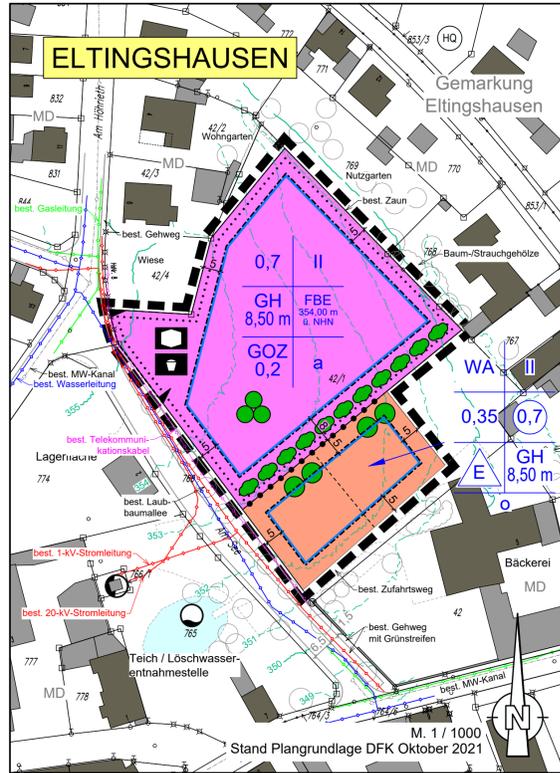


PLANTEIL



PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

A. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 6)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRs 2132-1-B, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 1.610 m²

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Fläche für Gemeinbedarf
- 2.1.1 **0,7** Grundflächenzahl
- 2.1.2 **II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
zweigeschossige Bauweise (Erd- mit Ober- oder Dachgeschoss)
- 2.1.3 **GH 8,50 m** Gebäudehöhe ab OK, Fertigfußboden EG
- 2.1.4 **FBE 354,00 m ü. NHN** OK, Fertigfußboden EG max. 354,00 m ü. NHN
- Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf nicht höher als max. 354,00 m über NHN liegen.
- 2.2 Allgemeines Wohngebiet
- 2.2.1 **(0,7)** Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- 2.2.2 **0,35** Grundflächenzahl
- 2.2.3 **II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
zweigeschossige Bauweise (Erd- mit Ober- oder Dachgeschoss)
- 2.2.4 **GH 8,50 m** Höhe Gebäude ab OK, Fertigfußboden EG; max. 8,50 m
Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf max. 0,50 m über OK, der jeweiligen Grundstückszufahrt nicht überschreiten (gemessen an der Außenkante der Zufahrtsstraße und dem Schnittpunkt mit der Mitte der Grundstückszufahrt, rechtwinklig zur Straße).



- 2.3 Die Höhe der Gebäude wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.
Die Oberkante definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage. Bei Flachdächern wird die Oberkante bestimmt durch die Oberkante der Attika bzw. des Dachrandgesimses.
Bei Flachdachbauweise ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Treppenhäuser, technische Aufbauten etc.), ausnahmsweise gem. § 16 Abs. 6 BauNVO um bis zu 3,00 m Höhe zulässig.

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

- 2.4 Dachgeschosse, die Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht. Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 **o** offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO
- 3.2 **a** abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
- Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge 50 m überschreiten kann.
- 3.3 **E** nur Einzelhäuser zulässig
- 3.4 **Baugrenze**
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 4.275 m²

4. Flächen für den Gemeinbedarf und für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 4.1 **Fläche für den Gemeinbedarf für Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**
- Zweckbestimmung Kindergarten/Kindertagesstätte
Auf der Gemeinbedarfsfläche ist nur die Errichtung eines Kindergartens bzw. einer Kindertagesstätte, einschließlich der dafür erforderlichen Gebäude, Einrichtungen, sowie Spielanlagen zulässig. Zugeordnete Spielanlagen, können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 5.350 m²
- 4.1.1 **Spielanlagen**

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

- 5.1 **Einfahrtsbereich**
- Im markierten Bereich sind Grundstückszufahrten zur Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.1 **GOZ 0,2** Grünordnungszahl
Mindestens 20 % der jeweiligen Grundstücksfläche ist zu begrünen (GOZ = 0,2). Dachbegrünungen können mit 75 % der begrüneten Dachfläche auf die GOZ angerechnet werden.
Die nicht überbauten Grundstücksflächen, sind als geschlossene Vegetationsfläche (mit Rasen, Wiesen, Stauden, Gehölzen) auf belebtem Boden anzulegen und zu pflegen.
Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Spritzschuttbereiche um Haupt- und Nebengebäude.
Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- 6.2 **Privates Pflanzgebiet für Laubbäume, mit etwaiger Standortbindung, Artenauswahl gemäß Anlage 1 der Begründung**
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 14-16 cm
Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind je 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens 3 heimische Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen. Die Baumstandorte sind so zu wählen, dass sie als bauproportionales Großgrün zur Auflockerung der Gebäudefronten bzw. zur Beschattung von Spielanlagen dienen.
- 6.3 **Privates Pflanzgebiet für Hecke, mit Standortbindung**
Am Übergang zum WA-Gebiet ist innerhalb der Gemeinbedarfsfläche, auf der gesamten Grundstückslänge eine geschlossene 3-reihige Hecke gemäß Pflanzschema zu pflanzen.
- 6.4 **Privates Pflanzgebiet für Großbäume oder Obsthochstämme, ohne Standortbindung, Artenauswahl gemäß Anlage 1 der Begründung**
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt, STU 12-14 cm
Obsthochstamm, 2x verpflanzt, STU 8-10 cm
Innerhalb des WA-Gebietes sind je Grundstück zwei Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.
- 6.5 **Vollzugsfrist**
Die verbindlichen privaten Anpflanzungen sind nach der Bebauung des jeweiligen Grundstückes, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

7. Sonstige Festsetzungen

- 7.1 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- Fläche Geltungsbereich: ca. 6.960 m²
- 7.2 **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
- 7.3 **Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern, Oberflächenbefestigungen, untergeordnete Bauteile und sonstige Nebenanlagen**
Im gesamten Plangebiet sind außerhalb der Baugrenzen Stellplätze und ihre Zu- und Umfahrten, sowie Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Oberflächen- und Böschungsbefestigungen, sonstige untergeordnete Bauteile (z.B. Lüftungseinrichtungen) sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.
- 7.4 **Entwässerung des Baugebietes**
Für den Anschluss des Allgemeinen Wohngebietes als auch für die Fläche für den Gemeinbedarf, wird eine Einleitungsbeschränkung von Schmutz- und Regenwasser in den Mischwasserkanal, von je max. 20 l/s festgesetzt. Das restliche anfallende Regenwasser ist durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken zurückzuhalten, zu speichern oder zu versickern. Entsprechende Nachweise sind im Zuge der Bauantragsverfahren vorzulegen.

C. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1. **Gebäudebestand**
2. **derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummer**
3. **vorgeschlagene Flurstücksgrenze**
4. **Maßzahlen**
5. **Höhenschichtlinien in m ü. NHN**

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

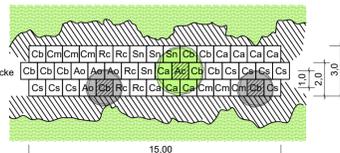
6. **Heilquellenschutz**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im vierten Schutzbezirk des quantitativen Heilquellenschutzgebietes der Staatlichen Heilquellen Bad Kissingen und Bad Bocklet, festgesetzt mit Verordnung vom 20.02.1922. Die Auflagen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.
7. **bestehende Nutzungen (Straßen, Wege, Böschungen etc.)**
8. **bestehende Gehölze außerhalb des räumlichen Bebauungsplangeltungsbereiches**
9. **best. Transformatorstation**
10. **best. Löschwasserteich**
11. **bestehende unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen bestehender Mischwasserkanal**
- 11.1 **best. Wasserleitung (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen WZV Rhön-Maintal-Gruppe)**
- 11.2 **best. Stromkabel mit beiderseits 1 m Schutzzonebereich (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen Bayernwerk Netz GmbH)**
- 11.3 **best. Gasleitung mit beiderseits 1 m Schutzzonebereich (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen Bayernwerk Netz GmbH)**
- 11.4 **best. Versorgungsleitungen Telekommunikation (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen Deutsche Telekom Technik GmbH)**
12. **Entwässerung des Baugebietes**
Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Mischsystem. Der Einbau von Rückstausicherungen wird empfohlen.
Eine Regenwasserspeicherung bzw. -nutzung als Brauch- und Beregnungswasser ist bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften, z.B. keine Verbindungen zum Trinkwassernetz, zulässig. Die gemeindliche Satzung hierzu ist zusätzlich zu beachten.
13. **Versiegelungsgrad**
Innerhalb des Plangebietes sollten dort, wo dies funktional möglich ist, bevorzugt versickerungsfähige Belagsarten wie Schotterrasen, Pflaster mit Splitt oder Rasen-Grün, Rasengittersteine etc. verwendet werden, um den Versiegelungsgrad zu minimieren.
Versiegelte Flächen (Asphalt) sind auch für den Fahrverkehr nur in der unbedingt erforderlichen Ausdehnung anzulegen. Soweit möglich, sollten unbebaute Flächen wasserundurchlässig gehalten werden (Wiese, Pflanzung, Kies).
Altlasten
Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Bad Kissingen oder das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen zu informieren.
Schutz des Bodens
Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§ 6 KrVwG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungsweg, bzw. Entsorgungsweg, sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagelagerungen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorerkundungsmaßnahmen.
16. **Schonung von Ressourcen**
Zur Ressourcenschonung sind zur Befestigung des Untergrunds (z.B. Schottertragsschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Informationen hierzu können unter folgendem Link abgerufen werden: www.rc-baustoffe.bayern.de
17. **Dachbegrünung**
Es wird empfohlen, die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude mit einer extensiven Dachbegrünung (z.B. standortgerechte Gräser-/Kräutermischung oder Stauden und Sedumprossen), mit einem Substratbau von mindestens 10 cm zu versehen.
18. **Empfehlung für bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**
Zur Nutzung solarer Energie, wird die Errichtung von Dach-Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude empfohlen (auch in Kombination mit einer Dachbegrünung).
Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelastungen innerhalb des Plangebietes, sollte das Merkblatt "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des LfU Bayern, vom September 2018 beachtet werden.
19. **Bodendenkmalschutz**
Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmaler unterliegen gem. Art. 8 DStGH der Mitteilungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Bad Kissingen.

D. Anlagen

Dem Bebauungsplan sind folgende Unterlagen beigelegt:
- Begründung gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Pflanzschema

3-reihige private Baum-/Strauchhecke
M. 1 / 200



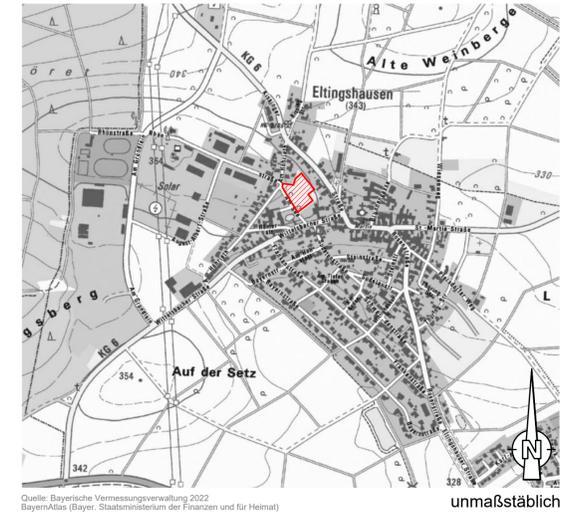
Gehölzartenverteilung:

Baumarten:	Hochstamm:	Sträucher:	Heister:
Ac 1 Acer campestre - Feldahorn	2 %	Cb 8 Carpinus betulus (Hainbuche)	17 %
		Cm 6 Cornus mas (Kornelkirsche)	14 %
		Cs 8 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	17 %
		Ca 8 Corylus avellana (Haselnuss)	17 %
		Ao 4 Amelanchier ovalis (gew. Felsbirne)	9 %
		Rc 5 Rosa canina (Hundsrose)	11 %
		Sn 4 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	9 %
Alternativ verwendbar:			
Acer platanoides (Spitzahorn)			
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)			
Fraxinus excelsior (Esche)			
Tilia cordata (Winterlinde)			
Carpinus betulus (Hainbuche)			
Betula pendula (Birke)			

Pflanzdichte:
Der Abstand in Reihe und Zeile beträgt 1,00 m. Die Pflanzung erfolgt in Gruppen von 3-7 Pflanzen je Art.

Pflanzqualität:
Bäume I. und II. Ordnung
Hochstamm 3x verpflanzt, STU 14-16 cm
Heister 2x verpflanzt, Höhe 150-250 cm
Sträucher 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

PLANTITEL / ÜBERSICHTSKARTE



Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



OERLENBACH

BEBAUUNGSPLAN "AUF DER HÖHE" MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG ELTINGSHAUSEN

GEMEINDE OERLENBACH, GEMEINDETEIL OERLENBACH
LANDKREIS BAD KISSINGEN
REGIERUNGSBEZIRK UNTERFRANKEN

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat Oerlenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf der Höhe" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.07.2022 hat in der Zeit vom 28.09.2022 bis 28.10.2022 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.07.2022 hat in der Zeit vom 16.09.2022 bis 28.10.2022 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.2022 bis 20.01.2023 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2022 bis 20.01.2023 öffentlich ausgestellt.
 - Die Gemeinde Oerlenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.02.2023 den Bebauungsplan "Auf der Höhe" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.02.2023 als **Satzung** beschlossen.
- Oerlenbach, den **02.02.23**
- Nico Rogge (Erster Bürgermeister) (Siegel)
- Oerlenbach, den **02.02.23**
- Nico Rogge (Erster Bürgermeister) (Siegel)
- Oerlenbach, den **06.02.23**
- Nico Rogge (Erster Bürgermeister) (Siegel)

Ausfertigung

PLANVERFASSER:

Bautechnik - Kirchner
Planungsbüro für Bauwesen

Aufgestellt: 27.07.2022 Geändert: 07.12.2022 Angepasst: 01.02.2023

M. 1 / 1000