



I. HINWEISE

- 1.0 Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Vermerkungen
- 2.0 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 3.0 Vorgeschlagene Flächen für Hauptbaukörper mit Nummerierung
- 4.0 Vorgeschlagene Flächen für Garagen und Nebenbaukörper

II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN gem. PlanzV

- 1.0 Grenze des Geltungsbereichs gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- 2.0 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 3.0 Grundflächenzahl GRZ gem. § 17 Abs. 1 BauNVO
- 4.0 Geschosflächenzahl GFZ gem. § 17 Abs. 1 BauNVO
- 5.0 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- 6.0 Nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- 7.0 Nur Doppelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- 8.0 Erdgeschoß mit Dachgeschoß gem. § 16 Abs. 2 BauNVO
- 9.0 Baugrenzen gem. § 23 BauNVO
- 10.0 Nutzungsabgrenzung
- 11.0 Firstrichtung für Haupt- und Nebenbaukörper

12.0 Öffentliche Verkehrsfläche mit Breitenangabe

- 13.0 Öffentliche Fußwege mit Breitenangabe
- 14.0 Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Zweckbestimmung
- 15.0 Baumpflanzung im Rahmen der öffentlichen Erschließung mit Standortbindung

III. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Für das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird festgesetzt:
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
 - 1.2 Offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
 - 1.3 Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser
 - 1.4 Zwingend erdgeschoßige Bauweise mit Dachgeschoß (E+D)
 - Dachgeschosse, die nach den Bestimmungen der BayBO die Vorgaben für ein Vollgeschoß erfüllen sind zugelassen, und bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht
 - Kellergeschosse, die nach der BayBO auf Grund der Hangneigung die Vorgaben für ein Vollgeschoß erfüllen sind zugelassen, und bleiben bei der Ermittlung der Anzahl der Vollgeschosse außer Betracht
- 1.5 Grundflächenzahl GRZ 0,3 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO
- 1.6 Geschosflächenzahl GFZ 0,5 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO
- 1.7 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig
- 1.8 Je Wohneinheit sind gem. Art. 52 BayBO mindestens 1,5 Stellplätze vorzusehen
- 1.9 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird festgesetzt:
 - Einzelhäuser 500m²
 - Doppelhäuser 350m²

- 1.10 In den Nebenbaukörpern (N) sind erdgeschoßig nur Garagen, und im jeweiligen Dachgeschoß der Ausbau zu Wohnzwecken zulässig. Für Grenzgaragen (GA) ist abweichend hiervon Art. 7 Abs. 4 BayBO anzuwenden
- 1.11 Die Tiefe der Nebenbaukörper darf 8,00m nicht überschreiten, die Breite darf 3,00m nicht unterschreiten
- 2 Abstandsflächenregelung
- 2.1 Die Mindestabstandsflächen für Haupt- und Nebenbaukörper sind durch die Baugrenzen bestimmt
- 2.2 Zu zukünftigen Grundstücksgrenzen, denen keine Baugrenzen zugeordnet sind, ist ein Mindestabstand von 3m einzuhalten
- 2.3 Die Lage der Nebenbaukörper entlang der gemeinsamen Grenze darf max. 2m voneinander abweichen, wobei die zuerst genehmigte oder im Rahmen des Freistellungsverfahrens angezeigte Garage die Lage vorgibt
- 3 Ausführung und Gestaltung der Haupt- und Nebenbaukörper
 - 3.1 Dachneigung: Einzelhäuser 40° - 50°
Doppelhäuser 48°
 - Bei aneinander gebauten Baukörpern ist die Dachform und die Dachneigung einheitlich zu gestalten, wobei der zuerst genehmigte oder im Rahmen des Freistellungsverfahrens angezeigte Baukörper die Gestaltung vorgibt
 - 3.2 Für die Nebenbaukörper wird die Dachneigung wie bei den dazugehörigen Hauptgebäuden festgelegt
 - 3.3 Max. zulässige Kniestockhöhe 0,50m. Kniestock, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenseite der Außenwand
 - 3.4 Max. Traufhöhen bei Haupt- und Nebenbaukörpern:
 - bergseits 3,80m
 - talseits 5,50m
 - 3.5 Die Sockelhöhe (UK Kellerdecke bis OK Gelände) an der Bergseite darf, gemessen von der Unterkante Kellerdecke bis Oberkante natürliches Gelände, im Mittel 0,30m nicht überschreiten
 - 3.6 Zulässige Dachformen Einzelhäuser: Satteldächer, gegeneinander gesetzte Pultdächer, Kruppelwäldächer
Zulässige Dachformen Doppelhäuser: nur Satteldächer
 - 3.7 Als Dachdeckung sind nur Ziegel oder Betondachsteine in roten oder rotbraunen Farbtonen zu verwenden
 - 3.8 Dachgauben und Zwerchgiebel sind zulässig
Die Einzelbreite der Dachgauben wird auf max. 2,50m begrenzt
Die Gesamtbreite von Zwerchgiebel und Dachgauben darf bei in der Summe nicht mehr als 1/2 der Dachlänge, die Gesamtbreite alleiniger Dachgauben darf mit ihrer Gesamtbreite nicht mehr als 1/3 der Dachlänge von Haupt und Nebenbaukörper ausmachen
 - 3.9 Werden Außenwände gemauert, sind diese zu verputzen, ausgenommen Sichtmauerwerk. Die Anstriche sind in gedeckten Farbtonen zu halten
Weiterhin zulässig sind Sichtmauerwerk, Klinkerfassaden und Holzverkleidungen
Nicht zulässig zur Fassadengestaltung und zur Dacheindeckung sind Materialien wie Wellblech, Asbestfaserzementplatten, Bitumen- und Kunststoffschindeln
 - 3.10 Holzhäuser sind zulässig
- 4 Garagen
 - 4.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 4.2 Garagen sind grundsätzlich mit Satteldächern (DN und Firstrichtung wie Hauptdach) auszuführen
 - 4.3 Bei aneinander gebauten Garagen ist die Dachform und die Dachneigung einheitlich zu gestalten, wobei die zuerst genehmigte oder im Rahmen des Freistellungsverfahrens angezeigte Garage die Gestaltung vorgibt. Dies gilt auch dann, wenn die Dachneigung dadurch vom Hauptgebäude abweicht
 - 4.4 Die Lage der Garage entlang der gemeinsamen Grenze darf max. 3m voneinander abweichen, wobei auch hier die zuerst genehmigte oder im Rahmen des Freistellungsverfahrens angezeigte Garage die Lage vorgibt
 - 4.5 Die Wandhöhe von Garagen darf gem. Art. 7 Abs. 4 BayBO im Mittel 3m nicht überschreiten.
Soweit die Topographie des Geländes dies nicht zuläßt sind Garagen die eine Gesamtlänge von 8m nicht überschreiten auch dann zulässig wenn die Wände vom Garagenboden gemessen 3m nicht überschreiten. In diesem Fall ist die Garagenzufahrt mit mind. 5% Gefälle zum Garagengebäude hin anzulegen.
 - 4.6 Vor Garagen ist eine Stauraumtiefe von mindestens 5,0 m einzuhalten
 - 4.7 Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen zur Straße nicht eingefriedet werden.
 - 4.8 Anstelle von Garagen und Stellplätzen ist auch ein Carport zulässig
 - 4.9 Garagen dürfen eine Breite und Bautiefe von 8m nicht überschreiten
 - 4.10 Stellplätze, Garagen und Carport sowie deren Zufahrten sind bei Ermittlung der Grundfläche nicht mitzurechnen, wenn die Beläge aus versickerungsgünstigen Materialien hergestellt sind und die Dachflächenwasser auf dem Grundstück versickert werden

- 4.11 Im Bereich der Doppelhausbebauung wird die Zufahrtsbreite je Grundstück auf max. 4m links und rechts der gemeinsamen Grenze beschränkt
- 6 Einfriedungen
 - 6.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen
 - 6.2 Der massive Sockel darf max. 0,50m hoch sein. Bruchsteinmauerwerk, geputzte Mauerstreifen oder Sockel mit Sicht- oder Strukturbeton werden zugelassen
Die Höhe der Einfriedung, gemessen ohne Sockel, darf 1,00m nicht überschreiten
 - 6.3 An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen werden hinterpflanzte Maschendrahtzaune zugelassen
 - 6.4 Vorgärten dürfen im Bereich südlich der Erschließungsstraße entlang der Giebelseitenkante und der Planstraße A nicht eingefriedet werden. Die Einfriedung ist in Flucht mit der Vorderkante Hauptgebäude abzuschließen
- IV. FESTSETZUNGEN DURCH GRÜNORDNUNG gem. § 9 Abs. 1 BauGB
 - 1 Öffentliche Grünflächen
 - 1.1 Mehrzweckstreifen entlang der Fahrbahn: Baumpflanzung (Standort gem. zeichnerischer Darstellung) Pflanzqualität: Bäume 1. Ordnung Stammumfang 16/18
 - 1.2 Kinderspielfeld: Bepflanzung ohne Standortbindung mit Bäumen und Sträuchern ohne giftige Blüten und Früchte
 - 2 Private Flächen
 - 2.1 Für die Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sowie für die Pflanzungen aufgrund des Pflanzgebots dürfen nur standortheimische Laubgehölze verwendet werden
 - 2.2 Je angefangener 200m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch mind. 15 Sträucher zu ergänzen
 - 2.3 Die Höhe der hangseitig angelegten Stützmauern ist auf max. 0,50m OK natürliches Gelände begrenzt
 - 2.4 Für Hinterpflanzungen von Einfriedungen müssen bodenständige, heimische Laubgehölze verwendet werden
 - 3 Grünordnende Festsetzungen für private und öffentliche Flächen
 - 3.1 Böschungen an Grundstücksgrenzen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mit heimischen Sträuchern oder Bodendeckern gegen Auswaschungen zu sichern
 - 3.2 Die festgesetzte Anpflanzung ist spätestens 1 Jahr nach Bezug herzustellen
 - 3.3 Standortheimische Gehölzarten:
 - Artenauswahl aus dem Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald
 - Bäume 1. Ordnung: Stieleiche, Birke, Traubeneiche, Winterlinde, Spitzahorn, gemeine Esche
 - Bäume 2. Ordnung: Feldahorn, Eberesche, Hainbuche, Vogelkirsche
 - Sträucher und Hecken: Roter Hartrieel, Hainseib, Eingriffeliger Weißdorn, Zweigriffeliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Hundrose, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball
 - Weiterhin zugelassen Obstbäume: z.B. Kirsche, Birne, Apfel, Walnuß
 - Je nach Wahl der Obstarten ersetzen 2-3 Obstbäume einen Großbaum
Die Walnuß gilt als Großbaum 1. Ordnung
- V. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN DURCH TEXT
 - 1 Empfehlungen zum Umweltschutz
 - 1.1 Elemente zur solaren Energiegewinnung sind in Fassaden- und Dachflächen zulässig. Es ist jedoch darauf zu achten daß sich diese architektonisch und farb-gestalterisch in die Gebäudestruktur einfügen
 - 1.2 Maßnahmen zur Regenwasserspeicherung mit kombinierter Regenrückhaltung zur Nutzung im Haus und Garten werden empfohlen.
(mind. 2,5 m³ Speichervolumen pro 100 m² angeschlossener Fläche)
Die Vorschriften gem. DIN 1988 sind zu beachten
 - 1.3 Der Einbau von wassersparenden Armaturen und Geräten wird empfohlen

- 1.3 Die Versiegelung der Freifläche ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Für Beläge privater Flächen sollen versickerungsgünstige Materialien wie Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Kiesflächen etc. zu verwenden
- 2 Hinweise auf die geplanten Straßen- und Grünflächen
 - 2.1 Planstraße A
 - Mehrzweckstreifen 1,0m
 - Fahrbahn 4,0m
 - Grünstreifen 2,0m
 - Gehsteig 1,5m
 - 2.2 Beschäftigungsflächen für Aufschüttungen und Abgrabungen die zur Sicherung offen. Verkehrsflächen notwendig sind, werden auf privatem Grund erstellt
 - 2.3 Entlang der Fahrbahn wird ein Grünstreifen vorgesehen, auf dem auch Bäume gepflanzt werden. Die hierdurch eingeschränkte Zufahrt zu den Baugrundstücken ist von den Bauwerbern zu berücksichtigen
 - 2.4 Im öffentlichen Grünbereich ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen, auf mögliche Beeinträchtigungen für die privaten Bereiche wird hingewiesen
- 3 Allgemeine Hinweise
 - 3.1 Das Baugebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet Zone V
 - 3.2 Mülltonnen sollen in geschlossenen Boxen oder in Garagen untergebracht werden
- VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
 - 1 Entwässerung und Grundwasser fördernde Maßnahmen
 - 1.1 Die Entwässerung wird im Trennsystem vorgesehen
Unverschlusste Oberflächenwasser aus Dach- und Nebenflächen ist in den Regenwasserkanal einzuleiten
Das Regenwasser wird über ein außerhalb des BP liegendes Grabensystem, dem Vorfluter zugeleitet.
Das Schmutzwasser ist über den Schmutzwasserkanal in der Erschließungsstraße dem Mischwasserkanal zuzuführen
 - 1.2 Drainagewasser ist auf dem Grundstück zu versickern und darf nicht dem Kanal zugeleitet werden

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.07.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.07.2001 öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.09.2001 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.2001 bis 23.11.2001 öffentlich ausgestellt.

Die Gemeinde Oerlenbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 08.01.2002 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.01.2002 als Satzung beschlossen.

Oerlenbach, den 2.1. Feb. 2002
Erhard erster Bürgermeister

Eine Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB ist nicht erforderlich. Der Bebauungsplan „Bergrstraße“ für den Gemeindeteil Oerlenbach wird hiermit ausgestellt.

Oerlenbach, den 2.1. Feb. 2002
Erhard erster Bürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat vom 08.01.2002 ist am 3. März 2002 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landratsamtes Bad Kissingen ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Oerlenbach während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter werden darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Oerlenbach, den 1.1. März 2002
Erhard erster Bürgermeister

GEMEINDE OERLENBACH
ORTSTEIL OERLENBACH
LANDKREIS BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN H 1 : 1000
"BERGRSTRASSE"

PLANFERTIGER:
ARCHITKTEURBORDO JOSEF M. ILLIG
NEUTORSTRASSE 44
97421 SCHWEINFURT
TEL: 09721/2474 FAX: 09721/730327 OERLENBACH

FASSUNG VOM 08.01.2002
170218