1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Bauleitplanerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Öffentl. Straßenverkehrsflächen mit Breite der Fahrbahn, des Grün- und Parkstreifens und Gehweges (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentl. Straßenverkehrsflächen in Pflasterbauweise
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- I/II+D — Hangbauweise (hangseitig eingeschossig, talseitig zweigeschossig) mit ausbaufähigem Dachgeschoß
- SD — Satteldach (zwingend)
- 43-52° — Dachneigung
- o4 — Grundflächenzahl
- g 0,5 — Geschoßflächenzahl
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Öffentl. Grünfläche (Randeingrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentl. Grünfläche (Innenbegrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.2 Zeichnerische Festsetzungen der Grünordnung

- Öffentl. Pflanzgebot für eine 5-reihige Landschaftshecke mit Standort und Flächenbindung
- Öffentl. Pflanzgebot für standortgerechte heimische Großbäume 1. Ordnung, gem. Ziff. 3.4, Bindung nach Standort und Stückzahl
- Private Pflanzgebot für standortgerechte heimische Großbäume 1. Ordnung, gem. Ziff. 3.4, ohne Standortbindung, jedoch Bindung nach Stückzahl
- Private Pflanzgebot für eine 3-reihige Landschaftshecke mit Flächenbindung
- Landschaftsrasen A - RSM 7

1.3 Für die Hinweise

- Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
- Vorh. Wohngebäude — Besteh. Wohngebäude
- Vorh. Nebengebäude — 2o79 Flurstücksnummern
- 1140 Höhenschichtlinien

1.3.1 Den Bauwilligen wird der Einbau wassersparender Armaturen und Geräte empfohlen.

1.4 Für die nachrichtlichen Übernahmen

1.4.1 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim LRA Bad Kissingen oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Denkmalschutzgesetz).

1.4.2 Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost Telekom für den Fernmeldeverkehr

1.4.3 Das Plangebiet liegt in der Heilquellenschutzzone II

2. WEITERE FESTSETZUNGEN

2.1 Das Bauland ist festgesetzt als: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

2.2 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

2.3 Die Gestaltung der Fassaden hat sich primär auf die ursprüngliche Fränkische Bauweise auszurichten. Nieder- und oberbayrische Stilelemente für Balkongeländer, Haustüren, Ortgangbretter o.ä. sowie Schnitzereien sind nicht gestattet.

2.4 Für Fenster und Türen sind stehende Formate zwingend vorgeschrieben. Rund- und segmentförmige Fenster sind nicht erlaubt.

2.5 Hausecken müssen ausgebildet sein. Loggien und Balkone sollen im Verhältnis zur jeweiligen Fassade untergeordnet sein.

2.6 Hauptbaukörper müssen eindeutig erkennbar sein. Angegliederte Nebenbaukörper sind baulich abzusetzen. Die Firsthöhe des Nebenbaukörpers darf 2/3 der Firsthöhe des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.

2.7 Die Durchstoßpunkte der Kamine durch die Dachhaut müssen sich im oberen Drittel der Dachfläche des Hauptbaukörpers befinden.

2.8 Der Dachvorsprung im Bereich der Traufe wird mit max. 60 cm, der Dachvorsprung am Ortgang mit 20 bis 40 cm festgesetzt.

2.9 Auf den gepl. Gebäuden sind nur Satteldachgauben und Schleppgauben zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf nicht größer sein als 1/3 der Traufflänge.

2.10 Für die Dacheindeckung der gepl. Haupt- und Nebengebäude werden nur rote Dachziegel zugelassen.

2.11 Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen. Die Verwendung von weißer oder sehr dunkler Farbe ist nicht zulässig.

2.12 Die gepl. Gebäude sind so in das Gelände einzufügen, daß das Niveau des Erdgeschosses im Mittel nicht höher als 1,50 m über dem nat. Gelände herausragt. (Berechnung: Σ Höhenknoten aller Eckpunkte/ Σ Eckpunkte).

2.13 Vor sämtl. Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.

2.14 Grenzgaragen außerhalb und innerhalb der Baugrenzen sind grundsätzlich zulässig. Für sie ist das Satteldach und die gleiche Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses vorgeschrieben. Alle aneinandergebauten Garagen sind einheitlich zu gestalten, wobei die später zu errichtende Garage die Dachneigung und Firstrichtung der zuerst genehmigten Garage übernehmen muß, unabhängig ob diese von der Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses abweicht.

2.15 Gemäß gemeindl. Satzung sind für alle Wohngebäude je Wohneinheit 1,5 Stellplätze bzw. Garagen auf den Grundstücken vorzusehen. Bei der Berechnung der Stellplatz bzw. Garagenzahl ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

2.16 Alle Einfriedungen dürfen eine gesamte Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Für die straßenseitigen Einfriedungen werden Holzlattenzäune zwingend vorgeschrieben. Einfriedungssockel sind nicht erlaubt.

2.17 Zusätzlich zu den Grenzgaragen ist außerhalb der Baugrenzen die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Holzlegen oder Kleintierställen auch an der seitl. Grundstücksgrenze mit einer max. überbaubaren Fläche von 20 qm, max. Wandhöhe von 3,00 m mit einer Dachneigung von 24° bis 32° und Ziegeleindeckung zulässig. Die Nebenanlagen sind an der Grenze in massiver Bauweise herzustellen, wobei die der Grenze abgewandte Seite des Gebäudes auch aus Holz gebaut werden kann. Zur jeweiligen hinteren Grundstücksgrenze ist der Abstand von mind. 3,00 m einzuhalten. Die Länge der Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze wird auf max. 5,00 m begrenzt.

2.18 Soweit gepl. Grenzgaragen die Vorschriften des Art. 7 abs. 4 BayBO aufgrund der Topographie nicht erfüllen können, sind sie dennoch an einer Grundstücksgrenze zulässig, wenn die Zufahrtsrampe mit mind. 10 % Gefälle zur Garage angelegt wird, die Länge des Garagengebäudes max. 8,00 m und die Wandhöhe über dem Garagenfußboden max. 3,00 m beträgt. Die Höhe von Dächern mit einer Dachneigung bis 75° und Giebelflächen im Bereich des Daches bei einer Dachneigung bis 75° bleibt außer Betracht.

2.19 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. Stellplätze etc. hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht - auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge (z.B. Betonpflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen) auszurichten.

2.20 Aus gestalterischen Gründen müssen die Bodenbeläge der Stauräume, Einfahrten und Stellplätze in Material und Gestaltung den öffentlichen Pflasterflächen in diesem Gebiet angepaßt werden. Für die unmittelbar an die Straßenverkehrsflächen angrenzenden Flächen, sind dieselben Pflastersteine wie im Straßenbereich zu verwenden.

2.21 Den Bauwerbern werden vor Baubeginn Schürfgruben zur Erkundung des Grundwasserstandes empfohlen. Soweit dabei Grundwasser über der Kellersohle angetroffen wird, sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszuführen. Eine dauernde Grundwasserabsenkung und -ableitung ist nicht zulässig; ebenso die Einleitung von Grund-, Dränn-, oder Quellwasser in die Kanalisation.

2.22 Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, sollt unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser versickert werden Es wird empfohlen, der Versickerung eine Zisterne vorzuschalten deren Inhalt z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden kann. Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.

2.23 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, Tankstellen usw.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

2.24 Die Regeln über die Abstandsflächen gelten unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan.

2.25 Fenster von Wohnhäusern westlich der Straße A, die dort in der Westseite liegen und zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer etc.), müssen im eingebauten Zustand ein bewertetes Bauschalldämm-Maß R'w von mind. 32 dB entspricht Schallschutzklasse 2 - aufweisen.

3. Textliche Festsetzungen der Grünordnung

3.1 Auf privaten Grundstücken sind je 200 qm unbebauter Fläche an geeigneter Stelle mind. ein Laubbaum als Hochstamm und mind. 5 Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten, mind. ein Laubbaum ist im Vorgarten zu pflanzen.

3.2 Die Einfriedungen sollten mit bodenständigen heimischen Laubsträuchern hinterpflanzt werden.

3.3 Pflanzenauswahl:
Soweit außer Obstgehölzen auch Laubbäume und Sträucher gepflanzt werden, werden Gehölze aus nachfolgender Auswahl empfohlen:

Baumarten I. Ordnung (über 20 m Höhe)

Betual pendula	- Birke
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Ulmus glabra	- Bergulme
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn

Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe)

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus torminalis	- Elsbeere
Populus tremula	- Zitterpappel
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Ulmus menor	- Feldulme
Pyrus communis	- Wildbirne
Betula pendula	- Sandbirke

Straucharten (unter 10 m Höhe)

Corylus avellana	- Haselnuß
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	- eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	- zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rosa canina/afvensis	- Heckenrose
Prunus spinosa	- Schlehe
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

3.4 Für die standortgerechten, heimischen Großbäume wird ein Stammumfang von mind. 18-20 cm festgesetzt. Anstelle eines Großbaumes können wahlweise 2-3 Obsthochstämme gepflanzt werden. Der Walnuss gilt dabei als Großbaum 1. Ordnung.

3.5 Die angestrebten Bepflanzungsmaßnahmen sind in einem Freiflächengestaltungsplan zu konkretisieren, der mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Bad Kissingen abzustimmen ist. Der Freiflächengestaltungsplan ist mit der Genehmigungsplanung einzureichen und nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu vollziehen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 20. SEP. 1994 bis 21. OKT. 1994 im Rathaus der Marktgemeinde Bad Bocklet öffentlich ausgelegt.
Bad Bocklet, 9. NOV. 1994
1. Bürgermeister

Die Marktgemeinde Bad Bocklet hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 21. OKT. 1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Bad Bocklet, 9. NOV. 1994

Der am 31.10.1994 vom Gemeinderat gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Am Altenberg II" in Bad Bocklet, GT Großenbrach wurde dem Landratsamt Bad Kissingen am 15.11.1994 gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 09.02.1995 Nr. 50-610 festgestellt, daß im Rahmen der Überprüfung des Bebauungsplanes keine Verletzung von Rechtsvorschriften festgestellt wurde (§ 11 Abs. 3 BauGB).
Bad Kissingen, 09.02.1995
I.A.
Eberth
Reg.-Direktor

Der Bebauungsplan "Am Altenberg II" wird hiermit ausgefertigt.
Bad Bocklet, 16. Feb. 1995
1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 25. Feb. 1995 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landratsamtes Nr. 5 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Bad Bocklet 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 (§ 12 Satz 4 BauGB).
Bad Bocklet, 27. Feb. 1995
1. Bürgermeister

MARKT BAD BOCKLET
LANDKREIS BAD KISSINGEN
BEBAUUNGSPLAN
„AM ALTENBERG II"
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
GT. GROSSENBRACH M. 1:1000

ÖRLENBACH, 07.05.1993
ÜBERARBEITET, 28.02.1994
ÜBERARBEITET, 25.07.1994

ARCHITEKT
Architekturbüro Michael Pettinella + Partner
97712 Oerlenbach bei Bad Kissingen
Telefon 09725/815