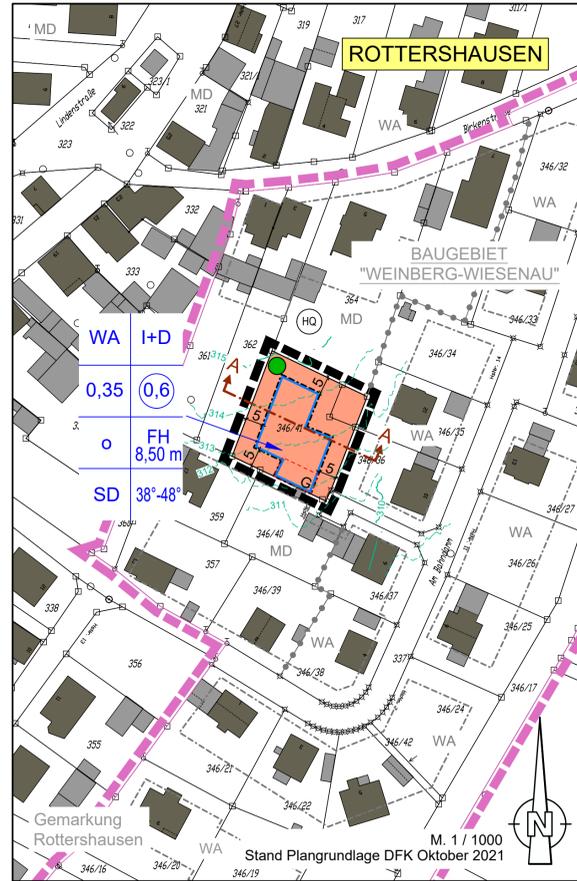
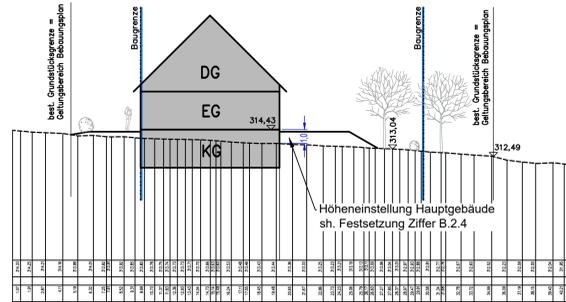


# PLANTEIL



## beispielhafter Schnitt (schematisch)

### Schnitt A-A M. 1/250



# PRÄAMBEL

## 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 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRs 2132-1-B, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetz vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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)

# PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

## 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. 990 m<sup>2</sup>

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

- 2.1 **0,6** Geschossflächenzahl, als Höchstmaß  
2.2 **0,35** Grundflächenzahl  
2.3 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
2.3.1 **I+D** - eingeschossige Bauweise (Erd- mit Dachgeschoss)  
2.4 **FH 8,50 m** Firsthöhe Gebäude ab OK. Fertigfußboden EG: max. 8.50 m  
Die geplanten Gebäude sind so in das Gelände einzufügen, dass das Niveau des Erdgeschosses nicht höher als 1,00 m über das natürliche Gelände herausragt. In den Eingabeplänen sind auf NHN (Normalhöhennull) bezogene Höhenkoten einzutragen.

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

- 3.1 **o** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
3.2 **Baugrenze**  
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 440 m<sup>2</sup>

### 4. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 4.1 **Private Pflanzgebote**  
4.1.1 **●** Im Baugrundstück sind, je 200 m Grundstücksfläche, ein Laubbaum bzw. ein hochstämmiger Obstbaum und mind. 5 Sträucher zu pflanzen. Der Pflanzstandort ist frei wählbar.  
4.1.2 **Pflanzauswahl**  
Für Anpflanzungen wird auf Ziffer 2.25, Pflanzauswahl, der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Weinberg-Wiesenu" in der Fassung seiner letzten Änderung verwiesen.

### 5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1 **□** Grenze des räumlichen Änderungsgeltungsbereiches des Bebauungsplanes  
- Fläche Änderungsgeltungsbereich: ca. 990 m<sup>2</sup>
- 5.2 **SD** zulässige Dachform - Satteldach  
5.3 **38°-48°** zulässige Dachneigung
- 5.4 **G** Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Vor Garagen oder Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m vorzusehen.
- 5.5 Soweit geplante Grenzgaragen die Vorschrift des Art. 6 Abs. 7 BayBO aufgrund der Topographie nicht erfüllen können, sind sie dennoch an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn die Zufahrtsrampe im Mittel mit mindestens 5 % Gefälle zur Garage angelegt wird, die Länge des Garagengebäudes max. 9 m und die Wandhöhe über dem Garagenfußboden max. 3,00 m beträgt. Bei der Berechnung der Wandhöhe bleibt die Höhe von Dächern und Giebeln außer Betracht.
- 5.6 Die Festsetzungen Ziffern 2.6 bis 2.13, 2.15, 2.17 bis 2.19, 2.22, 2.26 und 2.27 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Weinberg-Wiesenu", in der Fassung seiner letzten Änderung, entfallen.
- 5.7 Soweit der vorliegende Änderungsplan keine entgegenstehenden Festsetzungen trifft, gelten weiterhin die Textfestsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für das Gebiet "Weinberg-Wiesenu" für den Gemeindeteil Rottershausen, in der Fassung seiner letzten Änderung.

## C. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1. **■** Gebäudebestand
2. **—** derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummer
3. **5** Maßzahlen
4. **—** Höhengichtlinien in m ü. NHN (Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung)
5. **---** bestehende Baugrenze des Bebauungsplanes "Weinberg-Wiesenu", in der Fassung seiner letzten Änderung (weiterhin gültig)
6. **•••••** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung des Bebauungsplanes "Weinberg-Wiesenu", in der Fassung seiner letzten Änderung (weiterhin gültig)
7. **□** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Weinberg-Wiesenu" in der Fassung seiner letzten Änderung
8. **HQ** Heilquellenschutz  
Der räumliche Änderungsgeltungsbereich 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.
9. **○** Bodendenkmalschutz  
Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 DSchG der Mitteilungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Bad Kissingen.

# PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

10. **Entwässerung des Baugrundstückes**  
Die Entwässerung des Grundstückes erfolgt im Mischsystem.  
Eine Einleitung von Grund-, Quell und Dränagewasser, in den Mischwasserkanal ist unzulässig.  
Eine Regenwasserspeicherung bzw. -nutzung als Brauch- und Beregnungswasser ist bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften, z.B. keine Verbindungen zum Trinkwassernetz, zulässig.
11. **Regenwasserbewirtschaftung**  
Soweit es möglich ist und es die Sickerfähigkeit des Untergrundes zulässt, sind versickerungsfördernde Maßnahmen für sauberes Oberflächenwasser vorzusehen, wie z.B. durchlässige Bauweisen für Grundstückszufahrten und Stellplätze und die Versickerung von Dachflächenwasser (wasserrechtlich zu behandeln).  
Weitere Informationen zum naturnahen Umgang mit Regenwasser können unter folgenden Links abgerufen werden:  
1. Naturnaher Umgang mit Regenwasser - Verdunstung und Versickerung statt Ableitung [https://www.ifu.bayern.de/buerger/doc/uv\\_88\\_umgang\\_mit\\_regenwasser.pdf](https://www.ifu.bayern.de/buerger/doc/uv_88_umgang_mit_regenwasser.pdf)  
2. Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer. Als PDF im Publikationsshop zum Download zur Verfügung gestellt: <https://www.bestellen.bayern.de> (zu finden unter der Artikel-Nr. ifw\_was\_00157)
12. **Breitflächige Versickerung**  
Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von gering bis mittel belasteten Flächen nicht zu sammeln, sondern breitflächig über bewachsenen Oberboden zu versickern.
13. Die Hinweise Ziffer 1.3.1 bis 1.3.5 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Weinberg-Wiesenu", in der Fassung seiner letzten Änderung, gelten weiter.

## D. Anlagen

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

## E. Anmerkung

Für die Bebauung des Grundstückes innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches sind die Festsetzungen dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes "Weinberg-Wiesenu" maßgebend.

# ÜBERSICHTSKARTE / PLANTITEL



## Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



## 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "WEINBERG-WIESENAU" ROTTERSHAUSEN

GEMEINDE OERLENBACH, GEMEINDETEIL ROTTERSHAUSEN  
LANDKREIS BAD KISSINGEN  
REGIERUNGSBEZIRK UNTERFRANKEN

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Oerlenbach hat in der Sitzung vom 10.11.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Weinberg-Wiesenu" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Beschluss wurde am 18.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.11.2021 hat in der Zeit vom 04.04.2022 bis 03.05.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.11.2021 hat in der Zeit vom 25.03.2022 bis 03.05.2022 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.06.2022 bis 05.08.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.06.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2022 bis 05.08.2022 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Oerlenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.06.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Weinberg-Wiesenu" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.09.2022 als Satzung beschlossen.  
Oerlenbach, den 28.09.22  
Nicco Rogge (1. Bürgermeister) (Siegel)
- Ausgefertigt  
Oerlenbach, den 28.09.22  
Nicco Rogge (1. Bürgermeister) (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Weinberg-Wiesenu" wurde am 28.09.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Regelungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 5 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
Oerlenbach, den 15.11.22  
Nicco Rogge (1. Bürgermeister) (Siegel)

## Ausfertigung

PLANVERFASSER:

*[Signature]*



Aufgestellt: 03.11.2021 Geändert: 01.06.2022 Angepasst: 21.09.2022 M. 1 / 1000