

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE BAULEITPLANUNG

■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) 2.2 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Breite der Fahrbahn

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

WA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

maximale Anzahl der Vollgeschosse – zweigeschossig

0,35 Grundflächenzahl (GRZ)

Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

20 kV-Freileitung E.ON Bayern mit 15 m Schutzzonenbereich beiderseits der

20 kV-Kabel E.ON Bayern (1 m Schutzzonenbereich beiderseits der

1.2 Für die grüngestalterischen Festsetzungen

Pflanzgebot für standortgerechte, heimische Laubbaumarten I und II. Ordnung gem. Ziffer 3.2.2, 4.2 und 4.3 der textlichen Festsetzungen für die Grünordnung, Bindung nach Standort und Stückzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot für standortgerechte, heimische Laubbaumarten I. und II. Ordnung gem. Ziffer 3.2.2, 4.2 und 4.3 der textlichen Festsetzungen für die Grünordnung, ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot für landschaftliche Hecke, mind. 2 – 4 reihig, mit Standortbindung und Bindung nach Arten, gem. Pflanzschema

Verkehrsgrün

1.3 Für die Ausgleichsfläche A1 – "Streuobstwiese"

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Pflanzgebot hochstämmiger (Wild-)Obstbaum, Bindung nach etwaigem Standort, Stückzahl und Arten, Mindestgröße 2xv (2mal verschult), STU (Stammumfang) 8–10 cm, Pflanzabstand in Reihe und Zeile 10 m a = Apfel b = Birne k = (Vogel)Kirsche n = Walnuß

Grünland – Entwicklungsziel: magere Salbei-Glatthaferwiese Wiesenmischung RSM 8.1 (Regelsaatgutmischung – Variante 1) oder gleichwertig,

Bestehende Nebengebäude

Flurstücksnummern

best. Hecken aus Laub- und Nadelgehölzen – ohne Beeinträchtigung

Baumbestand (Obst- und Nadelbäume) – ohne Beeinträchtigung

_____ best. Wege (Asphalt, Schotter)

1.4.1 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.

Waschplätzen), ist ein Leichtflüssigkeitsabscheider vor Einleitung in die Kanalisation 1.4.3 Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Flächen können

Dünger, Stallmist, Jauche, Gülle, durch Pflanzenschutzmaßnahmen und Staub. 1.4.4 Bauwerke (bauliche Anlagen) im Schutzzonenbereich dürfen nur nach Zustimmung der

E.ON Bayern AG errichtet werden. Zur Überprüfung, ob die Zustimmung erteilt werden kann, benötigt die E.ON Bayern AG die detaillierten Baupläne.

1.5 Für die nachrichtlichen Übernahmen

1.5.1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Bad Kissingen oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 1 und 2 DSCHG).

2.1 Das Baugebiet ist festgesetzt als:

über Ok. natürliches Gelände festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

2.3 Die Wandhöhe der Gebäude wird mit maximal 7,00 m, die Firsthöhe wird mit maximal 9,00 m

2.4 Die geplanten Gebäude sind so in das Gelände einzufügen, daß die Oberkante der Kellerdecke bzw. Bodenplatte nicht höher als 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegt. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind Geländeveränderungen über 1,50 m durch Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Die höhenmäßige Einfügung der baulichen Anlagen in das natürliche Gelände oder die zur Gestaltung des Bauvorhabens erforderlichen Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

2.5 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

2.6 Als Einfriedungen sind nur sockellose, offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Für straßenseitige Einfriedungen werden auch lebende Zäune aus Laubgehölzen zugelassen. Einfriedungen aus Maschendrahtzaun sind unzulässig.

2.7 Um sicher zu stellen, daß der maßgebliche Immissionsrichtwert von 50 dB(A) (tags, während der Ruhezeiten, von 6.00 - 8.00 Uhr und 20.00 - 22.00 Uhr an Werktagen, von 7.00 – 9.00 Uhr, 13.00 – 15.00 Uhr und 20.00 – 22.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen) für Aufenthalts- und Schlafräume eingehalten wird, werden für diese Räume Schallschutzfenster mit schallgedämmter Zwangsbelüftung der Schallschutzklasse 2 festqesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB – vorrangig im Hinblick auf den Sportplatzlärm auf dem nördlich gelegenen Grundstück Fl.Nr. 295, Gemarkung Oerlenbach).

. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE GRÜNORDNUNG

3.1 Schutz des Bodens

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern. Bei Lagerzeiten von 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischen-

3.2 Pflanzgebote

3.2.1 Pflanzenauswahl Die Pflanzgebote für die Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten

heimischen Laubgehölzen gemäß der Gehölzliste Ziffer 4 in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation und der realen Vegetation auszuführen. Es wird empfohlen, autochtone (aus Saatgut/Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden.

3.2.2 Pflanzdichte und -qualität

Die Qualitätsmerkmale für Pflanzungen richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen". Die im einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindest- angaben.

Landschaftliche Hecke – gem. Pflanzschema 3 Bäume 1. oder 2. Ordnung als Heister: 2 x v, Höhe 125 – 150 cm Leichte Sträucher: 1 x v, Höhe 70 – 90 cm, Pflanzabstand 1 x 1,50 m

Baum 1. oder 2. Ordnung: Hochstamm, 3 x v, STU 20 – 25 cm

3.2.3 Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Teile der Freiflächen sind als Rasenflächen breitflächig anzusäen. Geeignet ist die Gebrauchsrasenmischung Standard oder gleichwertig.

3.2.4 Fassadenbegrünung

Gebäude, deren Fassaden ungegliederte Wandflächen mit mehr als 50 m² aufweisen, sind durch Ranker oder Selbstklimmer bzw. Vorpflanzen von Sträuchern und Bäumen zu begrünen.

Die verbindlichen Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme des Seniorenzentrums abzuschließen.

3.3 Mit den Anträgen auf Erteilung der Genehmigung von Einzelvorhaben sind Freiflächengestaltungspläne einzureichen.

Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie z.B. Zufahrten, Stellplätze etc., hat sich primär, sofern keine Grundwassergefährdung besteht, auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, Rasenziegel) auszurichten. Um Belagsflächen behindertengerecht zu gestalten, kann in begründeten Fällen von Satz 2 abgewichen werden..

3.5 <u>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land-</u>

3.5.1 Die Ausgleichsfläche A1 wird mit den Ausgleichsmaßnahmen dem Baugrundstück des Bebauungsplanes "Seniorenzentrum" (Teilflächen Grundstücke Fl.Nr. 302 und 303 der Gemarkung Oerlenbach) zugeordnet (gem. § 9 Abs. 1a BauGB).

3.5.2 Textliche Festsetzungen zur Ausgleichsfläche A1 – "Streuobstwiese"

(Teilflächen Fl.Nr. 302 und 303, Gemarkung Oerlenbach) Entwicklung einer mageren Salbei-Glatthaferwiese

Die Wiesenfläche ist nach Umbruch mit der Wiesenmischung RSM 8.1 (Regelsaatgutmischung – Variante 1) oder gleichwertig breitflächig anzusäen. Düngung und Einsatz von Bioziden sind zu unterlassen. Die Wiese ist 2 mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entnehmen.

<u>Aufbau einer Streuobstwiese</u>

(Wild-)Obstbäume (hochstämmig) auf Streuobstwiesen und Streuobstreihen in geeigneten Lokalsorten gem. nachfolgender Auswahlliste:

Bittenfelder Sämling, Bienheimer Goldrenette, Brettacher Sämling, Danziger Kantapfel, Gelber Richard, Goldparmäne, Gravensteiner, Großer rheinischer Bohnapfel, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kardinal Bea, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Maunzenapfel, Mürschter Apfel, Prinz Albrecht von Preußen, Rheinischer Winterrhambur, Roter Boskoop, Roter Eiserapfel, Schöner von Boskoop, Schafsnase, Trierer Weinapfel, Weißer Winterglockenapfel, Wiltshire, Zabergäu Renette

Doppelte Philippsbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne Büttners späte rote Knorpelkirsche, Hausmüllers Mitteldicke, Koröser

Weichsel, Schattenmorelle Walnuß (Sämlinge)

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme des Seniorenzentrums abzuschließen.

heim. Weißdorn-Arten

Schwarzer Holunder

4.1 Auswahl nach der potentiellen natürlichen Vegetation (= Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald) und der realen Vegetation.

4. LISTE STANDORTGERECHTER, HEIMISCHER BAUM- UND STRAUCHARTEN

4.2 <u>Baumarten I. Ordnung (über 20 m Höhe):</u>

Acer platanoides Berg-Ahorn Birke Betula pendula Fraxinus excelsion Esche Rot-Buche Fagus silvatica Trauben-Eiche Quercus petraea Stiel-Eiche Quercus robur Tilia cordata Winter-Linde

4.3 <u>Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):</u> Acer campestre Carpinus betulus Hainbuche Vogelkirsche Prunus avium Sorbus aucuparia Vogelbeere Sorbus torminalis Elsbeere

Schwarzerle Alnus glutinosa Betula pendula Birke Esche Fraxinus excelsion Prunus padus Traubenkirsche Salix alba Silberweide Hainbuche Carpinus betulus

Wildbirne Pyrus communis 4.5 <u>Straucharten (unter 10 m):</u> Schwarzerle Cornus sanguinea

Pfaffenhütchen (+) Euonymus europaea Gem. Heckenkirsche (+) Lonicera xylosteum Malus communis Wildapfel Rhamnus catharticus Kreuzdorn (+) Wildbirne Pyrus pyraster Wolliger Schneeball (+) Viburnum lantana Haselnuß Corylus avellana Liguster (+) Ligustrum vulgare Prunus spinosa Schlehdorn heim. Heckenrosen Rosa spec. Salix caprea Salweide

Sambucus nigra

(+) Pflanze mit giftigen Früchten

Ranker, Klimmer und selbstwindende Pflanzen für die Fassadenbegrünung: immergr. Geißblatt Lonicera x henryi Efeu Hedera helix

Aristolochia macrophylla Pfeifenwinde Strahlengriffel Kiwi Wilder Wein (+) Parthenocissus spec Clematis spec. Waldrebe Fallopia aubertii Knöterich Wisteria sinensis (+) Pflanze mit giftigen Früchten

<u>Pflanzschema</u>

M=1:200 landwirtschaftliche Fläche – Grünland Ps Ps Cr Rh Lx Ps Ps Sc Sc Cs Lx Cr Rs Pa Ps Cr Rh Ca Sn Sc Ps Cs Ax Ji Ps Cs Cr Cr Cs Ps Ro Ca Ca Cs Cb Ps g Hecke (ca. 3-6 m) Cr Cr Li Li Ps Ps Ps Sn Sn Ro Ro Cs Cs Ps Ps JAN KANTAN HAKATAN KANTAN KANTAN

Schematischer Schnitt

Baumarten I. und II. Ordnung / Heister: Ac Acer campestre – Feldahorn Ap Acer pseudoplatanus – Bergahorn Carpinus betulus - Hainbuche Fraxinus excelsior — gemeine Esche Pa Prunus avium Vogelkirsche Pyrus communis Wildbirne Qr Quercus robur Stieleiche Tc Tilia cordata Winterlinde

Pflanzung als Heister (2xv, mind. 125–150 cm hoch)

Cs Cornus sanguinea - Hartriegel Ca Corylus avellana Haselnuß heimische Weißdorne (ca. 15 %) Cr Crataegus spec. Ligustrum vulgare – Liguster Lonicera xylosteum – Heckenkirsche (ca. 5 %) Schlehdorn Prunus spinosa Rh Rhamnus catharticus - Kreuzdorn heimische Wildrose (ca. 5 %) Ro Rosa spec. (ca. 5 %) Sc Salix caprea Salweide Sn Sambucus nigra – Schwarzer Holunder (ca. 5 %)

Pflanzung als verpflanzte Sträucher (mind. 70–90 cm hoch)

Der Gemeinderat von Oerlenbach hat in der Sitzung vom 12.12.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Seniorenzentrum" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 08.01.2007 ortsüblich bekannt

Oerlenbach, den 27. April 2007

Erster Bürgermeister Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.01.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.01.2007 bis 23.02.2007 beteiligt. Oerlenbach, den 27. April 2007

Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03.2007 bis 20.04.2007 öffentlich ausgelegt

Erhard Erster Bürgermeister Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.03.2007 wurde mit der Begründung gemäß § 3

Oerlenbach, den 27. April 2007

Erster Bürgermeister

§ 10 Abs. 1 BauGb in der Fassung vom 05.03.2007 als Satzung beschlossen.

Erster Bürgermeister Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan "Seniorenzentrum" wurde am 02.06.2007 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Die Gemeinde Oerlenbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 24.04.2007 den Bebauungsplan gemäß

Oerlenbach, den 0 4. Juni 2007

Oerlenbach, den 27. April 2007



BAD KISSINGEN, DEN 08.01.2007 / hei ÜBERARBEITET, DEN 05.03.2007 / hei

