
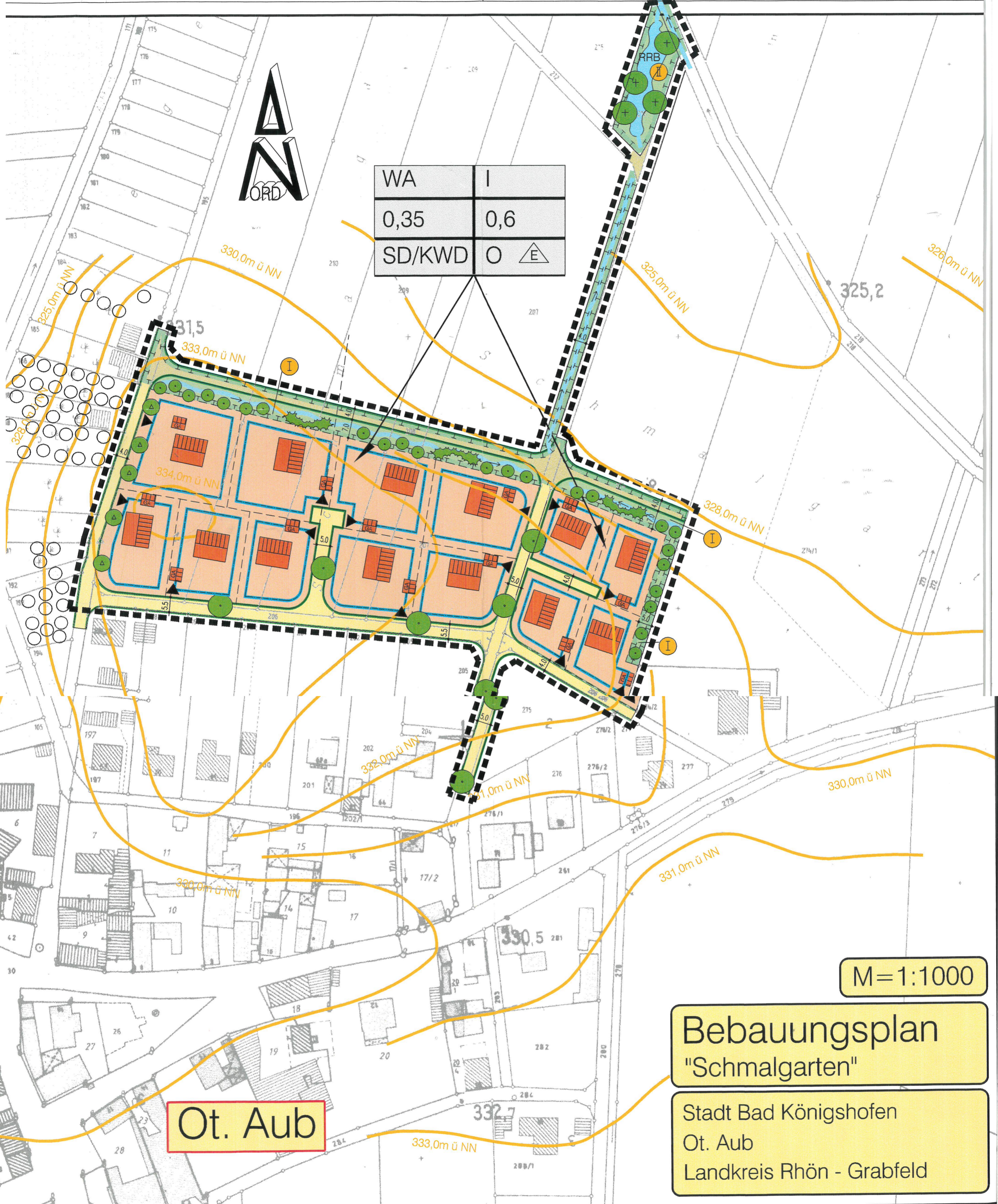




WA	I
0,35	0,6
SD/KWD	O 



M=1:1000

Bebauungsplan "Schmalgarten"

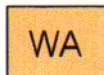
Stadt Bad Königshofen
Ot. Aub
Landkreis Rhön - Grabfeld

Ot. Aub

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



ALLGEMEINES WOHNGEBIET
WA NACH § 4 BauNVO (SIEHE 1.1)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG


I EINGESCHOSSIGE BAUWEISE

0,35 GRUNDFLÄCHENZAHL

(0,6) GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE


0 OFFENE BAUWEISE

 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

SD/KWD SATTELDACH/KRÜPPELWALMDACH

 VORGESCHLAGENER GARAGENSTANDORT


 BAUGRENZE


 DIE FIRSTRICHTUNG IST FREI
WÄHLBAR


FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

1. 2.	1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
3. 4.	2. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
5. 6.	3. GRUNDFLÄCHENZAHL
	4. GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	5. DACHFORM
	6. BAUWEISE

VERKEHRSFLÄCHEN

 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

 GEWANNEWEG, FELDWEG, ÖFFENTLICH

 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

 VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSZUFAHRT
IN DURCHLÄSSIGER BAUWEISE

GRÜNFLÄCHEN, GRÜNORDNUNG



ANPFLANZUNGEN VON LAUBBÄUMEN MIT STANDORTBINDUNG



ANPFLANZUNGEN VON OBSTBÄUMEN MIT STANDORTBINDUNG



ANPFLANZUNGEN VON OBSTBÄUMEN OHNE STANDORTBINDUNG



ANPFLANZUNGEN VON UFERGEHÖLZEN UND FEUCHTGEBÜSCH
OHNE STANDORTBINDUNG



ANPFLANZUNGEN VON STANDORTGERECHTEN STRAUCHHECKEN

WASSERFLÄCHE

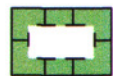


REGENRÜCKHALTEBECKEN



GRABEN

AUSGLEICHSFLÄCHEN



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



AUSGLEICHSFLÄCHE I :
SCHAFFUNG EINES TYPISCH FRÄNKISCHEN ORTSRANDES



AUSGLEICHSFLÄCHE II :
HERSTELLUNG EINES FEUCHTBIOTOPES

HINWEISE



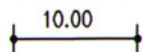
VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN



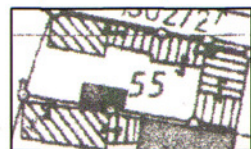
VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



BEMASSUNG IN m



BESTEHENDE GEBÄUDE



BESTEHENDE GEHÖLZE AUßERHALB DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHEN WIRD FOLGENDES FESTGESETZT

1. Art der Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO Abs. 1 und 2 Nr. 1 BauNVO
- 1.2 Die Zahl der Vollgeschosse ist in der Nutzungsschablone im Plan festgesetzt. Dachgeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht. Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf zwei Wohnungen beschränkt.

2. Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, sowie nach § 14 BauNVO sind zulässig.

3. Bauweise

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO

4. Stellung baulicher Anlagen

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

5. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nach § 12 BauNVO zulässig. Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Garagenflächen nach § 12 Abs.1 BauNVO können im Hauptgebäude selbst oder in Nebengebäuden errichtet werden.

Garageneinfahrten und Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00m vorzusehen.

Garagen sind mit Satteldächer, Dachneigung entsprechend der des Wohngebäudes zu erstellen. Auf benachbarten Grundstücken aneinander gebaute Garagen sind in gleicher Ausführung (in Dachneigung, Gebäudetiefe und Gestaltung) zu errichten, wobei die erste genehmigte Garage die Gestaltung (Größe, Farbe, Eindeckung) vorgibt.

Garagen können unter den Voraussetzungen des Art. 7 Abs. 4 BayBO außerhalb der Baugrenzen auf der Grenze errichtet werden (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO). Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Es ist eine Befestigung durch Schotterterrassen, Plasterflächen mit Rasenfugen oder wasserdurchlässige Pflastersysteme vorzusehen.

6. Dachgestaltung

- 6.1 Satteldächer oder Krüppelwalmdächer, gleichgeneigt 35° bis 45°
- 6.2 Dachaufbauten im WA-Gebiet sind zulässig, wenn ein Abstand von mind. 2,50m von den Giebelsimsen eingehalten wird. Die Summe der aneinandergereihten Dachaufbauten darf 1/3 der Traufseitenlänge nicht überschreiten. Der Dachaufbau ist dem Hauptdach anzugleichen.
- 6.3 Als Dachdeckung sind Ziegel, naturrot, zulässig.

7. Fassadengestaltung

Die Gebäude dürfen nicht in greller oder schwarzer Farbe angestrichen, verputzt oder verblendet werden. Verblendungen mit glasiertem Material, Faserzementplatten, Kunststoffplatten und auffallende Putzmuster sind untersagt. Geeignete Fassadenteile sollen mit standortangepaßten Kletterpflanzen begrünt werden. Die Sockelfarbe ist dem Hausputz anzugleichen. Für Außenwände sind Putz, Beton, gestrichenes geschlämmtes Mauerwerk, Ziegel- und Kalksandsteinmauerwerk und Holz zulässig. Mineralische Putze sind nur in hellen Farbtönen zulässig.

8. Höhenfestsetzungen

- 8.1 Die max. Traufhöhe beträgt 3,50m (gemessen ab OK Kellerdecke bis zum Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut) und die max. Firsthöhe 9,50m (gemessen ab OK Kellerdecke bis zur OK Firststein o.ä.)

Das Maß für die Traufhöhe wird durch den Schnittpunkt der Oberkante der Sparren mit der senkrechten Verlängerung der Außenkante des Umfassungsmauerwerks bestimmt.
- 8.2 Kniestöcke bis 0,75m sind zulässig. Die Kniestockhöhe wird gemessen von OK Boden Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt Innenseite Außenwand - Innenseite Dachverschalung.
- 8.3 Die Oberkante der Erd- und Kellergeschoße muß dem natürlichen Gelände angepaßt sein.

9. WASSERHAUSHALT, GEWÄSSER

- 9.1 Bei der Bebauung und Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß zu beschränken. Die Zufahrten, Stellplätze, Gartenwege usw. sollen in durchlässiger Bauweise erstellt werden

(Rasengittersteine, wasserdurchlässige Pflastersysteme, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflastersteine mit Rasenfugen). Auf Privatgrund sind Asphalt-, Teer- und Betonflächen nicht zulässig.

- 9.2 Der Gewanneweg am nördlichen Rand des Wohnbaugebietes ist als Grasweg oder Rasenschotterweg offenporig und wasserdurchlässig anzulegen. Der Weg hat eine Mindestbreite von 4,0 m aufzuweisen.
- 9.3 Das im Baugebiet anfallende Dach- und nicht belastete Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit auf den Privatgrundstücken gesammelt (Zisternen usw.) und als Brauchwasser genutzt werden oder, soweit möglich, über Versickerungsmulden, Rigolen usw. langsam dem Bodenwasserhaushalt wieder zugeführt werden.
- 9.4 Nördlich des Wohnbaugebietes ist in der Geländemulde am Eßfelder Graben ein Regenrückhaltebecken in Erdbauweise vorzusehen. In dem Rückhaltebecken sind kleinflächig Dauerwasserflächen anzulegen. Die Wasserzuführung aus dem Baugebiet erfolgt über offene Entwässerungsgräben. Eine Verrohrung ist nicht zulässig.

10. GRÜNORDNUNG

- 10.1 Auf den Privat-Grundstücken ist den laubabwerfenden heimischen Laubgehölzen der Vorzug zu geben.
- 10.2 Mindestgröße Einzelgehölzpflanzungen im öffentlichen Bereich:
Großgehölz: Hochstamm/Stammbusch, 3xv, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm
Obstgehölze: Hochstamm, 2xv, Stammumfang 8-10 cm
- 10.3 Mindestgröße Heckenpflanzungen, Feuchtgebüsche im öffentlichen Bereich:
Baum I. und II. Ordnung: Heister, 2xv, ohne Ballen, Höhe 150-250 cm
Sträucher: verpflanzter Strauch, 5 Triebe, Höhe 100-150 cm
- 10.4 Entlang der Erschließungsstraßen sind in den vorgesehenen Baumscheiben Laubbäume der Artenliste unter Ziffer 10.9 zu pflanzen. Die Baumscheiben sollen frei von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sein. Ist dies nicht möglich, sind entsprechende Leitungsschutzmaßnahmen zu treffen.
- 10.5 Am westlichen Rand des Baugebietes ist auf Privatgrund eine Obstbaumreihe anzupflanzen. Der Abstand der Obstbäume soll zur Straße/Weg 3,0 m, untereinander ca. 10 m bis 15 m betragen. Der im Plan vorgegebene Standort ist bindend.
- 10.6 Die Anpflanzungen im öffentlichen Bereich sind im Zuge der Baugebieterschließung, spätestens eine Vegetationsperiode danach auszuführen.

10.7 Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten (nicht vollständig)

Baumarten I. Ordnung (über 20 m Höhe)

Fagus sylvatica	- Buche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Quercus robur	- Stiel-Eiche

Baumarten II. Ordnung (bis zu 20 m Höhe)

Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Populus tremula	- Aspe
Salix caprea	- Sal-Weide
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere

Straucharten (unter 10 m Höhe)

Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus div. spec.	- Weißdorn
Cytisus scoparius	- Besen-Ginster
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

10.8 Auswahlliste an geeigneten robusten Obstsorten (nicht vollständig)

Apfel- Sortiment:

Landsberger Renette, Erbachshöfer, Engelberger, Hauxapfel, Mauzenapfel, Jacob Lebel, Goldparmäne, Brettacher

Birnen- Sortiment:

Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneux, Gelbmostler, Großer Katzenkopf, Weilersche Mostbirne

Süßkirschen- Sortiment:

Haumüllers Mitteldicke, Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche

Pflaumen- Sortiment:

Fränkische Hauszwetschge

10.9 Auswahlliste an Baumarten für den Straßenraum (nicht vollständig)

Acer campestre 'Elsrijk'	- Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Amelanchier lamarckii	- Kupfer-Felsenbirne
Carpinus betulus 'Fastigiata'	- Säulen-Hainbuche
Crataegus laev. 'Paul's Scarlet'	- Echter Rotdorn
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'	- Esche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	- Stadt-Birne

11. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

11.1 Der anstehende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.

11.2 Am nördlichen und östlichen Baugebietsrand ist ein typisch fränkischer Ortsrand aufzubauen (Ausgleichsmaßnahme I: Streuobstwiese). Die Ausgleichsfläche hat eine Breite von 11,0 m, im Minimum eine Breite von 5,0 m aufzuweisen.

Der nördliche Rand des Wohnbaugebietes soll mit 3- bis 4-reihigen Strauchhecken entsprechend der Artenliste unter Ziffer 10.7 begrünt werden. Zwischen den Heckengruppen sind Obstbäume entsprechend Ziffer 10.8 als Hochstamm einzustreuen. Die östliche Randeingrünung des WA-Gebietes hat mit Obstbäumen zu erfolgen. Die angepflanzten Flächen sind durch geeignete Schutzvorrichtungen (Wildschutzzaun o.ä.) zu sichern.

Die Anordnung der Hecken und Obstbäume ist frei. Grundsätzlich gilt, daß je 100 m² Ausgleichsfläche mit Ausnahme der Flächen von Anwandweg und

Entwässerungsgraben entweder 1-2 Obstbäume in Hochstammqualität oder 2 Laubbäume als Heister mit 48 Sträuchern gepflanzt werden sollen. Insgesamt hat der Anteil der Obstbäume deutlich zu überwiegen.

Die Wiesenflächen und Gras-Krautfluren sind durch die Einsatz einer einfachen Wiesengräser- und -kräutermischung herzustellen.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege in der Ausgleichsfläche I hat 3 Jahre zu betragen.

11.3 Am Eßfelder Graben ist ein Regenrückhaltebecken in Erdbauweise mit wechselfeuchten bis nassen Standorten und mit einer kleinen Dauerwasserfläche herzustellen (Ausgleichsmaßnahme II: Optimierung eines Braunkehlchen-Lebensraumes).

Vereinzelt sind Erlen und Weiden anzupflanzen. Die im Plan vorgegebene Anzahl von 5 Stück darf nicht überschritten werden.

Nach einer einfachen Wiesenansaat der Randflächen bleibt die Fläche sich selbst überlassen (Brachfläche mit Hochstauden).

Die Fertigstellungspflege in der Ausgleichsfläche II hat 1 Jahr zu betragen.

12. Hinweise

12.1 Bodenaltertümer

Bei den Außenarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern nach den gesetzlichen Bestimmungen des Bay. Denkmalschutzes (DSchG) vom 25.06.1993 sind unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege Würzburg anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Die Fundorte sind unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG). Alle mit der Erschließung oder mit tiefbautechnischen Maßnahmen beauftragten Personen sind auf diese Festsetzung hinzuweisen.

12.2 Sicherungsmaßnahmen

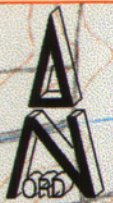
Soweit erforderlich sind Sicherungsmaßnahmen gegen Grundwasser zu treffen. (wasserdichte Wanne für Kellergeschoss).

12.3

Bauanträge, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Bauanträge für Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder des Freistellungsverfahrens vorzulegen.

Übersichtslageplan
1:25 000

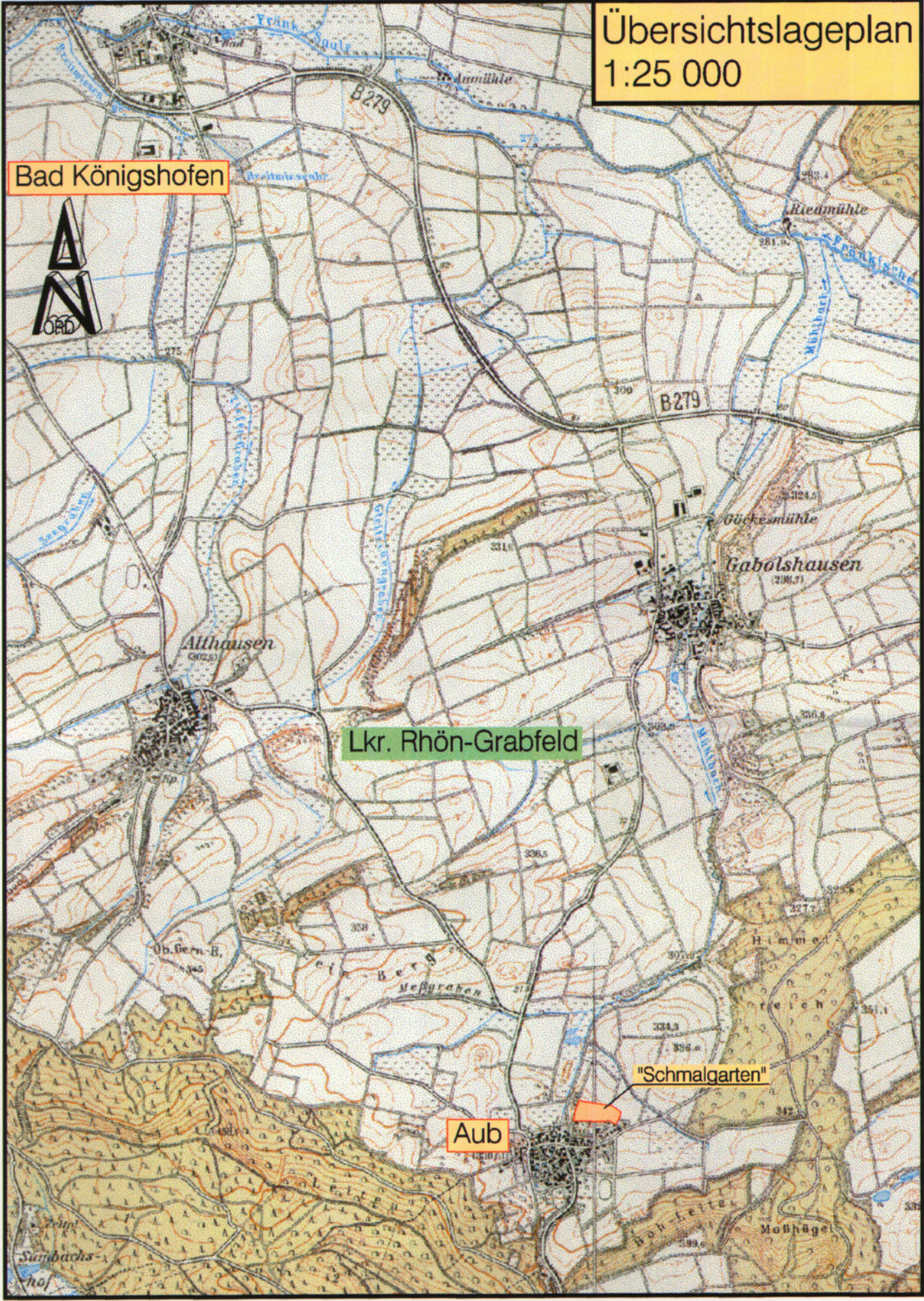
Bad Königshofen



Lkr. Rhön-Grabfeld


Aub


"Schmalgarten"



1. Der Stadtrat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes am 16.07.1998 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung des Bebauungsplanes hat vom 29.03.1999 bis 14.04.1999 stattgefunden.


Bad Königshofen i. Grabfeld den, 18.04.1999


(Siegel) 
.....
(1. Bürgermeister)



2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung in der Zeit vom 17.02.2000 bis 21.03.2000 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs.2 BauGB).


Bad Königshofen i. Grabfeld den, 23.03.2000


(Siegel) 
.....
(1. Bürgermeister)



3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 15.03.1999 bis 20.04.1999 beteiligt.

Bad Königshofen i. Grabfeld den, 24.04.1999

(Siegel) 
.....
(1. Bürgermeister)



4. Die Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld hat mit Beschluss des Stadtrats vom 13.04.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Der Satzungsbeschluss wurde am 22.04.2000 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung bei der Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld, Marktplatz 2, während der allgemeinen Dienststunden einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.
Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung von Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

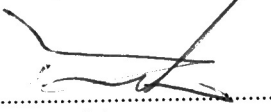
Unbeachtlich werden demnach

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Bad Königshofen i. Grabfeld, 25.04.2000


.....
1. Bürgermeister



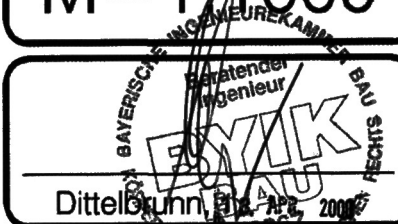
Nr.	Änderungen	Datum	Name
1.	Baugrundstücke auf Fl.Nr. 274/1 lt. Antrag Ditterich entfallen	02.06.1999	Schirmer/Gemmer

Bebauungsplan
"Schmalgarten"

	Datum	Name
Entw.	Jan. '99	Schirmer
Gez.	Jan. '99	Schirmer
Gepr.	Jan. '99	Gemmer

Stadt Bad Königshofen
Ot. Aub
Landkreis Rhön - Grabfeld

M = 1:1000



INGENIEURBÜRO DIPL.ING(FH) PETER GEMMER GmbH
AM SCHLEIFWEG 15 — TELEFON 09721/7431-0
97454 DITTELBRUNN