



I. Fl.

Fl.

1.

2.

I

0,4 bzw.

(0,5)

3.

0

D 35° - 45°

4.

1:50 5:50 0:50

5.

TL

○

○

○

○

○

○ ○

▨

Bebauungsplan „Am Erb“

Stadt Bad Königshofen
i. Grabfeld

I. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

Füllschema der Nutzungsschablone:

A	B
C	D
E	

- A = Grundflächenzahl
- B = Geschoßflächenzahl
- C = Zahl der Vollgeschoße
- D = Dachform, Dachneigung
- E = Bauweise

1. Art der baulichen Nutzung



1.1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO, in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO)



1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

I 2.1 Zahl der Vollgeschoße, zwingend Erdgeschoß (§ 5 Abs. 2, Nr. 1, § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

0,4 bzw. 0,5 2.2 GRZ, Grundflächenzahl (§ 5 Abs. 2, Nr. 1 § 9 Abs. 1, Nr. 1 und § 16 BauNVO)

(0,5) 2.3 GFZ, Geschoßflächenzahl (§ 5 Abs. 2, Nr. 1 § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

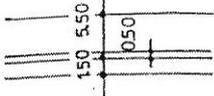
0 3.1 Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

----- 3.2 Baugrenze (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

↔ 3.3 Vorgeschriebene zwingende Hauptfirstrichtung, Winkelbauten und Versetzungen erwünscht

D 35° - 45° 3.4 Dachneigung 35° - 45°

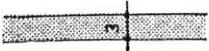
4. Verkehrsflächen



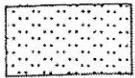
- 4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Breite der Fahrbahn (§ 9 Abs. 1, Nr. 11)
- | | |
|------------------|---------------|
| bituminöse Decke | 5,00 m |
| + Pflasterrinne | <u>0,50 m</u> |
| Gesamtbreite: | <u>5,50 m</u> |
| Gehweg | 1,50 m |

- 4.2 Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1, Nr. 11)

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft



- 5.1 Private Grünfläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 Buchstabe b. und Abs. 6 BauGB)



- 5.2 Öffentliche Grünfläche (§ 5 Abs. 2, Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1, Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



- 5.3 Spielplatz (§ 5 Abs. 2, Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5.4 Pflanzgebote



- 5.4.1 Bäume I. Ordnung
mit etwaiger Standortbindung und Artenbindung.
Mindestgröße: Hochstämme 4 x v., STU 20-25
Ti = Tilia cordata



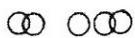
- 5.4.2 Bäume I. Ordnung
ohne Standortbindung,
siehe Artenauswahl Pkt. 7.4.1
Mindestgröße: Hochstämme oder Stammbüsche
3 x v., 16-18



- 5.4.3 Bäume II. Ordnung
mit etwaiger Standortbindung,
siehe Artenauswahl Pkt. 7.4.2
Mindestgröße: Obstbaum Hoch- oder Halbstämme
Kl. A oder,
Hochstämme und Stammbüsche 3 x v., STU 12-14,
Mindesthöhe 200-250



- 5.4.4 Bäume II. Ordnung
ohne Standortbindung,
siehe Artenauswahl Pkt. 7.4.2
Mindestgröße wie 5.4.3



- 5.4.5 Heister 2 x v., 150-200
mit etwaiger Standort- und Artenbindung,
siehe Pkt. 7.4.3



- 5.4.6 Landschaftliche Hecke 2-zeilig, 1m auf Lücke gepflanzt, am Kinderspielplatz
Artenauswahl siehe Pkt. 7.4.3,
nur ungiftige Pflanzenarten
auf 10 lfm 5 Heister 2 x v., 150-200
16 l.Str. 1 x v.



5.4.7 Einzeilige Strauchreihe,
auf öffentlichem Grund
Str. 3 x v., 100-125



5.4.8 Offenporiger Streifen (begrünt)
auf privatem Grund
Zaunführung 0,5 m innerhalb des
privaten Grundstückes

6. Sonstige Planzeichen



6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



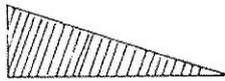
6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. Planzeichen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

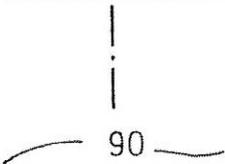


vorgeschlagene Teilung der Grundstücke



Sichtdreieck (Sichtflächen, die von Bebauung oder
Bewuchs über 0,80 m über Straßenoberkante frei-
zuhalten sind, ausgenommen hochstämmige Bäume)

Abgrenzung 1. Bauabschnitt / 2. Bauabschnitt



Höhenschichtlinien

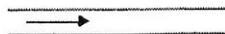
2. Planzeichen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches



bestehende Grundstücksgrenzen

607.111

Flurstücksnummer



Periodisch wasserführender Graben



bestehende landwirtschaftliche Anwandwege

III. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Abgestuftes Dorfgebiet (MD_b gemäß § 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
"Nebengebäude und Kleintierhaltung bis max. 20 Stück zulässig. Nicht zulässig sind Großvieh-, Schweinemast- und Schweinezuchtställe sowie Silobauten.
Die unter § 5 Abs. 2 Nr. 1 (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe), Nr. 2 (landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen), Nr. 4 (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse), Nr. 8 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 9 (Tankstellen) genannten Nutzungen sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen"
- 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA gemäß § 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Geschossigkeit: max. 1
- 2.2 Kniestock: max. 0,60 m
(gemessen an Außenkante Wand von OK Rohdecke bis OK Sparren)

3. Bauweise und Gebäudegestaltung

- 3.1 Im Baugebiet sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. (§ 22 BauNVO)
- 3.2 Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 500 m² festgesetzt
- 3.3 Dachgauben sind als Einzelgauben möglich
- 3.4 Die Außenbehandlung der Fassade hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen.
Nicht zulässig sind schwarze oder grelle Farbtöne und Wetterschutzverkleidungen aus Faserzement oder Kunststoff
- 3.5 Die Dacheindeckung hat mit naturroten Ziegeln zu erfolgen. Die Verwendung asbesthaltiger Baustoffe ist verboten
- 3.6 Alle Wohngebäude sind, sofern keine Garagen errichtet werden, mit Stellplätzen für Fahrzeuge auf dem Grundstück zu versehen
- 3.7 Vor sämtlichen Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf
- 3.8 Garagen sind nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig.
Die Dachform der Garagen muß mit der Dachform der Wohngebäude übereinstimmen

3.9 Die Errichtung von Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen ist im gesamten Geltungsbereich gemäß § 23 BauNVO erlaubt. Als Nebengebäude sind im WA-Gebiet nur Holzleggen bis 6,00 m² Grundfläche zulässig. Die Dachneigung und -eindeckung muß den Wohngebäuden angeglichen werden.

3.10 Die Verwendung von gesundheitsschädlichen Baustoffen ist untersagt.

4. Verkehrsflächen

4.1 Auffüllungen und Einschnitte
die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, werden im Rahmen der Erschließung auf den Baugrundstücken angelegt

4.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze auf privaten Grundstücken sind hauptsächlich der Garageneinfahrt vorzulagern.

Zur Reduzierung der versiegelten Flächen sind Stellplätze und Garagenzufahrten offenporig (nicht asphaltiert, keine Betonfläche) herzustellen.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Grundwasserschutz

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 Keller-geschosse als wasserdichte Wannen auszubilden.

Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, sollte unverschmutztes Oberflächenwasser - z.B. Dachflächenwasser - versickert werden.

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.

6. Geländeformung und Einfriedung

6.1 Oberbodensicherung

Der anstehende Oberboden ist gem. DIN 18 915 (3) zu bergen und zur späteren Wiederverwendung auf Mieten zu setzen.

X 6.2 Stützmauern
sind zulässig bis max. 1,20 m Höhe aus heimischem Naturstein oder aus Sichtbeton mit Übergrünung

6.3 Böschungen
sind in ihren Übergängen (Böschungskrone und Böschungsfuß) weich auszuformen.
Böschungsverhältnis nicht steiler als 1 : 2

6.4 Zaunmaterialien:
Straßenseitig sind zulässig:
- Holzstaketenzäune (Zäune mit senkrechten Holzlatten)
- lebende Zäune (standortheimische Laubhecken)
- senkrechte Stabgitterzäune aus Rund- oder Flachstahlstäben.
Zwischen den Grundstücken (von Straße und Anwandwegen her nicht einsehbar) Maschendrahtzäune, möglichst hinterpflanzt

6.5 Der Abstand der straßenseitigen Einfriedung sowie zu landwirtschaftl. Anwandwegen muß 0,50 m von der Grundstücksgrenze betragen

6.6 Zaunhöhe
bis zu 1,20 m. Sichtdreiecke an Eckgrundstücken sind zu beachten

6.7 Sockel
sind nur mit geländestützender Funktion zulässig (siehe hierzu textl. Festsetzungen 6.3)

7. Grünflächen

7.1 Flächenbehandlung

7.1.1 Magerrasenentwicklung ist, soweit sinnvoll, auf öffentlichen Grünflächen zu fördern durch
- Bodenformung ohne Oberbodenandeckung
- Zulassen von spontaner Vegetation (keine Ansaat von dichtem Rasen)
- Pflege durch Mahd ca. 2 x jährlich einschl. Mähgutentfernung

7.1.2 Pflanzflächen
sind durch fachgerechte Bodenvorbereitung so herzurichten, daß die nachfolgend festgesetzten Pflanzungen optimale Wachstumsbedingungen vorfinden

7.2 Bestandssicherung
Auf den öffentlichen Flächen ist der Hecken- bzw. Baumbestand weitestgehend zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen

- 7.3 Pflanzgebote - Pflanzenqualität und Pflanzendichte
Die durch Planzeichen vorgegebenen Pflanzen-Mengen-angaben für Bäume und Hecken sind Mindestforderungen.

Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen DIN 18 916.
Die festgesetzten Größenangaben sind Mindestgrößen

7.4 Pflanzenauswahl

Die festgesetzten Pflanzenarten beziehen sich auf die Artenkombination der potentiell natürlichen Vegetation, nämlich des Labkraut-Eichen-Hainbuchewaldes und alteingebürgerten Kulturarten.

7.4.1 Bäume I. Ordnung für öffentliche und private Flächen

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Esche	-	Fraxinus excelsior
Winterlinde	-	Tilia cordata
Stieleiche	-	Quercus robur
Traubeneiche	-	Quercus petraea

7.4.2 Bäume II. Ordnung für öffentliche und private Flächen

Birn-, Apfel-, Kirsch- und Nußbäume

Feldahorn	-	Acer campestre
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Wildbirne	-	Pyrus pyraster
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Hainbuche	-	Carpinus betulus

7.4.3 Heister und Sträucher für landschaftliche Hecken

Feldahorn	-	Acer campestre	
Hainbuche	-	Carpinus betulus	
Vogelkirsche	-	Prunus avium	
Wildbirne	-	Pyrus pyraster	
Eberesche	-	Sorbus aucuparia	
Bluthartriegel	-	Cornus sanguinea	x
Eingr. Weißdorn	-	Crataegus monogyna	
Zweigr. Weißdorn	-	Crataegus laevigata	
Haselnuß	-	Corylus avellana	
Schlehe	-	Prunus spinosa	
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum	x
Woll. Schneeball	-	Viburnum lantana	x
Liguster	-	Ligustrum vulgare	x
Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica	x
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus	x
Alpenjohannisbeere	-	Ribes alpinum	
Faulbaum	-	Rhamnus frangula	x
Gewönl. Schneeball	-	Viburnum opulus	x
Feldrose	-	Rosa arvensis	
Berberitze	-	Berberis vulgaris	
Esche	-	Fraxinus excelsior	
Stieleiche	-	Quercus robur	

Zusätzlich können auch dörfliche Ziersträucher verwendet werden wie:

Flieder	-	Syringa vulgaris
(auch gefüllte Sorten)		
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Felsenbirne	-	Amelanchier lamarckii

Rosen in traditionellen und ungefüllten Sorten.

Die mit x gekennzeichneten Arten sind giftig und dürfen im Kinderspielbereich nicht gepflanzt werden.

7.4.4 Folgende Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden = Negativliste:

- buntlaubige Gehölze
- Gehölze mit unnatürlichen Wuchsformen (Hängeformen)
- Thujen, Blauzedern
- Robinien, Pappeln
- Blaufichten und sonstige blaubelaubte Nadelgehölze

7.5 Vollzugsfrist

Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme zu vollziehen und nachzuweisen.

7.6 Erhaltungsgebot

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

Bei Ausfällen von mehr als 20 % der in den Pflanzplänen festgelegten Pflanzen sind diese durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen

7.7 Detailgestaltung

Insbesondere auf öffentlichen Flächen (Kinderspielplatz) sind auf Verlangen der zuständigen Baubehörde detaillierte Bepflanzungspläne durch einen qualifizierten Landschaftsarchitekten zu erstellen, wobei die obigen Mindestforderungen auch erhöht werden können.

Die Pflanz- und Rasenarbeiten sind von Fachbetrieben des Garten- und Landschaftsbaues oder sonstigen qualifizierten Fachkräften auszuführen.

Die zu erstellenden Detailplanungen, welche die gründenordnerischen Belange betreffen, sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8. Bodendenkmäler

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies der Unteren Denkmalschutzbehörde (LRA) oder dem Landesamt für Denkmalschutz anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz)

9. Realisierung

Die Ausführung des Bebauungsvorhabens ist in 2 Bauabschnitten durchzuführen.

Der 2. Bauabschnitt wird erst zur Bebauung freigegeben, wenn der 1. Bauabschnitt zu 2/3 bebaut ist.