1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Bauleitplanerische Festsetzung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Breite der Fahrbahn und der Gehwege in verkehrsberuhigender Ausführung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentl. Straßenverkehrsfläche in Pflasterbauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- o — Offene Bauweise
- I/II — Hangbauweise als max Bauweise Bergseits I-geschossig, max. Traufhöhe 3,50 m gemessen vom natürlichen Gelände Talseits II-geschossig, max. Traufhöhe 6,00 m gemessen vom natürlichen Gelände
- SD — Satteldach
- 42°-50° — Dachneigung
- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,5) — Geschoßflächenzahl
- Sichtfeld, das von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung usw., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkanten hinausragen, frei zu machen und frei zu halten ist. Besteh. Gelände ist evtl. abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.2 Grüngestalterische Festsetzungen

- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentl. Pflanzgebot für standortgerechte heimische Großbäume 1. Ordnung, Bindung nach Standort und Stückzahl, gem. Ziff. 3.4. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Privates Pflanzgebot für standortgerechte heimische Bäume 1. u. II. Ordnung ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Privates Pflanzgebot für eine fünfreihige Landschaftshecke als Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Privates Pflanzgebot für eine dreireihige Landschaftshecke als Inneneingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Bestehende Obstbäume

1.3 Für die Hinweise

- Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
- Vorh. Wohngebäude — Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorh. Nebengebäude — 1o34 Flurstücksnummern
- Gepl. Station (Elektrizität)

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 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-, Drain- oder Quellwasser in die Kanalisation.

1.4.3 Soweit die Durchlässigkeit des Untergrundes es zuläßt, sollte unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser mittels Sickerschächten versickert werden. Hierzu sollte ein Sickerversuch durchgeführt werden. Die Versickerung über Sickerschächte bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis, wobei die Anträge von den jeweiligen Grundstücks eigentümern zu stellen sind.

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.

2. WEITERE FESTSETZUNGEN

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

2.2 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

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

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

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

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

2.7 Konstruktive Widerlager dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

2.8 Evtl. sich im Dachgeschoß ergebende Vollgeschosse i.S.d. Art. 2 Abs. 4 bayBO bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.

2.9 Es gelten die Abstandsflächenvorschriften gem. Art. 6, Abs. 4 und 5 der Bayer. Bauordnung.

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

2.11 Grenzgaragen wie auch andere Garagen sind grundsätzlich zulässig. Soweit geplante 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 im Mittel mit mindestens 5 % Gefälle zur Garage angelegt wird, die Länge des Garagengebäudes max. 8.00 m und die Wandhöhe über dem Garagenfußboden max. 3.00 m beträgt. Bei der Berechnung der Wandhöhe bleibt die Höhe von Dächern und Giebeln außer Betracht.

2.12 Für alle Wohngebäude sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze bzw. Garagen auf den Grundstücken vorzusehen. Bei der Berechnung der Stellplatz- bzw. Garagenzahl ist auf die nächste Zahl aufzurunden.

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

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

2.15 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.

3. Textliche Festsetzungen der Grünordnung

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

3.2 Die Einfriedungen sollten mit bodenständigen heimischen Laubsträuchern hinterpflanzt werden.

3.3 Die Wassierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. Thuja oder fremdwirkende Gehölze, ist verboten.

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

Baumpflanzungen 1. Ordnung:

Betula pendula	Birke
Fraxinus excelsior	gemeine Esche
Quercus robur	Traubeneiche
Quercus cordata	Stieleiche
Tilia cordata	Winderlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Baumpflanzungen 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus minor	Feldulme
Pyrus communis	Wildbirne

Straucharten

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxycantha	zweigriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe

Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch Obstbäume zulässig z.B. Apfel, Kirsche, Walnuß

3.5 Für die standortgerechten, heimischen Großbäume wird ein Stammumfang von mindestens 18-20 cm festgesetzt.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 13. MRZ. 1995 bis 13. APR. 1995 im Rathaus der Marktgemeinde zur allgemeinen Einsicht öffentlich ausgelegt.
Bad Bocklet, 15. MAI 1995 1. Bürgermeister

Die Marktgemeinde Bad Bocklet hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 09. MAI 1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Bad Bocklet, 15. MAI 1995 1. Bürgermeister

Der am 05.05.1995 vom Gemeinderat gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Quästenberg III" in Bad Bocklet, GT Roth wurde dem Landratsamt Bad Kissingen am 24.05.1995 gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 06.07.1995 Nr. 50-610 festgestellt, daß im Rahmen der Überprüfung des Bebauungsplanes keine Verletzung von Rechtsvorschriften festgestellt wurde (§ 11 Abs. 3 BauGB).
Bad Kissingen, 06.07.1995
Ebarth
Reg.-Direktor

Der Bebauungsplan "Quästenberg III" wird hiermit ausgefertigt.
Bad Bocklet, 11. JULI 1995 1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens, sowie die Stelle, wo der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Bad Bocklet während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird, wurde am 15. JULI 1995 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landratsamtes Nr. 20 ordnungsgemäß ortsüblich bekannt gemacht worden mit den 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 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).
Bad Bocklet, 17. JULI 1995 1. Bürgermeister

MARKT BAD BOCKLET
LANDKREIS BAD KISSINGEN
BEBAUUNGSPLAN
„QUÄSTENBERG III"
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
GT. ROTH
M. 1:1000

ÖRLENBACH, 15.08.1994
ÜBERARBEITET, 07.02.1995
ÜBERARBEITET, 09.05.1995

DER PLANVERFASSER:
architekturbüro
michael pettinella + partner
97712 oerlenbach bergstraße 5
telefon 09725/825