



A.) Festsetzung durch Zeichen nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90

- Art der baulichen Nutzung

| | |
|------|---|
| MD/b | Abgestuftes Dorfgebiet gemäß § 5 IV M § 1 ABS. 4 BauNVO |
| MI | Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO |
- Maß der baulichen Nutzung

| | |
|------|-----------------------------|
| I/II | max. Erd- und Untergeschoss |
|------|-----------------------------|
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

| MI | I/II | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|-------------|------|---------------------------|------------------------|
| 0,6 | 1,0 | GRZ | GFZ |
| S/W 35°-45° | | Dachform | Bauweise |

Max. Erd- und Untergeschoss
Traufhöhe bergseits max. 3,50m, talwärts max. 6,00m.

Einzelhaltende Firstrichtung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Straßenbegrenzungslinie

Baugrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Verkehrsflächen

| | |
|--|--|
| | Straßenverkehrsflächen mit Gehwegen, Grünstreifen, geplanten Einfahrtbereichen und Bäumen. |
| | Öffentliche Stellplätze |
| | Wendeplatte |
| | Wendehammer |
| | Gehweg |

Breite der Straßen-, Gehweg- und Grünflächen

Sichtfeld, das von jeglicher Bepflanzung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80m über die Verbindungsfächer der Straßenecken hinausragt, frei zu machen und frei zu halten ist. Bestehendes Gelände ist soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab gewährleistet ist.
- Flächen für Versorgungsanlagen

| | |
|--|--|
| | Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (z.B. Regenrückhaltebecken), Umformstation |
|--|--|
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

| | |
|--|-------------------------------------|
| | Bestehender Mischwasserkanal |
| | Bestehende Wasserleitung |
| | Best. 20 KV-Kabel mit Schutzbereich |
| | Gepl. 20 KV-Kabel mit Schutzbereich |
- Grünflächen

| | |
|--|------------------------|
| | Öffentliche Grünfläche |
| | Private Grünfläche |
- Wasserflächen

| | |
|--|---------------------------------|
| | geplanter offener Graben |
| | vorhandener Vorflutgraben |
| | Rückhaltebecken für Regenwasser |
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

| | |
|--|---|
| | Pflanzgebot für Planhecke und zur Abschirmung gegen die freie Landschaft |
| | Pflanzgebot für Großbäume, Bindung nach Stückzahl und Artenauswahl, jedoch ohne Standortbindung |
- Sonstige Planzeichen

| | |
|--|--|
| | vorhandene Wohngebäude mit Firstrichtung Geschößzahl |
| | vorhandene Nebengebäude |
| | bestehende Grundstücksgrenzen |
| | Grundstücknummern |
| | Vorschlag für die Grundstücksteilung |
| | vorhandene Zisterne |

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE:

B.) Festsetzung durch Text

- Das Baugebiet ist als abgestuftes Dorfgebiet (MD/b) und als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Im abgestuften Dorfgebiet ist die Errichtung von Großviehställen, Schweinemastställen, Schweinezuchtställen und Silos gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sowie Betrieben gemäß § 5 Abs. 2 Ziff. 4 und 9 BauNVO unzulässig.
- Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt im MD/b-Gebiet 800 qm sowie im MI-Gebiet 600 qm.
- Als Dachform wurden Satteldächer bzw. Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° vorgesehen. Im Einzelfall kann ausnahmsweise eine andere Dachform zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Die bei den einzelnen Haustypen festgelegten Traufhöhen sind als Höchstmaß anzugeben. Die Traufhöhe bemisst sich jeweils auf das natürliche oder das in der Baugenehmigung festgelegte Gelände.
- Für die Dacheindeckung der Wohngebäude dürfen Wellplatten nicht verwendet werden. Die Dachflächen sind mit einer roten bis rotbraunen Dacheindeckung zu versehen. Die Verwendung von ungefarbtem Faserzement oder anderen ungefarbten Stoffen für die Dacheindeckung der Garagen ist untersagt. Wohngebäude und Garagen sind in massiver Bauweise herzustellen.
- Der Abstand der Garagentore von den anliegenden Straßenbegrenzungslinien muss mindestens 5,00 m betragen. Der Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden. Die talseitig gelegenen Garagen sind entweder in die Grundflächen der Wohnhäuser einzubeziehen oder als Anbauten an die Wohnhäuser, unter Angleichung an deren Dachform und Dachneigung, aber mit niedrigerer Firsthöhe, zu errichten. Ein Zusammenbau der Garage mit der Nachbargarage, als Grenzbebauung, ist anzustreben. Die Traufhöhe beträgt max. 2,75 m. 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 mindestens 10 % Gefälle zur Garage angelegt wird, die Länge des Garagengebäudes max. 6,50 m und die Wandhöhe über dem Garagenfußboden max. 3,00 m beträgt. Bei der Berechnung der Wandhöhe bleibt die Höhe von Dächern und Giebelflächen außer Betracht. Im Bereich des Grünstreifens (Strasse A) sind für die Garagen zwingende Standorte festgesetzt. Für alle Wohnhäuser sind, sofern keine Garagen errichtet werden, Stellplätze auf den Baugrundstücken vorzusehen.
- Die Verwendung von grellfarbigen Kunststoffplatten für die Verkleidung der Balkongeländer, für Trennwände der Balkone, für Überdachung und dgl. ist untersagt.
- Die Gebäude sind unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten zu verputzen und mit einem gedeckten, der Landschaft angepassten, Farbstrich zu versehen.
- Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen darf 1,00 m über Straßen- bzw. Gehwegoberkante nicht überschreiten. Die Verwendung von Maschendrahtzäunen für die straßenseitigen Einfriedungen ist unzulässig. Seitliche Einfriedungen aus Maschendrahtzäunen sind zu hinterpflanzen.
- Bei der Ausführung von Baumassnahmen sind Geländeänderungen über 1,20 m durch Abtragungen und Aufschüttungen unzulässig. Die höhenmäßige Einfügung von Gebäuden in das natürliche Gelände oder die zur Gestaltung des Bauvorhabens erforderlichen Geländeänderungen sind in den Bauunterlagen darzustellen. Stützmauern innerhalb der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- Soweit innerhalb der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- Soweit innerhalb der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig. Bei Ableitung von Wasser, das durch giftige Stoffe verunreinigt ist, ist vor der Einleitung in die Kanalisation ein Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind auf den beiden Grundstücken am Ende der Strasse "C" Schallschutzfenster einzubauen. Nach Möglichkeit sollen die Wohn- und Schlafräume zur West- und Nordseite angeordnet werden.
- Soweit Dachgeschosse Vollgeschosse im Sinne des Art. 2 Abs. 4 BayBO sind, werden diese bei der Bewertung der Geschossigkeit nicht angerechnet.
- Grünordnerische Festsetzungen
- Die Anpflanzungen innerhalb des Baugebietes sind mit den Gehölzen der natürlichen Waldgesellschaft des Hainbuchen-, Labkraut-, Eichen- und Hainbuchenwaldes auszuführen. Pro 200 qm privater Grünfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbau bzw. Obsthochstamm auf starkwüchsiger Unterlage zu pflanzen. Dabei sollte ein Laubbau auch im Vorgarten gepflanzt werden.
- Standortgerechte Gehölzarten: **Baumarten - I. Ordnung**
Traubeneiche, Stieleiche, Rotbuche, Winterlinde, Spitzahorn
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, Faulbaum, Hartriegel (Größe 2 x verpflanzt 60-100)
- Für die Bepflanzung von Grünflächen sind nur ungiftige Pflanzen zu verwenden. Die Pflanzungen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Baubeginn auszuführen. Die vorhandenen Gehölze (Obsthochstämme, Laubbäume, etc.) außerhalb der geplanten Gebäudestandorte sind zu erhalten, bei Vorlage des Bauantrages sind sie im Bauplan darzustellen

Der Markt Burkardroth hat in seiner Sitzung am 22. August 2000 die Änderung des Bebauungsplanes "Döllengraben" beschlossen. Der Beschluß wurde ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Markt Burkardroth, den 27.10.2000

Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1.1 BauGB vom 12.03.2001 bis 12.04.2001 im Markt Burkardroth öffentlich ausgelegt.
Markt Burkardroth, den 17.04.2001

Der Markt Burkardroth hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22.05.2001 den geänderten Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Markt Burkardroth, den 29.05.2001

Der Bebauungsplan ausgefertigt am 31.05.2001
Markt Burkardroth, den 31.05.2001

Der Bebauungsplan durch den Gemeinderat vom 22.05.2001 ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Marktes Burkardroth am 08. Juni 2001 bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus während der Dienststunden bereitliegt (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Markt Burkardroth, den 08.06.2001

Aufgestellt: Bad Kissingen, im Juni 1991
Geändert: Bad Kissingen, im Februar 1992
Geändert: Bad Kissingen, im September 1993
Ergänzt: Bad Kissingen, im Oktober 1993
Ergänzt: Bad Kissingen, den 22.02.1994
Geändert: Burkardroth, den 26.09.2000
Ergänzt: Burkardroth, den 30.01.2001

Geändert: Burkardroth, den 26.09.2000
Ergänzt: Burkardroth, den 30.01.2001

Geändert: Burkardroth, den 26.09.2000
Ergänzt: Burkardroth, den 30.01.2001

Geändert: Burkardroth, den 26.09.2000
Ergänzt: Burkardroth, den 30.01.2001

Geändert: Burkardroth, den 26.09.2000
Ergänzt: Burkardroth, den 30.01.2001

Geändert: Burkardroth, den 26.09.2000
Ergänzt: Burkardroth, den 30.01.2001

Geändert: Burkardroth, den 26.09.2000
Ergänzt: Burkardroth, den 30.01.2001

Geändert: Burkardroth, den 26.09.2000
Ergänzt: Burkardroth, den 30.01.2001

Geändert: Burkardroth, den 26.09.2000
Ergänzt: Burkardroth, den 30.01.2001

Geändert: Burkardroth, den 26.09.2000
Ergänzt: Burkardroth, den 30.01.2001

Geändert: Burkardroth, den 26.09.2000
Ergänzt: Burkardroth, den 30.01.2001

Geändert: Burkardroth, den 26.09.2000
Ergänzt: Burkardroth, den 30.01.2001

Geändert: Burkardroth, den 26.09.2000
Ergänzt: Burkardroth, den 30.01.2001

Geändert: Burkardroth, den 26.09.2000
Ergänzt: Burkardroth, den 30.01.2001

Geändert: Burkardroth, den 26.09.2000
Ergänzt: Burkardroth, den 30.01.2001

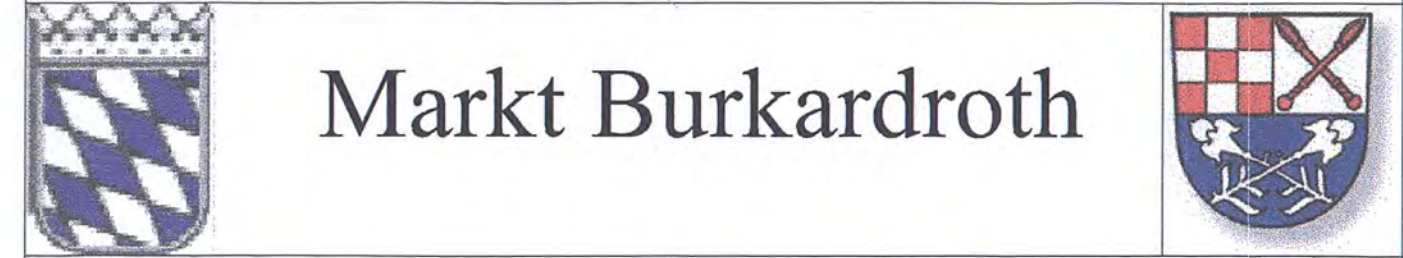
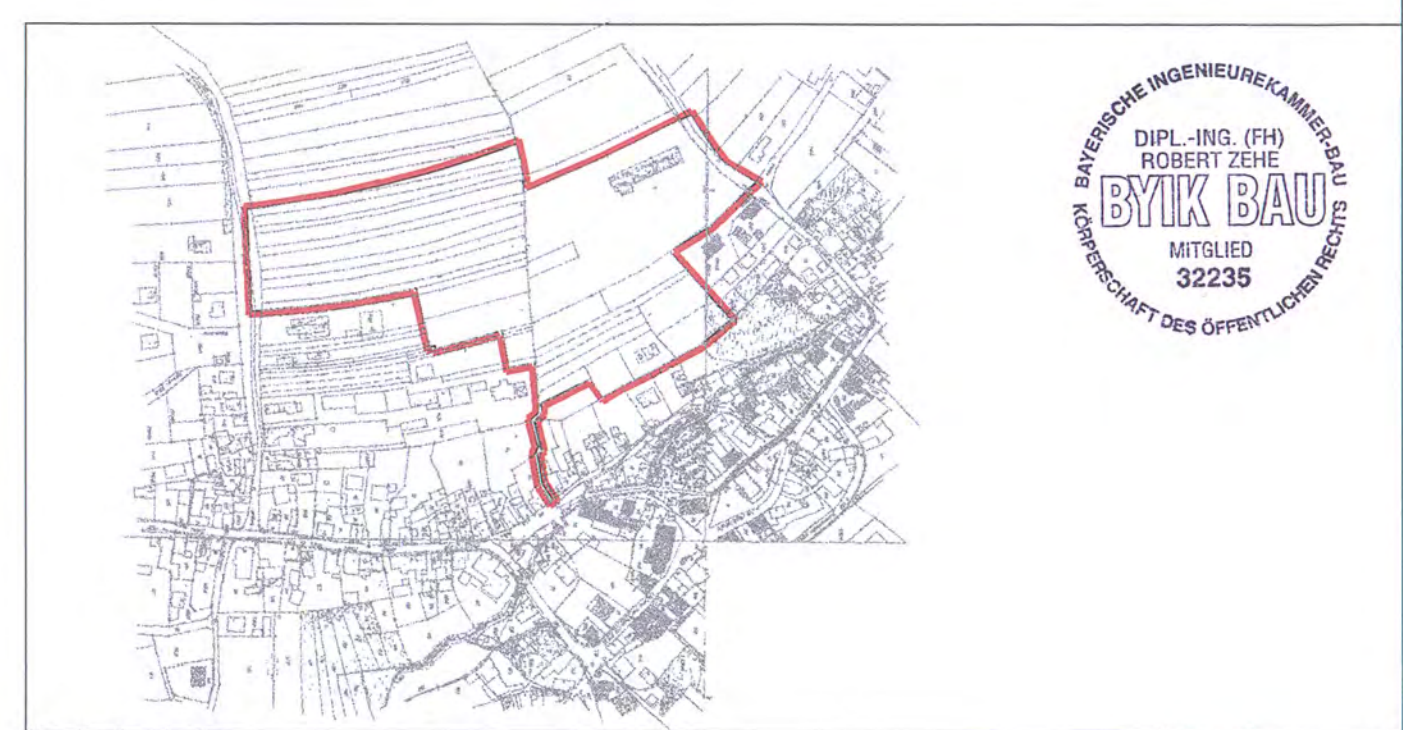
Geändert: Burkardroth, den 26.09.2000
Ergänzt: Burkardroth, den 30.01.2001

Geändert: Burkardroth, den 26.09.2000
Ergänzt: Burkardroth, den 30.01.2001

Geändert: Burkardroth, den 26.09.2000
Ergänzt: Burkardroth, den 30.01.2001

Geändert: Burkardroth, den 26.09.2000
Ergänzt: Burkardroth, den 30.01.2001

Geändert: Burkardroth, den 26.09.2000
Ergänzt: Burkardroth, den 30.01.2001



Markt Burkardroth

"Döllengraben" in Zahlbach
Bebauungsplan
"Änderung vom 22.08.2000"

| | |
|---|---|
| ENTWURFSVERFASSER: ROBERT ZEHE PLANUNGSBÜRO | Plan - Nr. 15.1 |
| RZP | Proj. Nr. D1005 |
| Asternweg 13 97705 Burkardroth Tel. 09374 1473 Fax. 09374 2374 | Maßstab: 1:1.000 |
| 30.01.2001 (Datum, Unterschrift) | Tag: Name: entw. 26.09.2000 R.Zehe gez. 26.09.2000 Th.Sack gepr. |