



1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Ausbaubreite, die als Pflasterflächenvorgesehen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- MD_L** Beschränktes Dorfgebiet (§ 5 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1+D** max. Anzahl der Vollgeschosse
- SD** Satteldach (zwingend)
- 40°-50°** Dachneigung
- 04** Grundflächenzahl
- 05** Geschosflächenzahl
- Öffentliches Pflanzgebiet für heimische Großbäume auf öffentlicher Grünfläche, Bindung nach Standort und Stückzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Pflanzgebiet für heimische Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Parkflächen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.2 Für die Hinweise

- 1.2.1** Am südöstlichen Ortsrand des Baugebietes befindet sich auf Fl. Nr. 343 die Metzgerei Dellert mit ihrem Stallgebäude.
- vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
- vorh. Wohngebäude
- vorh. Nebengebäude
- Besteh. Grundstücksgrenzen
- 342** Flurstücksnummern
- Höhenschichtlinien

1.3 Für die nachrichtlichen Übernahmen

- 1.3.1** Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim LRA Bad Kissingen oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Denkmalschutzgesetz).
- 1.3.2** Den Bauwerkern werden vor Baubeginn Schürftgruben zur Erkundung des Grundwasserstandes empfohlen. Soweit dabei Grundwasser über der Kellersohle angetroffen wird, sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszuführen. Eine dauernde Grundwasserabsenkung und -ableitung ist nicht zulässig; ebenso die Einleitung von Grund-, Drain- oder Quellwasser in die Kanalisation.

2. WEITERE FESTSETZUNGEN

- 2.1** Das Bauland ist festgesetzt als: - Beschränktes Dorfgebiet (MD_L) gem. § 5 i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO.
- 2.2** Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.3** Die Gestaltung der Fassaden hat sich primär auf die ursprüngliche Frankische Bauweise auszurichten. Nieder- und oberbayerische Stilelemente für Balkongeländer, Haustüren, Ortgangbretter o.ä. sowie Schnitzereien sind nicht gestattet.
- 2.4** Für Fenster und Türen sind stehende Formate zwingend vorgeschrieben. Rund- bzw. segmentbogenförmige Fenster sind nicht erlaubt.
- 2.5** Hausecken müssen ausgebildet sein. Loggien und Balkone sollen im Verhältnis zur jeweiligen Fassade untergeordnet sein.
- 2.6** Hauptbaukörper müssen eindeutig erkennbar sein. Angegliederte Nebenbaukörper sind baulich abzusetzen. Die Firsthöhe des Nebenbaukörpers darf 2/3 der Firsthöhe des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.
- 2.7** Die Durchstoßpunkte der Kamine durch die Dachhaut müssen sich im oberen Drittel der Dachfläche des Hauptbaukörpers befinden.
- 2.8** Der Dachvorsprung im Bereich der Traufe wird mit max. 60 cm, der Dachvorsprung am Ortgang mit 20 bis 40 cm festgesetzt.
- 2.9** Auf den gepl. Gebäuden sind nur Satteldachgauben und Schleppgauben zulässig. Die Breite der Dachgauben darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf nicht größer sein als 1/3 der Traulänge.
- 2.10** Für die Dacheindeckung der gepl. Haupt- und Nebengebäude werden rote und rotbraune Dachziegel zugelassen.
- 2.11** Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen. Die Verwendung von weißer oder sehr dunkler Farbe ist nicht zulässig.
- 2.12** Die gepl. Gebäude sind so in das Gelände einzufügen, daß das Niveau des Erdgeschosses im Mittel nicht höher als 1,00 m über dem nat. Gelände herausragt. (Berechnung: ±Höhenknoten aller Eckpunkte/2 Eckpunkte)
- 2.13** Vor sämtl. Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.
- 2.14** Garagen an den seitl. Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich zulässig. Für sie ist das Satteldach und die gleiche Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses vorgeschrieben. Aneinandergebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten, wobei die 2. Garage die Dachneigung der zuerst genehmigten Garage übernehmen muß, unabhängig ob diese von der Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses abweicht.
- 2.15** Alle Einfriedungen dürfen eine gesamte Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Für die straßenseitigen Einfriedungen werden Holzstaketenzäune zwingend vorgeschrieben. Einfriedungssockel sind nicht erlaubt.
- 2.16** Soweit die Durchlässigkeit des Untergrundes es zuläßt, kann auch Dachflächenwasser mittels Sickerschächten versickert werden. Hierzu sollte ein Sickerversuch durchgeführt werden. Die Versickerung über Sickerschächte bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis (einzelne Anträge oder insgesamt für ein gesamtes Baugebiet).
- 2.17** Flächenbefestigung Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie z.B. Stellplätze etc. hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht - auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge (z.B. Betonpflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen) auszurichten.
- 2.18** Aus gestalterischen Gründen müssen die Bodenbeläge der Stauräume, Einfahrten und Stellplätze in Material und Gestaltung den öffentlichen Straßenverkehrsflächen in diesem Gebiet angepaßt werden. Für die unmittelbar an die Straßenverkehrsflächen angrenzenden Flächen sind dieselben Pflastersteine wie im Straßenbereich zu verwenden.
- 2.19** Das Ableiten von Grund- und Quellwasser - hierzu gehört auch Drainagewasser - in die Kanalisation ist nicht zulässig. Falls die Kellersohle unter dem Grundwasserstand liegt, sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden.
- 2.20** Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, sollte unverschmutztes Oberflächenwasser versickert werden. Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.
- 2.21** Bei Ableitung von Wasser das durch ölhaltige Stoffe verunreinigt ist (z.B. von Waschplätzen), ist ein Leichtflüssigkeitsabscheider vor Einleitung in die Kanalisation einzubauen.
- 2.22** Für die im gesamten Baugebiet gepl. Wohnhäuser wird der Einbau von wassersparenden Armaturen und Geräten zwingend vorgeschrieben.
- 2.23** Im gesamten beschränkten Dorfgebiet (MD_L) sind nur kleinere Tierhaltungen bis zu 1 Großvieheinheit bzw. Vergleichsgrößeinheit zulässig.

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

- 3.1** Best. Obstbäume sind, soweit sie sich nicht im Bereich der Baugruben der gepl. Gebäude befinden, zu erhalten.
- 3.2** Auf privaten Grundstücken ist je 200 qm unbebauter Fläche an geeigneter Stelle ein Laubbäum als Hochstamm und mind. 5 Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten.
- 3.3** Die Einfriedungen sollten mit bodenständigen heimischen Laubsträuchern hinterpflanzt werden.
- 3.4** Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. Thuja oder fremdwirkende Gehölze, ist verboten.
- 3.5** Pflanzenauswahl: Soweit außer Obstgehölze auch Laubbäume und Sträucher gepflanzt werden, werden Gehölze aus nachfolgender Auswahl empfohlen:
Baumpflanzungen 1. Ordnung:
Betula pendula Birke
Fraxinus excelsior gemeinde Esche
Quercus robur Traucheneiche
Quercus cordata Stieleiche
Tilia cordata Winderlinde
Baumpflanzungen 2. Ordnung:
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Eberesche
Straucharten:
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna eingriffliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha weigriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare Liguster
Rosa canina Hundrose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Prunus spinosa Schlehe
Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch Obstbäume zulässig z.B. Apfel, Kirsche, Walnuß.
- 3.6** Die angestrebten Bepflanzungsmaßnahmen sind in einem Freiflächengestaltungsplan zu konkretisieren, der mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Bad Kissingen abzustimmen ist. Der Freiflächengestaltungsplan ist mit der Genehmigungsplanung einzureichen und nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu vollziehen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom **06. JULI 1993** bis **06. AUG. 1993** im Rathaus der Gemeinde Oerlenbach öffentlich ausgelegt.

Oerlenbach, **15. SEP. 1993** *[Signature]*
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Oerlenbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **07. SEP. 1993** den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als **Satzung** beschlossen.

Oerlenbach, **15. SEP. 1993** *[Signature]*
1. Bürgermeister

Der am 07.09.1993 von Gemeinderat gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Zwischen Eberzstraße und Oerlenbacher Straße" in Oerlenbach OT Ebenhausen wurde dem Landratsamt Bad Kissingen am 16.09.1993 gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 30.11.1993 Nr. 50 - 610 festgestellt, daß im Rahmen der Überprüfung des Bebauungsplanes keine Verletzung von Rechtsvorschriften festgestellt wurde (§ 11 Abs. 3 BauGB).

Bad Kissingen, **30.11.1993**
Landratsamt
[Signature]
Reg.-Direktor

Der Bebauungsplan "Zwischen Eberzstraße und Oerlenbacher Straße" wird hiermit ausgefertigt.

Oerlenbach, **06.12.1993** *[Signature]*
1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am **24.12.1993** durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landratsamtes Bad Kissingen ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Oerlenbach während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan inkraftgetreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Oerlenbach, **28.12.1993** *[Signature]*
1. Bürgermeister

GEMEINDE OERLENBACH
LANDKREIS BAD KISSINGEN
BEBAUUNGSPLAN
"ZWISCHEN EBERZSTRASSE
UND OERLENBACHER-
STRASSE" **OT. EBENHAUSEN**

M. 1:1000

OERLENBACH, 10.05.1992/HA
UBERARBEITET, 10.12.1992
UBERARBEITET, 22.12.1992
UBERARBEITET, 08.06.1993

ARCHITECTENBÜRO
BY
Michael Gattinella + Partner
8735 Oerlenbach, Bergstraße 5
Telefon 09725/825-826-827