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Beschluss wurde am 08.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.04.2009 hat in der Zeit vom 15.05.2009 bis 15.06.2009 stattgefunden (Bekanntmachung am 08.05.2009).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.04.2009 hat in der Zeit vom 15.05.2009 bis 15.06.2009 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.07.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2009 bis 21.01.2010 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.07.2009 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2009 bis 21.01.2010 öffentlich ausgelegt (Bekanntmachung am 11.12.2009).

Der Markt Burkardroth hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 27.07.2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.07.2010 als Satzung beschlossen.

Burkardroth, den 28.07.2010



Markt Burkardroth

Erster Bürgermeister

Ausgefertigt

Burkardroth, den 28.07.2010



Markt Burkardroth

Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 27.08.2010 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Burkardroth, den 27.08.2010



Markt Burkardroth

Erster Bürgermeister

MARKT BURKARDROTH

Landkreis Bad Kissingen

Bebauungsplan

„Döllengraben“

Zahlbach

Zweite Änderung