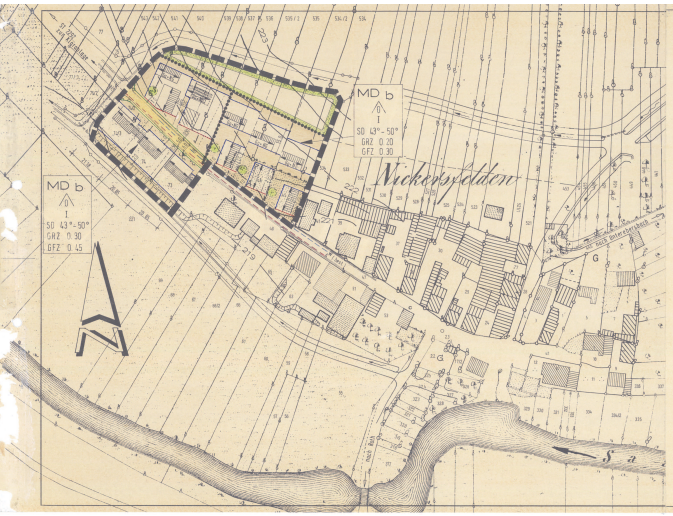

1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGrund §§ 22 u. 23 BauNVO)
- Baulinie (" ")
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Breite der Fahrbahn und der Pflasterzeile (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grenze unterschiedlicher Nutzung (Maß d. baulichen Nutzung)
- Firstrichtung
- MD_b Abgestuftes Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- GRZ 0.30 Grundflächenzahl (§ 17, 19 BauNVO)
- GFZ 0.45 Geschoßflächenzahl (§ 17, 20 BauNVO)
- SD 43°-50° Satteldach, minimale Dachneigung 43°, maximale Dachneigung 50°
- Nur Einzelhäuser zulässig
- I max. Zahl der Vollgeschoße
- Priv. Grünflächen (Gärten)
- W vorhandene Wasserleitung
- A vorhandene Abwasserleitung
- Bäume zu pflanzen
- Ga + ND Garagen und Nebengebäude Satteldächer min. Dachneigung 15°, max. Traufhöhe = 3.00 m, max. Dachneigung 50°, eingeschossig

1.2. FÜR DIE HINWEISE

- vorhandene Nebengebäude
- vorhandene Wohngebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- 223 Höhenschichtlinien
- 73 Flurstücksnummern
- nicht amtlich eingemessene Gebäude
- 120 Maßangaben
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Böschung, Neigung 1:2, als Grenze des Auffüllbereiches

1.3. FÜR DIE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- vorgeschlagene Grundstücksteilung

1.3.1. Wer Bodendenkmäler und Altertümer auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Bad Kissingen oder den Beyer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 und 9 des Denkmalschutzgesetzes). Für die Auffüllungen südlich der Dorfstraße sind die Festlegungen des Wasserrechtsbescheides Nr. 33-645/57 vom 27.4.60 einzuhalten. Dieser Bescheid kann während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus Bad Bocklet eingesehen werden. Das gesamte Baugebiet liegt im Hochwasserbereich der Fränk. Saale. Grundwasser steht ca. 1,5 m unter O.K. Dorfstraße an. Aus diesen Gründen sind die Keller gegen drückendes und nichtdrückendes Wasser sowie die Lichtschächte gegen Hochwasser zu sichern. In die Kanalhausanschlußleitungen sind Rückstausicherungen einzubauen.

1.3.2

2. Weitere Festsetzungen

2.1 Das Baugebiet wird festgesetzt als abgestuftes Dorfgebiet (MD b) gemäß § 5 BauNVO in Verb. mit § 1 Abs. 5 BauNVO. Im abgestuften Dorfgebiet ist die Errichtung von Schweinemastbetrieben, Schweinezuchtbetrieben, Silos und Großviehställen nicht erlaubt. Schaf- und Hastschweinhaltung zur Selbstversorgung sind erlaubt.

2.2 Im Baugebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

2.3 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 600 m² festgesetzt.

2.4 Untergeordnete Dachgauben sind zugelassen (Stand- oder Schleppgauben). Kniestöcke dürfen eine Höhe von 0.25 m nicht überschreiten.

2.5 Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen. Grellweiße oder sehr dunkle Anstriche sind untersagt.

2.6 Die Dacheindeckung ist in roter Farbe vorzunehmen. Faserzement-platten und Materialien wie Bitumenschindeln und Bitumenwellplatten sind sowohl als Dacheindeckung wie als Fassadenverkleidung untersagt.

2.7 Dacheinschnitte in Dachflächen sind untersagt.

2.8 Die Dachüberstände an Traufe und Ortgang werden auf maximal 40 cm festgesetzt.

2.9 Kniepfeilwalme werden bis maximal zu einem Drittel der Dachhöhe zugelassen.

2.10 Die Fenster-Maueröffnungen sind als stehende Formate auszubilden.

2.11 Die Hoftore und Einfahrtsbereiche sind wie in der Broschüre der Ortsplanungsstelle von Unterfranken zur Dorferneuerung in Nickersfelden auf Seite 26 angegeben zu gestalten. Einfriedungen sind wie in der gleichen Broschüre auf Seite 28 (Zauntyp A oder B) auszuführen. Siehe auch Anlage 1 und 2 der Begründung zum Bebauungspl.

2.12 Für alle Wohngebäude sind, sofern keine Garagen errichtet werden, Stellplätze für Fahrzeuge auf den Grundstücken vorzusehen.

2.13 vor den Garagen der südlichen Häuserzeile ist ein Stauraum von 5.0 m, der straßenseitig nicht eingefriedet werden darf, einzuhalten.

2.14 Südlich der Dorfstraße sind die vorgesehenen Garagen entweder in die Grundflächen der Wohnhäuser mit einzubeziehen oder als Anbau an die Wohnhäuser unter Angleichung an deren Dachform, aber mit niedrigerer Firsthöhe zu errichten. In letzterem Fall ist die Grenzbebauung, jedoch nur an den im Bebauungsplan vorgesehenen Grenzen, ohne Einhaltung von Abstandsflächen zuingend.

noch 2.14 Südlich der Dorfstraße muß bei zusammenstehenden Garagen die Firstrichtung sowie gleiche Dachneigung und Dacheindeckung gewahrt werden.
Nördlich der Dorfstraße sind die Garagen und Nebengebäude im dafür vorgesehenen Bereich als separate Gebäude zu errichten. Dachform und Dachneigung sind innerhalb der zulässigen Grenze von 43-50° den Hauptgebäude anzugleichen. Sie sind an einer seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Die Grenzbebauung wird hier, jedoch nur an der im Bebauungsplan festgesetzten Grenze, festgesetzt. Die Ausführung der Nebengebäude (Brandwände etc.) richtet sich nach der BauBO.

2.15 Für die vier nordöstlich der Hauptstraße neu zu errichtenden Wohngebäude wird der bauliche Grenzabstand verbindlich auf 3.0 m festgesetzt. Für die Grundstücke nordöstlich der Hauptstraße wird das hintere Nebengebäude mit Ausnahme des westlichsten Grundstückes zwingend auf die westliche Grundstücksgrenze festgesetzt. Abweichend von Art. 7 Abs. 5 BauBO wird für diese Nebengebäude incl. Garage eine maximal überbaubare Fläche von 80 m² festgesetzt.

2.16 Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen ist gemäß § 23 BauNVO untersagt.

2.17 Die Aufschüttungen südlich der Dorfstraße sind nach den Wasserrechtsbescheid vom 27.4.60 Nr. 33-645/57 vorzunehmen. Der Bescheid liegt bei der Gemeindeverwaltung Bad Bocklet während der Dienststunden zur Einsicht auf.

2.18 Im Bereich der Auffüllung südlich der Dorfstraße dürfen Stütz- und Sockelmauern nicht errichtet werden. Als Abgrenzung der Hausgärten sind nur Holzlattenzäune mit maximal 80 cm Höhe an der oberen Böschungskante zulässig.

2.19 In den Hofbereichen nördlich der Dorfstraße ist an den im Bebauungsplan vorgesehenen Stellen ein heimischer Laub- bzw. Obstbaum ("Hausbaum") zu pflanzen.
Im Bereich nördlich der Dorfstraße ist pro 100 m² Gartenfläche ein hochstamm ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.
Zur weiteren Bepflanzung auch im Bereich südlich der Dorfstraße sind bodenständige, heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Trauerformen, Koniferen und fremdländische Gehölze sind ausgeschlossen.
Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind pro Grundstück drei Obsthochstämme zu pflanzen.

2.20 Sämtliche Keller und Lichtschächte sind gegen Grund- und Hochwasser zu schützen. Dränks im Keller sind gegen Aufschwimmen zu sichern.

Aufgestellt : 20.November 1986
8726 Gochsheim
Adam-Riese-Straße 28

Überarbeitet : 21.Feb. 1989
Geändert : 12.März 1991

Ing.Büro TISCHLER & Partner

Der Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB von 23.01.92 bis 23.02.92 im Rathaus des Marktes Bad Bocklet öffentlich ausgelegt.

Bad Bocklet, den 7. FEB. 1992

1. Bürgermeister

Der Markt Bad Bocklet hat mit Beschluß des Gde.-rates vom 13.01.92 die 1. Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Bocklet, den 7. FEB. 1992

1. Bürgermeister

Die am 13.01.1992 von Gemeinderat gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplanes für den Gemeindeteil Nickersfelden in Bad Bocklet wurde des Landratsamt Bad Kissingen am 28.01.1992 gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 28.01.1992 Nr. 50 – 610 Festgestellt, daß es keinen der Überprüfung der Bebauungsplanänderung keine Verletzung von Rechtsvorschriften feststellt wurde (§ 11 Abs. 3 BauGB).

Bad Kissingen, den 28.01.92

Reg. – Direktor

Die 1. Änderung d. Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Bad Bocklet, 7.2.92

1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 27. FEB. 1992 durch Veröffentlichung im Amtsblatt in ortsüblicher Weise bekannt gemacht worden. Mit dem Hinweis darauf, daß die 1. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus des Marktes Bad Bocklet während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan inkraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Bad Bocklet, den 27. FEB. 1992

1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN DES MARKTES BAD BOCKLET

GEMEINDETEIL NICKERSFELDEN

MASSTAB : 1: 1000

1. ÄNDERUNG

Ing.Büro TISCHLER & Partner