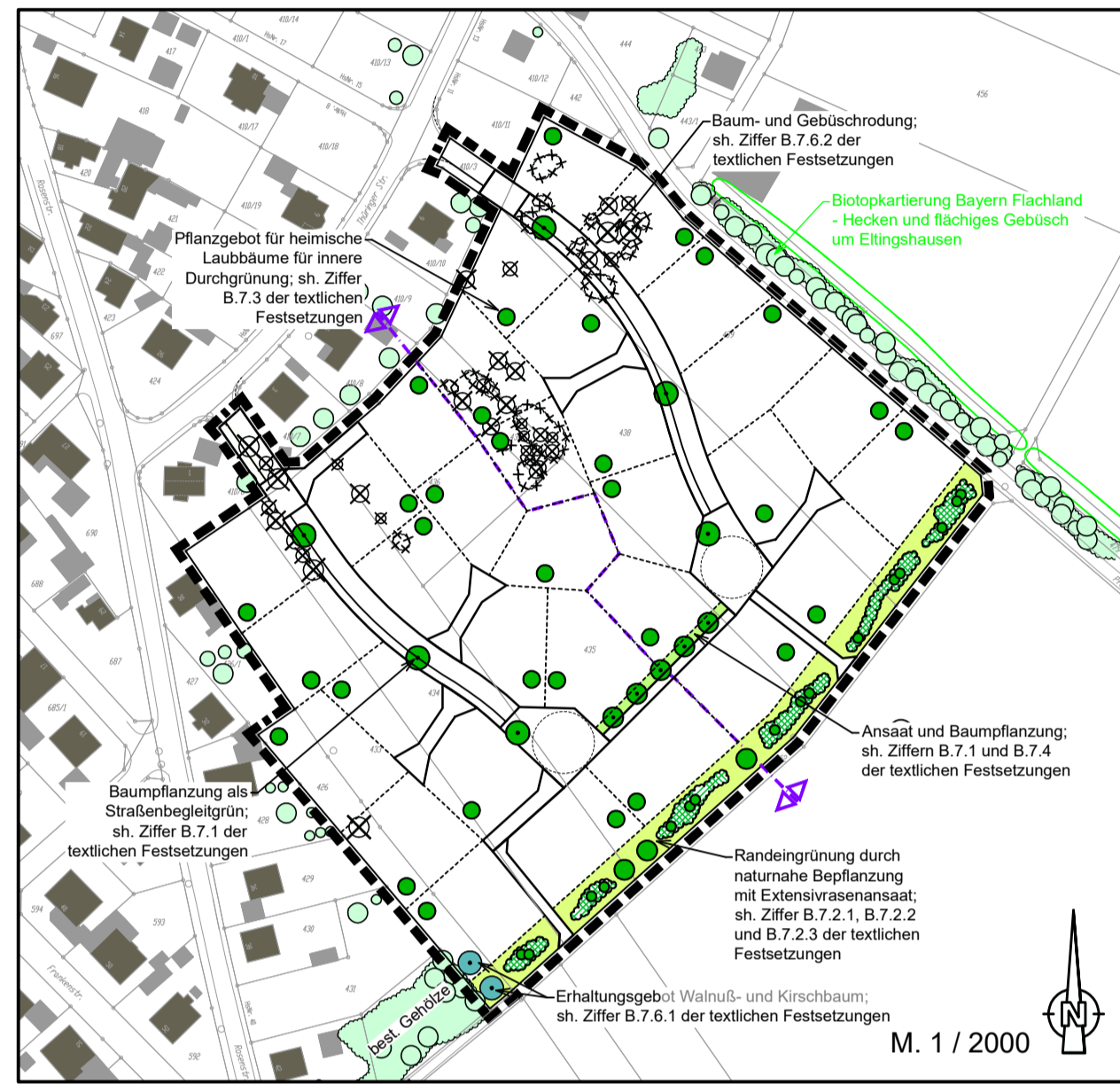


SCHEMATA

Bebauung beispielhaft (ohne Rechtskraft)

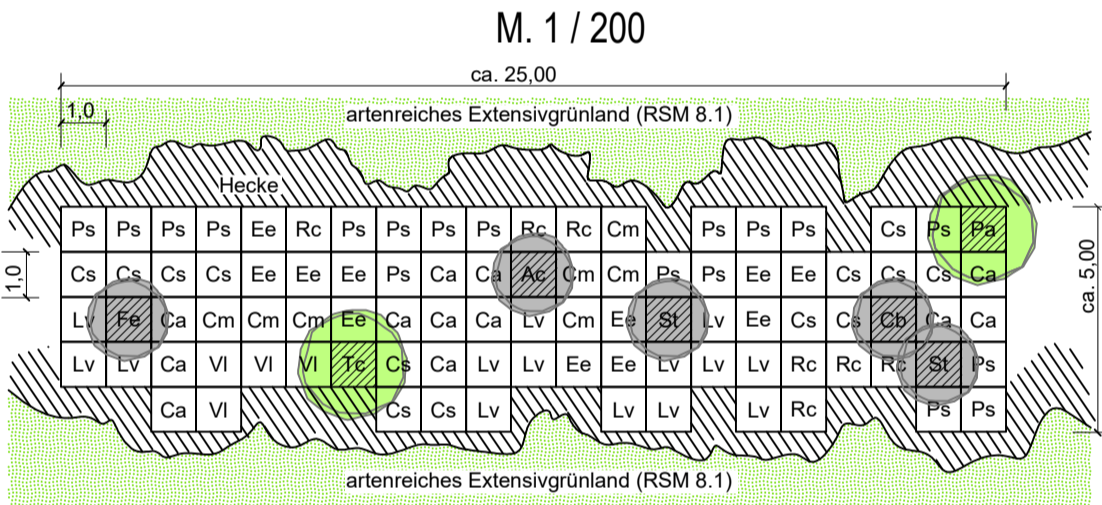


Grünordnung



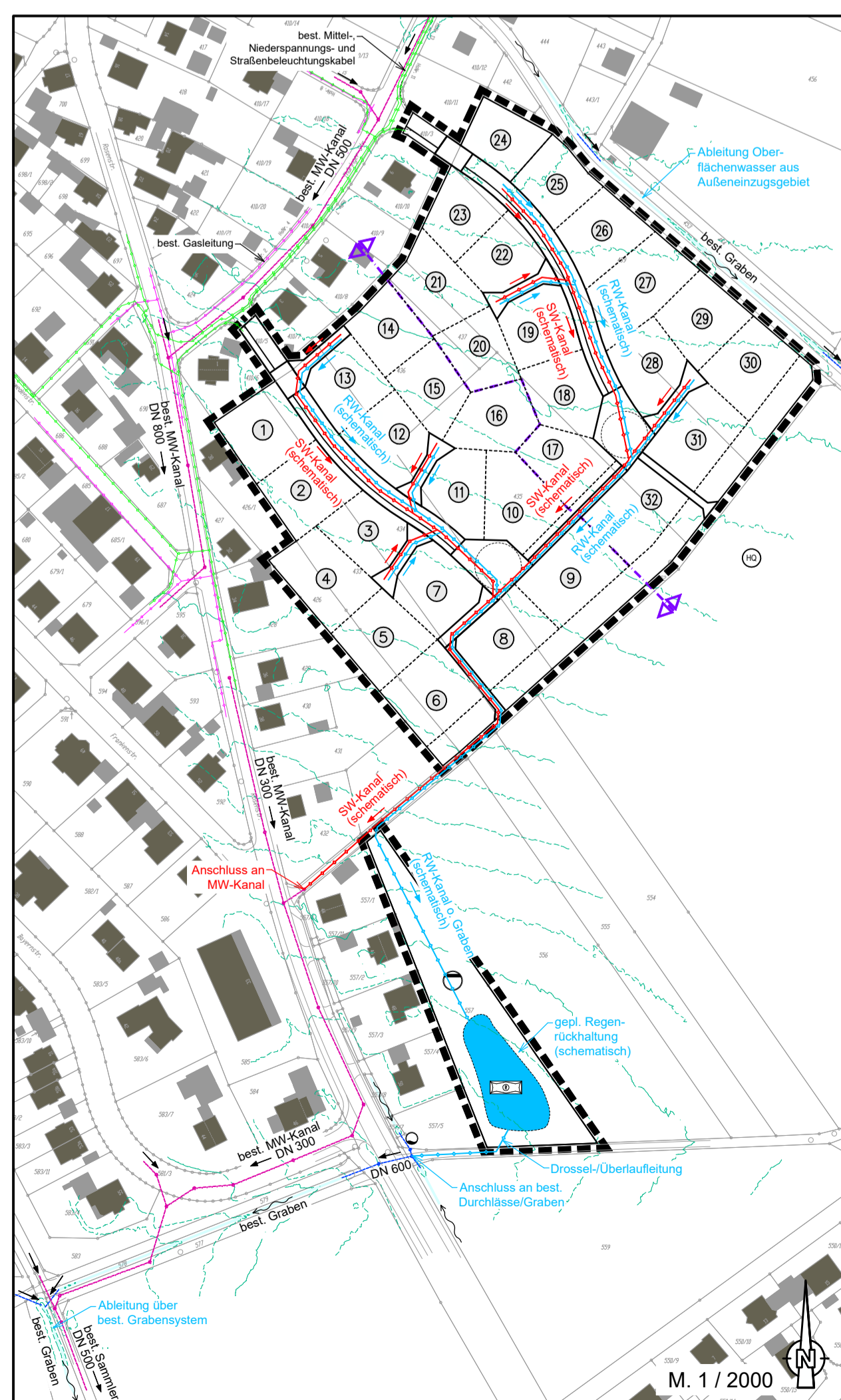
Pflanzschema

drei- bis fünfreihige Baum-Strauchhecke als Randeingrünung
Auswahl der Gehölzarten aus der potentiellen natürlichen Vegetation des Waldgersten-Buchenwaldes und Waldmeister-Buchenwaldes

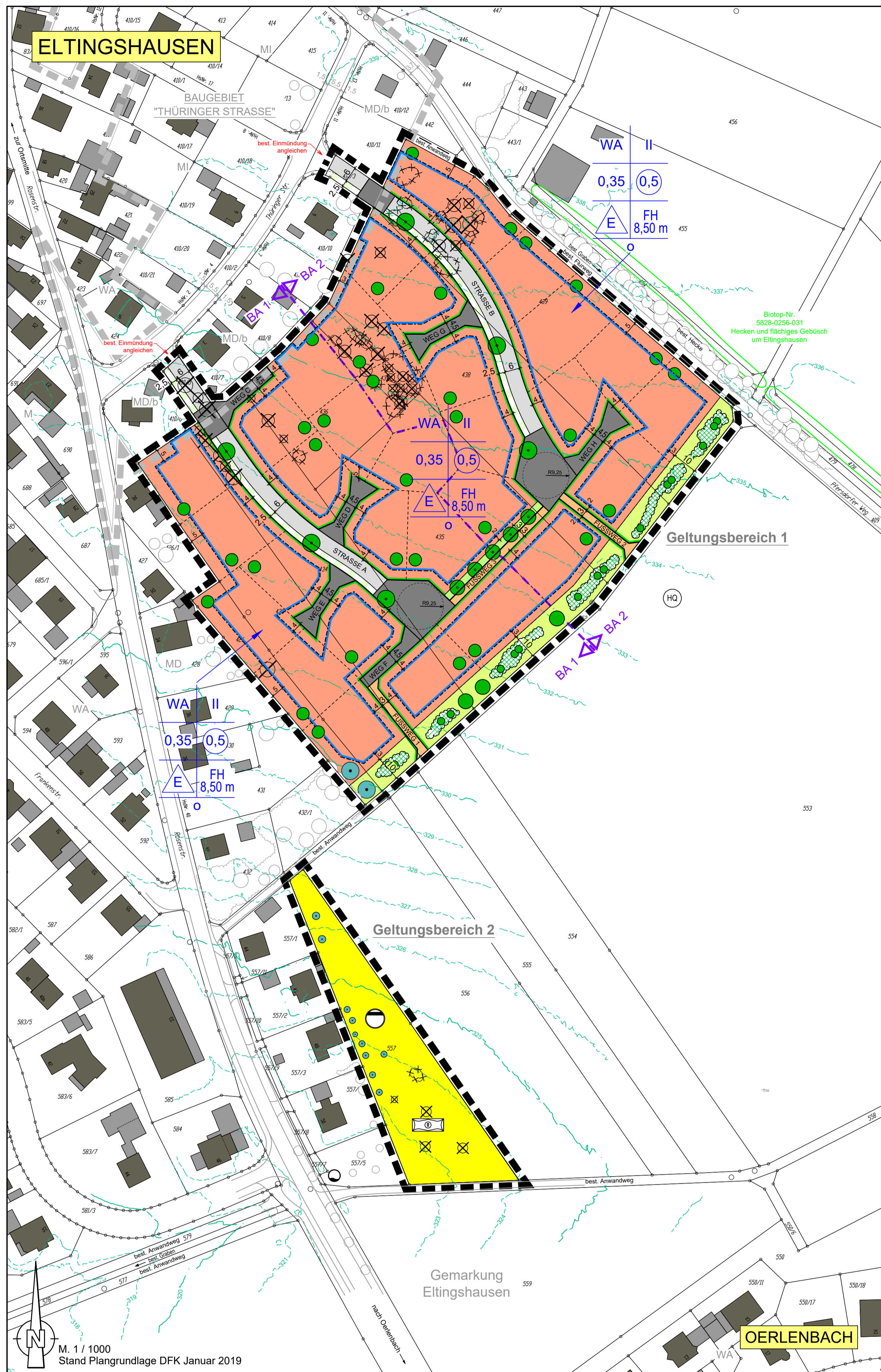


Gehölzartenverteilung:	
Baumarten:	Straucharten:
Hochstamm:	Ca 12 Corylus avellana (Haselnuss) 12 %
T1 1 Tilia cordata (Winterlinde) 1 %	Ca 13 Cornus sanguinea (Roter Hirtengelb) 13 %
Pa 1 Pinus avium (Vogelkirsche) 1 %	Ca 7 Crataegus monogyna (Waldrose) 7 %
Heister:	Ca 11 Eucryphia europaea (Pflanzlilie) 13 %
Fa 1 Fraxinus excelsior (Esche) 1 %	Lv 14 Ligustrum vulgare (Rhamnus) 13 %
Ac 1 Acer campestre (Feldahorn) 1 %	Pf 24 Prunus spinosa (Schlehe) 23 %
Ca 1 Cornus alba (Hortensie) 1 %	Rc 10 Rosa canina (Hundsrose) 10 %
St 2 Sorbus torminalis (Eibene) 2 %	Vl 4 Viburnum lantana (Schneeball) 4 %
alternativ verwendbar:	Hochstamm:
Ko 1 Koeleria (Schilf)	Ca 1 Heister
Sorbus domestica (Speierling)	

Entwässerungsschema



PLANTEIL / PERSPEKTIVEN



Perspektive der Bauung beispielhaft (ohne Rechtskraft)



PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

A. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BaySt 21/22-18, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)
- Bauabstandsverordnung (BauAV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 107)

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 25.760 m²
 - Ausschluss von Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind (die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen) Betriebe des Betriebsunternehmenswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 0,35** Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
 - 0,5** Grundflächenzahl
 - II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (zweigeschossige Bauweise (End- mit Ober- oder Dachgeschoss))
 - FH 8,50 m** Flächhöhe Gebäude ab OK, Fertigfußboden E.O. max. 8,50 m
 - Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf max. 0,50 m über OK, der jeweiligen Grundstückszufahrt nicht überschreiten (gemessen an der Hinterkante der Erschließungsstraße (=Straßenbegrenzungslinie) und dem Schnittpunkt mit der Mitte der Grundstückszufahrt, rechtswegig zur Straße).
 - Bei II-geschossiger Bauweise mit Flach-, Pull- oder fächrigem Sattel- bzw. Walmdach, ist die Höhenstellung des Hauptgebäudes so zu wählen, dass sich teilweise kein drittes Geschoss ergeben kann, unabhängig von der Definition eines Vollgeschosses nach BayBO.
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - O** Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - E** Baugrenze
 - Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 19.155 m²
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 1** Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 3.545 m²
 - 2** Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Parkplätze, Zufahrten und Verkehrsbeleggrün
 - Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 590 m²
 - 3** Öffentliche Verkehrsflächen für Fußgänger
 - Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 390 m²
 - 4** Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Flächen für Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - 1** Entsorgungsfähige Regenwasser
 - Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 3.240 m²
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 1** Öffentliche Grünfläche - Wegebegleitgrün
 - Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 160 m²
 - 2** Öffentliche Grünfläche - Randgrün
 - Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 2.085 m²
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
 - 1** Öffentliches Pflanzgebiet für Straßenbäume, mit etwaiger Standortbindung, Artenauswahl gemäß Pflanzliste (Anlage der Begründung)
 - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, SUJ 20-25 cm
 - 2** Randeingrünung
 - geschlossene Heckenpflanzung mit ca. 5 - 8 % Baumananteil, ausschließlich autochthones Pflanzmaterial, Pflanzung in Abschnitten, drei- bis fünfreihig, Arten, Mengen und Größen gemäß Pflanzschema
 - Die Heckenpflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen. Alle Hecken- bzw. Baum-pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgewählte Pflanzungen sind in der jeweiligen Pflanzperiode zu ersetzen. Der Einsatz von mineralischen Düngemitteln und chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig.
 - Achtungswort: "auf den Stock setzen" der Hecken ist erst zulässig, wenn der Zustand der Hecke es aus fachlichen Gründen erfordert (frühestens nach 10-15 Jahren) und nur nach Ortstermin und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Fortschritte sind nach zulässig.
 - 2.2** Ergänzungspflanzung aus hochstämmigen, standortheimischen Wildobstarten (Wildpfeife, Wildbirne, Speierling, Mispel), ohne Standortbindung
 - Mindestqualität: 2x verpflanzt, SUJ 10-12 cm
 - Fachgerechte Erziehungs- und Erhaltungspflege durch regelmäßige bzw. bedarfsweise Entleerungs- und Ausleerungsarbeiten der Baumkrone, gemäß der traditionellen Praxis für Obstbaumpflegemaßnahmen. Ausfallende Gehölze sind wachstumsfähig zu ersetzen.
 - 2.3** Die nicht mit Gehölzen bepflanzen Teile der öffentlichen Randeingrünung sind als Erdentweiser zu entwickeln
 - Ansatz RSM 8.1, Biotopentwicklungsfächer, Mahd 2 mal im Jahr, 1. Schnitt zwischen 15. Juni und 01. Juli mit Erdentweiser des Mahdtyps, keine Düngung- oder Pflanzenschutzmaßnahmen
 - 2.4** Privates Pflanzgebiet für Großbäume oder Obsthochstämme, ohne Standortbindung
 - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt, SUJ 12-14 cm; Obsthochstamm, 2x verpflanzt, SUJ 8-10 cm
 - Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbäumchen bzw. ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
 - Zur Bepflanzung der Grundstücke sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden (s. Pflanzliste Begründung). Die Erhaltung von vorhandenen Bäumen kann auf das Pflanzangebot angerechnet werden.
 - 2.5** Freiflächen
 - Die verbindlichen Gehölze bepflanzen Teile der öffentlichen Straßenrändergrünung sowie die privaten Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasenflächen breitflächig anzulegen. Geeignet ist die Gebrauchsrasenmischung Standard oder gleichwertig. Als Straßenbegleitgrün ist alternativ die Verwendung von bodendeckenden oder staudenartigen Pflanzen zulässig.
 - 2.6** Vollzugsfrist
 - Die verbindlichen Gehölze sind nach Erschließung des Baugebietes, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Die verbindlichen privaten Anpflanzungen sind nach der Bepflanzung des jeweiligen Grundstückes, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
 - 2.7** Erhalt bzw. Rodung von Gehölzen
 - Die derart gekennzeichneten Gehölze innerhalb des räumlichen Bepflanzungsbereiches, sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und im Zuge von Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen, unter Berücksichtigung der DIN 18920, zu schützen.
 - 2.8** Baumfällung/Gehölzschonung
 - Baumfällung/Gehölzschonung sind nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. zulässig.

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes
 - Fläche Geltungsbereich 1: ca. 32.530 m²
 - Fläche Geltungsbereich 2: ca. 3.240 m²
- Anlage zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
 - Die technische Planung erfolgt in Abstimmung mit den Wasserrechtsbehörden. Durch die Lage im Karstgebiet, sind verschärfte Anforderungen an die Abwasserbehandlung zu beachten.
- Garagen und Stellplätze
 - Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m vorzusehen.
- Abstandsflächen, Abstände
 - Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

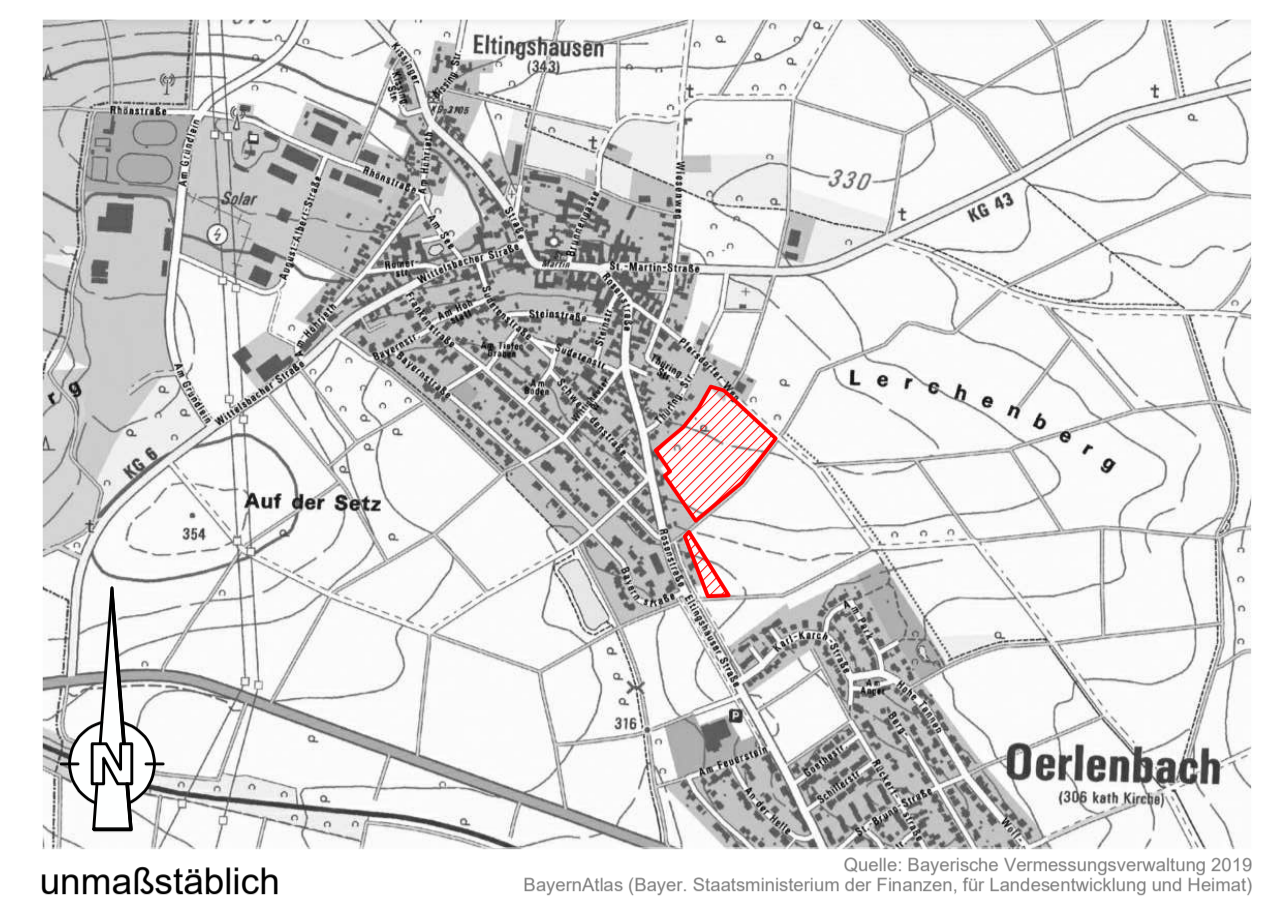
C. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Gebäudebestand
- derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummer
- Maßzahlen
- vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- Höhenschichtlinien in m o. NN (Quelle Bayer. Vermessungsverwaltung)
- bestehende Nutzungen (Straßen, Wege etc.)
- bestehende Gehölze außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für das Gebiet "Thüringer Straße", in der Fassung seiner letzten Änderung
- best. Wasserbehälter
- Abgrenzung von Biotopen (Biotopkartierung Bayern Flachland)
- Mögliche Bebauung (schematisch)
 - Hauptgebäude / Garage
- Grundstücksummerierung
- schematische Darstellung geplanter Schutz- bzw. Regenwasserkanal
 - bestehende unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 - Entsorgungsleitungen Misch- bzw. Regenwasserkanal (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen des AZV Obere Wertmündungen)
 - Versorgungsleitungen Strom (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen Bayerwerk Netz GmbH)
 - Versorgungsleitungen Gas (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen Bayerwerk Netz GmbH)
- Entwässerung des Baugebietes
 - Die Entleerung der Grundstücke erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser sowie verschmutztes Oberflächenwasser muss in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Regenwasser muss in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Bei Anschlüssen an den Regenwasserkanal wird der Einbau von Rückstausicherungen empfohlen.
 - Eine Einleitung von Grund- und Drainagewasser, in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.
 - Eine Regenwasserspeicherung bzw. -nutzung als Brauch- und Beregnungswasser ist bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften, z.B. keine Verbindungen zum Trinkwassernetz, zulässig.
 - Soweit es möglich ist und es die Sickerfähigkeit des Untergrundes zulässt, sind im Baugebiet versickerungsfördernde Maßnahmen für sauberes Oberflächenwasser vorzusehen, wie z.B. durchlässige Bauweisen für Grundstückszufahrten und Stellplätze und die Versickerung von Dachflächenwasser (wasserrechtlich zu behandeln).
 - Auf die besonderen Anforderungen im Karstgebiet sind hinzuweisen.
 - Weitere Informationen zum naturnahen Umgang mit Regenwasser können unter folgenden Links abgerufen werden:
 - Naturnaher Umgang mit Regenwasser - Verdunstung und Versickerung statt Ableitung https://www.flu.bayern.de/baugenbau/35_umpgarnatregmessen.pdf
 - Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer. Als PDF im Publikationsshop zum Download zur Verfügung gestellt: <https://www.bestellen.bayern.de> (zu finden unter der Artikel-Nr. flu_was_00157)
- Landwirtschaft
 - Die Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Interessen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betriebe unentgeltlich zu stützen und hinzunehmen. Eine zeitweise Lämbeinläufigkeit - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 8.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, ist hinzunehmen. Zudem sind sonstige Lämbeinläufigkeiten jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte), auch nach 22.00 Uhr zu dulden.
- Bodendenkmalchutz
 - Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 DSchG der Mitterlungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seeshof, 96117 Memmelsdorf oder die Untere Denkmalchutzbehörde im Landkreis Bad Kissingen.
- Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelastungen innerhalb des Planbereiches, sollte das Merkmal: "Lärm- und Schwingungsbelastung" für eine ruhige Nachbarschaft" des LfL Bayern, vom September 2015 beachtet werden; <https://www.flu.bayern.de/laerm/laermwärmepumpen/index.htm>
- Heilquellenschutz
 - Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im vierten Schutzbezirk des quantitativen Heilquellenschutzgebietes der Staatlichen Heilquellen Bad Kissingen und Bad Ruckelshaus, festgesetzt mit Verordnung vom 20.02.1922. Die Auflagen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.
- Es wird empfohlen hinter der Übergabe-/Abnahmepartie in der privaten Verbraucher-anlage Druckminderer vorzusehen.

D. Anlagen

- Dem Bebauungsplan sind folgende Unterlagen beigelegt:
 - Begründung gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

ÜBERSICHTSKARTE / PLANTITEL



Aufstellungsverfahren gemäß § 13b BauGB; Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

"THÜRINGER STRASSE III"
MIT 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"THÜRINGER STRASSE" FÜR EIN TEILBEREICH
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
ELTINGSHAUSEN

GEMEINDE OERLENBACH, GEMEINDETEIL ELTINGSHAUSEN
LANDKREIS BAD KISSINGEN
REGIERUNGSBEZIRK UNTERFRANKEN

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat Oerlenbach hat in der Sitzung vom 11.03.2019 die Aufhebung des Bebauungsplanes "Thüringer Straße III" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Thüringer Straße" für einen Teilbereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 30.08.2019 öffentlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit offiziellem Ausgang für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.07.2019 hat in der Zeit vom 09.08.2019 bis 06.10.2019 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.07.2019 hat in der Zeit vom 30.08.2019 bis 06.10.2019 stattgefunden.
- Zur dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.2020 bis 28.02.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.11.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.2020 bis 05.03.2020 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Oerlenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.04.2020 den Bebauungsplan "Thüringer Straße III" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Thüringer Straße" für einen Teilbereich gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.03.2020 beschlossen.

Oerlenbach, den **05.05.2020**

Nico Rogge (Erster Bürgermeister) (Stempel)

Oerlenbach, den **05.05.2020**

Nico Rogge (Erster Bürgermeister) (Stempel)

Oerlenbach, den **09.06.2020**

Nico Rogge (Erster Bürgermeister) (Stempel)

Ausfertigung

PLANVERFASSER:

Bautechnik + Hirschner
Planungsbüro für Bauwesen

Aufgestellt: 16.07.2019 Geändert: 12.11.2019 Ergänz: 30.03.2020 M. 1 / 1000