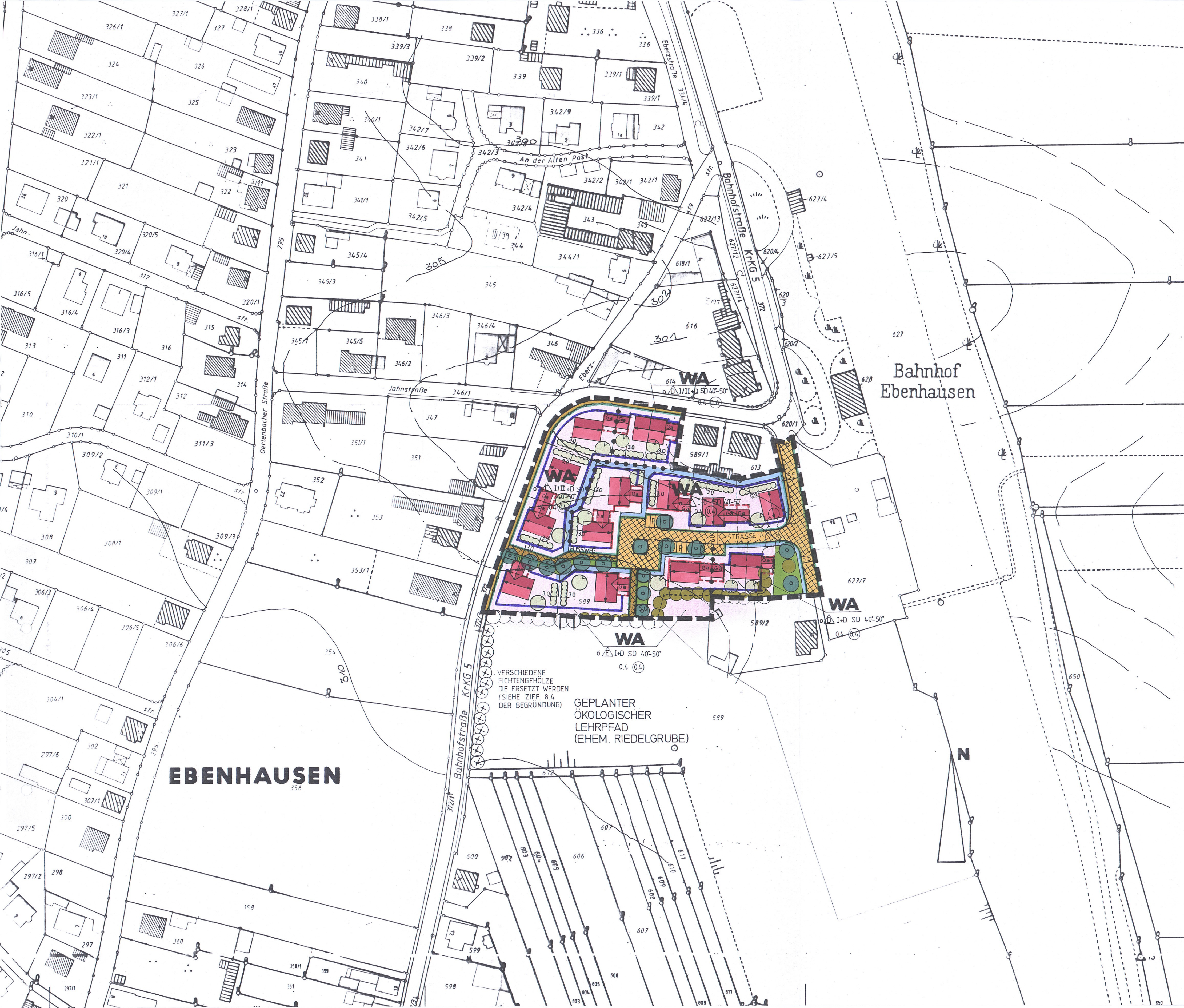




1 ZEICHNERKLÄRUNG

1.1 Bauleitplanerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Offentl. Straßenverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Offentl. Straßenverkehrsfläche (Wirtschaftsweg) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Offentl. Straßenverkehrsfläche (Parkplatz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Baulinie
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- o offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- I+D max. Bauweise: eingeschossig und ausbaufähiges Dachgeschoss
- I/II+D max. Bauweise: eingeschossig, teilweise eingeschossig und ausbaufähiges Dachgeschoss
- SD Satteldach
- 40°-50° Dachneigung
- 0.4 Grundflächenzahl
- 0.4 Geschossflächenzahl
- Umgrünzung der Flächen für Garagen (zwingend) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Hauptfahrichtung
- öffentliche Flächen zur Regelung des Oberflächenwasserabflusses (Mulden) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.2 Grüngealterische Festsetzungen

- Offentl. Grünfläche (straßenbegleitende Grünflächen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliches Pflanzgebot für standortgerechte heimische Großbäume I. Ordnung, Bindung nach Standort und Stückzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Privates Pflanzgebot für 3-reihige landschaftliche Heckenpflanzungen ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Privates Pflanzgebot für Großbäume I. und II. Ordnung ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Erhaltungsgelände für Bäume und Sträucher, soweit sie nicht ins Baufeld fallen

1.3 Für die Hinweise

- Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Vorschlag für die geplante Gebäudestellung von Haupt- und Nebengebäude (Garage)
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Hohenschichtlinien

- 1.3.1 Der Einbau von Spülkästen (mit Spartasten) und die Verwendung von wassersparenden Armaturen und Geräten wird empfohlen.
- 1.3.2 Soweit z.B. mittels Schürfruben festgestellt wird, dass der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellergeschosse als wasser-dichte Wannen auszubilden. Eine Grundwasserschwankung von ca. 1 m ist dabei zu berücksichtigen. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Drainage-wasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- 1.3.3 Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, soll zur Regenwassernutzung in Haushalt und Garten in Sammelbehältern (Behälter aus Beton, Kunststoff, etc.) aufgefangen werden.
- 1.3.4 Bei der Nutzung von Oberflächenwasser im Haushalt z.B. zur Toilettenspülung ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften gem. DIN 1988 (z.B. keine Verbindung zum Trinkwassernetz) zu achten. Für die Sammelbehälter wird eine Mindestgröße von 2,2 cbm pro 100 qm versiegelte Fläche empfohlen.
- 1.3.5 Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, kann unverschmutztes Oberflächenwasser auch versickert werden. Es ist hierbei, z.B. bei Hofflächen, sorgfältig darauf zu achten, dass tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet und versickert wird.
- 1.3.6 Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Angeschnittene Dränstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.
- 1.3.7 Im Bereich des Baugebietes ist der Einbau von Druckminderventilen notwendig.

1.4 Für die nachrichtlichen Übernahmen

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

2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE BAULEITPLANUNG

- 2.1 Das Bauland ist festgesetzt als: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- 2.2 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.3 Evtl. sich im Dachgeschoss ergebende Vollgeschosse i.S.d. Art. 2 Abs. 5 BayBO bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- 2.4 Die Sockelhöhe wird im Mittel auf max. 0,50 m über Straßenniveau festgesetzt.
- 2.5 Der Dachvorsprung im Bereich der Traufe wird mit max. 60 cm, der Dachvorsprung am Organg mit 0 bis 30 cm festgesetzt.
- 2.6 Auf den gepl. Wohn- und Hauptgebäuden sind nur Satteldachgauben und Schleppgauben zulässig. Die Breite der Einzelgauben darf 1,50 m, die Gesamtsumme der Gaubenbreiten 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Organg muss mind. 2,50 m betragen. Zwischen den einzelnen Gauben muss ein Mindestabstand von 1,50 m verbleiben. Alle Gauben eines Gebäudes sind in Form und Material gleichartig auszuführen. Der Firstpunkt der Gaubeln muss mind. 1,00 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.
- 2.7 Zwerchgiebel sind allgemein zulässig. Die Breite der Zwerchgiebel darf 1/4 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Organg darf nicht kleiner als 3,50 m sein. Die Firsthöhe des Zwerchgiebels muss mind. 1,5 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.
- 2.8 Die Traufhöhe der geplanten eingeschossigen Gebäude wird mit max. 3,50 m festgesetzt, gemessen vom natürlichen oder festgesetzten Gelände.
- 2.9 Für alle in einem Wohngebäude geplanten Fenster sind stehende, rechtwinkelige Formate zu wählen, die aufeinander abzustimmen sind. Formate über 1,20 m Breite sind durch senkrechte Teilungen zu untergliedern. Für alle Fenster eines Gebäudes ist darauf zu achten, dass die Seitenlängen der Fenster bzw. Fensterflügel im gleichen Verhältnis (Breite zu Höhe) sind.
- 2.10 Für die Dachdeckung der geplanten Haupt- und Nebengebäude werden nur rote und rotbraune Dachziegel oder Befolndachsteine zugelassen.
- 2.11 Die konstruktiven Widerlager dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten, gemessen von OK-Rohdecke bis UK-Sparren an der Außenseite der Außenwand.
- 2.12 Für alle Wohngebäude sind je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze bzw. Garagen auf den Grundstücken vorzusehen. Bei der Berechnung der Stellplatz- bzw. Garagenzahl ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.
- 2.13 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.
- 2.14 Vor sämtlichen Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf und offenporig zu befestigen ist. (s. Nr. 3.1.4)
- 2.15 Für die Garagengebäude ist das Satteldach und die gleiche Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses vorgeschrieben. Alle aneinandergelagerten Garagen sind einheitlich zu gestalten, wobei die später zu errichtende Garage die Dachneigung und Firstrichtung der zuerst genehmigten oder errichteten Garage übernehmen muss, unabhängig, ob diese von der Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses abweicht.
- 2.16 Soweit geplante Grenzgaragen die Vorschrift des Art. 7 Abs. 4 BayBO aufgrund der Topographie nicht erfüllen können, sind sie dennoch an einer Grundstücksgrenze zulässig, wenn die Zufahrtsrampe im Mittel mit 5% Gefälle zur Garage angelegt wird, die Länge des Garagengebäudes max. 8,00 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.
- 2.17 Für straßenseitige Einfriedungen werden fränkische Holzstaketenzaune festgesetzt. (s. Anhang I der Begründung)
- 2.18 Alle Einfriedungen dürfen eine gesamte Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Einfriedungssockel sind nicht zulässig. (s. Anhang I der Begründung)
- 2.19 Die Grundstücksgröße wird mit mind. 500 qm festgesetzt.

3 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRUNDORDNUNG

- 3.1 Privater und öffentlicher Bereich
- 3.1.1 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915). Bei Lagerzeiten von 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.
- 3.1.2 Pflanzenauswahl: Die Pflanzengruppe für die Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß der Gehölzliste 4 in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation und der realen Vegetation auszuführen.
- 3.1.3 Pflanzdichte und -qualität bei Landschaftshecken: Die Qualitätsmerkmale der Pflanzungen richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumstumpfpflanzen DIN 18916. Die nachfolgend aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben. Die Pflanzabstände sind im jeweiligen Pflanzschema anzugeben. Heckenpflanzungen je 100 qm
- | | | |
|------------------------------|----------------------|-------------------------------------|
| 2 Großgehölze II. Ordnung | 3 x v. STU. 12-14 cm | Höhe 250-300 cm (Ziff. 4.1) |
| 6 Heister I. und II. Ordnung | 2 x v. | Höhe 175-200 cm (Ziff. 4.1 und 4.2) |
| Leichte Sträucher | 1 x v. | Höhe 70-90 cm (Ziff. 4.3) |
- Mindestgrößen für Baumpflanzen
- | | | |
|-----------------------|---------------------|--------------------------------|
| Hochstamm | 3 x v. STU 16-18 cm | (Ziff. 4.1 und 4.2) |
| Große der Obstgehölze | Hochstamm | 2 x v. STU 8-10 cm (Ziff. 4.4) |

- 3.1.4 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. Zufahrten, Hofflächen, etc. hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen - auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge z.B. Pflastersteine (Beton- bzw. Natur-) mit Rassenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen, auszurichten.
- 3.1.5 Vollzugsfrist: Die verbindliche Anpflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme des Gebäudes zu vollziehen.
- 3.2 Zusätzliche Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen
- 3.2.1 Landschaftliche Grünflächengestaltung: Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Teile der öffentlichen Grünflächen sind mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen anzulegen, der einer extensiven biotopprägenden Pflege unterliegen wird.
- 3.3 Zusätzliche Festsetzungen für den privaten Bereich
- 3.3.1 Auf den privaten Grundstücken ist je 200 qm unbebauter Fläche ein heimischer Laubbaum II. oder III. Ordnung oder zwei Obstgehölze als Hochstamm zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch das Anpflanzen von mind. 30 standortgerechten heimischen Laubsträuchern zu ergänzen.
- 3.4 Das Pflanzschema A ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. (s. Anhang II der Begründung)

4 STANDORTGERECHTE GEHÖLZARTEN

- | | |
|---------------------------|---|
| 4.1 Baumarten I. Ordnung | - Birke
- gemeine Esche
- Stieleiche
- Traubeneiche
- Winterlinde
- Spitzahorn
- Bergahorn
- Rotbuche |
| 4.2 Baumarten II. Ordnung | - Feldahorn
- Hainbuche
- Vogelkirsche
- Eberesche
- Mehlbeere
- Speierling |
| 4.3 Sträucher | - Haselnuß
- Eingriffeliger Weißdorn
- Roter Hartriegel
- Rote Heckenkirsche
- Gemeiner Liguster
- Schlehe
- Hundrose
- Schwarzer Holunder
- Traubenholunder
- Holzapfel
- Wildbirne
- Salweide
- Pfaffenhutchen
- Zweigförmiger Weißdorn
- Gewöhnlicher Schneeball |

- 4.4 Obstsortenliste
- Apfel
Bernier Rosenapfel, Bienheimer Renette, Danziger Kantapfel, Engelberger, Erbschöfer, Finkenwerder Prinzenapfel, Gelber Edelapfel, Gelber Richard, Roter Richard, Gewürzluken, Goldparmanne, Hauxapfel, Jacob Fischer, Kaiser Wilhelm, Landsberger, Linsenapfel, Maunzenapfel, Prinz Albert, Rheinischer Rohnapfel, Roter oder Gruner Boskoop, Roter Elsenapfel, Schafstause, Triener Weinapfel, Wiltshire, Winterrambur
- Birnen
Gute Graue, Katzenkopf, Mollebusch, frühe Nordhäuser Forellenbirne, späte Nordhäuser Forellenbirne, überreicher Weinbirne, Pastorenbirne, Phillipsbirne, Schweizer Wasserbirne
- Sonstige Obstarten
Fränkische Hauszwetsche
Juglans regia (Walnuß)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus domestica (Speierling)

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 16. Okt. 2000 bis 17. Nov. 2000 im Rathaus der Gemeinde Oerlenbach öffentlich ausgelegt.
Oerlenbach, 06. Dez. 2000

Die Gemeinde Oerlenbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 15. Dez. 2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als **Satzung** beschlossen.
Oerlenbach, 06. Dez. 2000

Ein Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan "Am Bahnhof" für den Gemeindeteil Ebenhausen wird hiermit ausgefertigt.
Oerlenbach, 06. Dez. 2000

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat vom 05.12.2000 ist am 16.12.2000 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landratsamtes Bad Kissingen öffentlich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in 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 (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Oerlenbach, 05.01.2001

GEMEINDE OERLENBACH
LANDKREIS BAD KISSINGEN
BEBAUUNGSPLAN
"AM BAHNHOF"
MIT INTEGR. GRUNDORDNUNG
GT. EBENHAUSEN M. 1:1000

OERLENBACH, 3. Juli 2000
ÜBERARBEITET, 19. September 2000

ARCHITEKTURBÜRO
PETTINELLA + PARTNER GbR
GESCHÄFTSSTELLE: D-97114 OERLENBACH, KIRCHSTRASSE 5
TELEFON: (09723) 9251-0 FAX: (09723) 9251-229