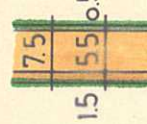
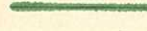
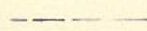
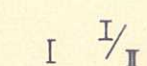
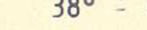
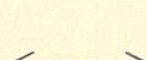
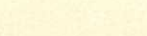
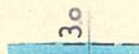
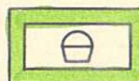


1.1 Für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Öffentl. Straßenverkehrsfläche mit Ausbaubreite
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-  Straßenbegrenzungslinie
-  **B a u g r e n z e**
-  Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
-  **MD_b** Abgestuftes Dorfgebiet (§ 5 Abs. 1 in V mit § 1 Abs.5 BauNVO)
-  I $\frac{1}{I}$ max. Bauweise
-  SD Satteldach
-  38° - 48° Dachneigung
-  0,4 Grundflächenzahl
-  (0,4) (0,5) Geschosflächenzahl
-  $\longleftrightarrow$ Hauptfahrsrichtung
-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit wasserdurchlässigem Ausbau
-  $\bullet \bullet \bullet \bullet$ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- | | |
|---|---|
|  | Pflanzengebot für Großbäume 1. Ordnung, Bindung nach Standort und Stückzahl (öffentlich) |
|  | Pflanzengebot für standortgerechte heimische Bäume 11. Ordnung und Sträucher (privat) |
|  | Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche |
|  | Besteh. Kanaltrasse |
|  | Sichtflächen die von Bebauung und Bewuchs über 0,80 m über OK-Stralle freizuhalten sind |
|  | Öffentliche Grünfläche (Kinderspielfl.)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) |
|  | Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) |
|  | Öffentliche Grünfläche (Randeingrünung zur Abgrenzung der bebauten zur un bebauten Landschaft) (3-reihige Heckenpflz)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) |
|  | Öffentliche Grünfläche für gewässerbegleitende Strauchgruppenpflanzungen als Eingrünung |
|  | zu erhaltende dominante Einzelbäume (Waluß) |
|  | zu erhaltende markante Streuobstbäume |

1.2 Für die Hinweise

- | | |
|---|-------------------------------|
|  | Vorhandene Wohngebäude |
|  | Vorhandene Nebengebäude |
| 100 | Flurstücksnummern |
|  | Bestehende Grundstücksgrenzen |
|  | Höhenschichtlinien |
|  | Obstgarten |

1.3 Für die nachrichtliche Übernahme

- 1.3.1 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Bad Kissingen oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Denkmalschutzgesetz)
- 1.3.2 Im Zuge der Erschließung der Baugebiete werden die VDE-Richtlinien beachtet.
- 1.3.3 Bei der Ausführung der Wasserversorgungsanlage werden die einschl. Richtlinien ÖVGW mit den zusätzl. Arbeitsblättern sowie die Normblätter DIN 3271 und 3222 beachtet.
- 1.3.4 Die Ortschaft Rottershausen befindet sich in einem ländlichen Bereich. Es ist deshalb teilweise mit Reissigingen und Beinträchtigungen von Maschinen und Fahrzeugen bei der Ausübung der Landwirtschaft zu rechnen.
- 1.3.5 Die Baugebiete befinden sich im Heilquellschutzbereich IV der Bad Kissingen Heilquellen. Aus diesem Grunde sind die dafür erlassenen Schutzvorschriften zu beachten.

2. WEITERE FESTSETZUNGEN

2. Das Bauland ist festgesetzt als
a) Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 6 BauNVO
b) Abgestuftes Dorfgebiet (MD_2) gemäß § 5 Abs. 1 i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO
3. Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.4 Die Mindestgröße der Bauplätze wird mit 600 qm festgesetzt
- 2.5 Für die Wohngebäude sind, sofern keine Garagen entstehen, die Stellplätze für Fahrzeuge auf den Grundstücken vorzusehen.
- 2.5 Vor sämtl. Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.
- 2.6 Für sämtl. Nebengebäude sind Holzverschaltungen vorgeschrieben, die Hölzer sind naturfarben zu imprägnieren.
- 2.7 Die Traufhöhe bei einseitigbaltigen Bauweise darf bergseitig 3,50 m und felseitig 6,50 m nicht überschreiten.
- 2.8 Für die Dachdeckung der ger. Haupt- und Nebengebäude werden rote Tonziegel vorgeschrieben.
- 2.9 Die Außenbehandlung der Fassaden hat mit landschaftsgerechten Putz mit heller Farbtonung zu erfolgen. Als: Abtönnitfel sind Erdfarben zu verwenden. EVL Holzverschaltungen sind naturfarben zu imprägnieren.
- 2.10 Für Fenster und Türen sind stehende Formate zwingend vorgeschrieben. Rund-, bzw. segmentbogenförmige Fenster sind nicht erlaubt.
- 2.11 Die Gesamtfäche der Fenster sollte 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.
- 2.12 Auf den Gebäuden sind nur Satteldachgauben und Schiepgauben auf einer Dachung von 40° zulässig. Die Breite der Dachgauben darf 1,25 m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf nicht größer sein als 1/4 der Traufhöhe.
- 2.13 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Hier sind Holzstaketenzäune zu verwenden.
- 2.14 EVL Vollgeschosse im Dachgeschoss bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Acht.
- 2.15 Im Baugebiet ist außerhalb der Baugrenzen die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Holzlezen oder Kleintierställen auch an der seittl. Grundstücksgrenze mit einer max. überbaubaren Fläche von 20 qm max. Traufhöhe von 3,00 m mit einer Dachneigung von 24 bis 32° und Ziegeldachung zulässig. Die Nebenanlagen sind an der Grenze in eine Bauweise herzustellen, wobei die zur Grenze abgewandte Seite des Gebäudes auch als Holz gebaut werden kann. Zur jeweiligen hinteren Grundstücksgrenze ist der Abstand von mind. 3,00 m einzuhalten.
- 2.16 Die geplanten Gebäude sind so in das Gelände einzufügen daß das Niveau des Erdgeschosses nicht höher als 1,00 m über den nat. Gelände herausragt. In der Eingebauenen ist auf eine an NN bezogene Höhenkante einzuragen.
- 2.17 An den angrenzenden Gebäuden ist so zu gestalten, daß die zweite Garage die Dachform die zuerst genehmigten Garage übernehm muß unabhängig ob diese von der Dachneigung des Wohnhauses abweicht.
- 2.18 Im abgestuften Dorfgebiet (MD_2) sind gemäß § 6 BauNVO die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Ziff. 1, 4, 8 und 10 BauNVO i.d.F. von 15.09.1977 ausgeschlossen.
- 2.19 Da im Baugebiet wiederum das Kellerschicht nicht bei allen Grundstücken im freien Gelände entwürfen werden kann, sind gegebenenfalls Hebeanlagen einbauen.
- 2.20 Den Bauwällen werden vor Baubeginn Schürfruben zur Erkundung des Grundwasserstandes sowie des Handgrubens empfohlen.
- 2.21 Für die über 330 m über NN ger. Häuser wird der Einbau von Druckmulern nicht gestattet. Für diese Anlagen werden Spülkästen zwingend vorgeschrieben.

Grüngestalterische Aussagen

- 2.22 Auf den kultivierten Baupflanzten ist der Baumbestand soweit die vorh. Blüme nicht innerhalb von Baugruben fallen, zu erhalten.
 - 2.23 Auf den jeweiligen Grundstückten ist je 200 qm Grundstücksfäche an geeigneter Stelle ein Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm und mind. 5 Sträucher zu pflanzen zu erhalten. Die Pflanzungen sind in die Eingiebläpnen nachgewiesen.
 - 2.24 Die Eingiebläpnen sollten mit bodenständigen heimischen Laubsträuchern zu bepflanzen werden.
 - 2.25 Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. Thuja oder fremdwirkende Gehölze, ist nicht zulässig.
- Pflanzenaushal:
- Baumarten 1. Ordnung (über 20 m Höhe)
 - Spißbüben: Birke, Robuche, Stieleiche und Traubeneiche
 - Baumarten 2. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe)
 - Feldahorn, Eberesche, Zitterappel, Hainbuche, Salweide
- Sträucharten
- Heselnuß, roter Hartriegel, Liguster, Faulbaum, Heckenrose, roter Holunder, Besenginster
- Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch Überbischungen zulässig, z.B. Apfel, Kirsch, Walnuß.
- 2.26 Der vorz. Flurgraben am östl. Baugeländrand ist abschnittsweise durch kleine Pflanzungen von 50 qm, abgeflachte Obstbäume sowie durch wasserbekundende Sträucheneinzelgruppen für Funktionen im Naturhaushalt zu verbessern.
 - 2.27 Die Gestaltung der öffentl. Grünflächen ist mittels fachlichen Gestaltungspflänen zu konkretisieren.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.
2 Satz 1 BauGB vom **13. MAI 1991** bis **14. JUNI 1991**
im Rathaus öffentlich ausgelegt.
Oerlenbach den **15. JULI 1991**

Die Gemeinde Oerlenbach hat mit Beschluß des Gemeinderates den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als S a t z u n g beschlossen. 12.4. SEP. 1991

Der am 24.09.90 von Stadt-/Gemeinderat gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Wohngebiet, Nr. 11“ in Abs. 1 Nr. 1 des BauGB... wurde dem Landratsamt Bad Kissingen am 28.09.1990 gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 06.10.1990 Nr. 5-610 festgestellt, daß in Rahmen der Überprüfung des Bebauungsplanes keine Verletzung von Rechtsvorschriften festgestellt wurde (§ 11 Abs. 3 BauGB).
Bad Kissingen, 10.10.1990...19.91
LdA

Der Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Weinberg-Wiesen" der Gemeinde Bottenhausen wird hiernit ausgefertigt.
Ortenbach, den 14.10.91

**BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE
OERLENBACH, LDKR. BAD KISSINGEN
FÜR DIE BAUGEBIETE "WEINBERG-
WIESENAU" IM GT. ROTTERSHAUSEN
M. 1 : 1000**

AUFGESTELLT: QERLENBACH, DEN 27.05.1988
 ÜBERARBEITET, DEN 27.09.1988
 ÜBERARBEITET, DEN 04.04.1991

DEUTSCHE ARCHITEKTENKAMMER
 ARCHITEKT

DER ARCHITEKT: