A.) Festsetzung durch Zeichen nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

GFZ (0,6) — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO
GRZ 0,35 — Grundflächenzahl als Höchstmaß gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO
I + D — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

EG / UG — Wandhöhe bergseitig max. 4,00 m, talseitig max. 6,50 m

WA	
0,35	(0,6)
I + D	o
SD/WD/KWD PD	28° - 45° 20° - 30°

Art der baulichen Nutzung	
GRZ	GFZ
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
SD: Satteldach WD: Walmdach KWD: Krüppelwalmdach PD: Pultdach	Dachneigung

3. Bauweise Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise nach § 22.1 und 22.2 BauNVO
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Wendekreis, Wendefläche
Pflegeweg als Rasenweg
Flurweg
Gehweg

5. Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Wasser (z.B. Regenrückhaltebecken)

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

best. Mischwasserkanal
best. Wasserleitung
best. Elekroleitung (unterirdisch)

7. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche §9 Abs.1, Nr 15 BauGB
Private Grünfläche §9 Abs.1, Nr 15 BauGB

8. Wasserflächen

Vorflutgraben
RRB — Rückhaltebecken für Regenwasser

9. Planungen; Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)

(4) — Flächenumgrenzung für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, mit Nummer der Maßnahme lt. textlichen Festsetzungen. (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Pflanzung von Hecken und Feldgehölzen mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen lt. Pflanzenliste 1
Pflanzbindung für Laubbäume I. und II.Ordnung mit Standort- und Stückzahlvorgabe lt. Pflanzenliste 2
Pflanzbindung für Obstbäume I. und II.Ordnung mit Standort- und Stückzahlvorgabe lt. Pflanzenliste
Wechselfeuchte Graben
Wechselfeuchte Wiese / Extensiviertes Grünland

9.1 Gehölzbestand

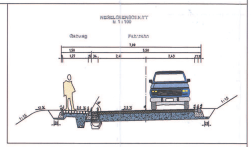
Bäume zu erhalten
Sträucher zu erhalten
Bäume zu roden
Sträucher zu roden

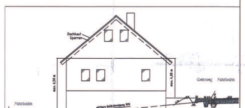
9.2 Pflanzbindungen

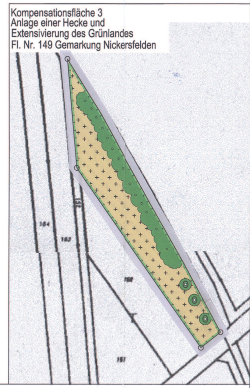
Flächenumgrenzung für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privatem Grund (§9 Abs. 1, Nr 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
Pflanzbindung für Laubbäume II. bis III. Ordnung ohne Standort-, jedoch mit Stückzahlvorgabe laut Zeichnung und Artenliste 3 auf privatem Grund
Pflanzung von Hecken und Feldgehölzen mit standortheimischen auf privatem Grund ohne Standortbindung

10. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBP "Sechsäcker II" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBP "Sechsäcker"
bestehende Grundstücksgrenzen
bestehende Flurnummern
Vorschlag für die Grundstücksteilung
Höhenschichtlinien
100 m-Linie
10 m-Linie
5 m-Linie
1 m-Linie
Sichtdreiecke, sind freizuhalten von Bauten, Anpflanzungen und Ablagerungen ab einer Höhe von 0,80 m
Mögliche Modellstellung innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen mit möglicher Garage oder Carport







B.) Festsetzung durch Text

1. Art der baulichen Nutzung § 9.1.1 BauGB

Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4. der BauNVO genutzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird festgesetzt mit I + D.

2. Städtebauliche Gestaltung

2.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Wohn- und Nebengebäude:
Dachform: Satteldächer/Walmdächer sowie Krüppelwalmdächer und Pultdächer werden gestattet
Dachneigung: 28°-45°, die Dachneigung vom Hauptbau und Anbau muss gleich sein, bei Pultdächern 20° - 30°.
Dacheindeckung: Die Eindeckung ist in rot bis rotbrauner Farbe und anthrazitgrau gestattet.

2.2 Dachüberstände und Dachgauben

Die Dachüberstände dürfen folgende Werte nicht überschreiten:

Wohn- und Nebengebäude: an der Traufe max. 0,60 m; am Ortgang max. 0,50 m

Die Dachgauben müssen einen Abstand von 1,50 m zu den Ortgängen einhalten und dürfen maximal 1/3 der jeweiligen Dachlänge betragen.
Die maximale Breite von 1,50 m i. M. ist einzuhalten.

2.3 Gebäudestellung, Abstandsfläche

Eine Firstrichtung wird nicht festgelegt.
Die Firsthöhe eines Anbaues darf die Firsthöhe des Hauptbaues nicht übersteigen.
Die Abstandsflächen lt. BayBO Art. 6 und 7, sind einzuhalten.

2.4 Wandhöhen § 9.2 BauGB

Talseitige Wandhöhen werden festgelegt mit max. 6,50 m.
Bergseitige Wandhöhen dürfen maximal 4,00 m betragen jeweils bezogen auf den Bordstein am Straßenrand in Grundstücksmitte.

2.5 Garagen und Carports

Ein Stauraum von 5,00 m von Garage zur Straße ist einzuhalten.
Garagen und Carports nach § 12 BauNVO sind zulässig.
Die Wandhöhe beträgt max. 3,00 m, die Dachform und Dachneigung ist dem Wohnhaus anzugleichen.
Soweit geplante Grenzgaragen die Vorschriften des Art. 7 Abs. 4 BayBO auf Grund der Topographie nicht erfüllen können, sind sie dennoch an einer Grundstücksgrenze zulässig, wenn die Zufahrtsrampe im Mittel mit mindestens 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. Bei der Berechnung der Wandhöhe bleibt die Höhe von Dächern und Giebelflächen außer Betracht.
Die Garagen- und Zufahrtsfläche ist in die Grundflächenzahl (GRZ) mit einzubeziehen.

2.6 Stellplätze

Festgesetzte Grünflächen dürfen nicht mit Stellplätzen oder Garagen überbaut werden.
Die Flächen von Stellplätzen sind in die Grundflächenzahl (GRZ) mit einzubeziehen.
Bei der Belagswahl für Zufahrten und Garagenhöfe sind mögliche versickerungsfähige Beläge, wie Rasengittersteine, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, etc. zu verwenden.

3. Einfriedungen BayBO Art 9

Entlang der Straßen sind Sockel bis max. 40 cm zulässig, Zäune sind bis 1,20 m Höhe zulässig. Einfriedungen einschl. Sockel dürfen max. 1,20 m betragen, seitliche und rückwärtige Einfriedungen dürfen aus Drahtzäunen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m über Gelände errichtet werden, Sockel bis zu 0,20 m werden zugelassen, auf der Straßenseite sind keine Maschendrahtzäune zulässig. Auf vorgenannte Höhen werden notwendige seitliche Stützmauern für Garagen und Carports nach Ziffer 2.5 nicht angerechnet.

4. Freizuhaltende Flächen § 9.1.10 BauGB

Sichtdreiecke sind von Bebauung freizuhalten, eine Bepflanzung darf nur mit Wuchshöhen bis zu 0,80 m erfolgen, ausgenommen sind Hochstämme. Auffüllungen im Sichtdreiecksbereich sind nicht höher als 0,80 m zugelassen. Freizuhalten sind Flächen nach Art. 23 BayStr.WG.

5. Grünordnung § 9.1.25 BauBG

5.1) Schutz des Bodens:

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden gegen Erosion mit einer Zwischenbegrünung zu schützen.

5.2) Erhaltung des Vegetationsbestandes:
Erhaltung des bestehenden Vegetationsbestandes:
Die vorhandene Vegetation ist gemäß der Planzeichnung während und nach den Baumaßnahmen vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln (s.a. RAS LP-4). Abgrabungen im Wurzelbereich erhaltenswerter Gehölze sind nur nach rechtzeitiger vorheriger Behandlung (Wurzelvorhang) zulässig.
Außer den bezeichneten Rodungsarbeiten sind keine weiteren Rodungen zulässig.

5.3) Pflanzbindung:
5.3.1) Anlage von Hecken und Feldgehölzen:

Pflanzenliste 1

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wild-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Die festgesetzte Pflanzgröße der Bäume ist Hochstamm, STU mind. 10-12.

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die Pflanzqualität ist mindestens als v. Str., 60 - 100 zu wählen.
Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10%) kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden.

5.3.2) Pflanzbindung mit Standortvorgabe

Pflanzenliste 2

Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Acer platanoides i.S.	Spitz-Ahorn

Die Pflanzqualität ist mindestens als H 3 x v StU 16-18 zu wählen.

5.3.3) Pflanzung von Straßenbäumen auf privatem Grund

Innerhalb der Parzellen ist jeweils ein Straßenbaum aus folgender Pflanzliste im Vorgartenbereich zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

Pflanzenliste 3 - Straßenbäume auf privatem Grund:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus in Arten und Sorten	Weißdorn
Malus in Arten und Sorten	Apfel
Prunus in Arten und Sorten	Wild-Kirsche
Pyrus in Arten und Sorten	Birnen
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria in Arten und Sorten	Elsbeere

Die festgesetzte Pflanzgröße der Bäume ist Hochstamm, STU mind. 16-18.

5.3.4) Anlage von Hecken am Rand des Baugebietes auf privatem Grund

Die Arten sind zu wählen aus der Pflanzenliste 1, die untergeordnete Verwendung von Ziersträucher ist hierbei zulässig. Die Pflanzqualität ist mindestens als v. Str., 60 - 100 zu wählen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.
Fremdländische Gehölze der Arten Thuja, Chamaecypares und Picea sind nicht zulässig an den äußeren Grenzen des Baugebietes.

5.4) Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.4.1) Entsprechend §19 Abs. 2 BNatschG ist der in der Begründung ermittelte Eingriff zu kompensieren. Innerhalb des Geltungsbereiches des Baugebietes werden folgendeKompensationsmaßnahmen festgesetzt:

- Anlage eines differenzierten Grünstreifens mit standortheimischen Hecken an der Ostseite des Planungsgebietes zur Ortsrandeingrünung. Verwendung von standortheimischen Gehölzarten. Dieser Hecken- Streuobststreifen dient neben dem Ortsabschluss als vernetzendes Element und Ruheplatz für Tiere.
- Anlage eines Grabens mit dem Entwicklungsziel eines wechselfeuchten Grabens (z.B. als Entwicklungsraum feuchtliebender Pflanzenarten, z.B. Juncus). Sowie Weiterführung des Grabens in ein Regenrückhaltebecken. Pflegemaßnahmen sind alle drei Jahre zur Unterbindung einer möglichen Verbuschung zu unternehmen (Mahd).
- Pflanzung von Großbäumen erster und zweiter Ordnung auf Wiese / Ackerland. Zur Gliederung des Baugebietes und zur Randeingrünung.

- Anlage einer Streuobstwiese aus heimischen Sorten auf der Flur-Nr. 2083 Gemarkung Großenbrach mit dauerhafter Pflege.
- Anlage einer feuchten Waldwiese und Heckenpflanzung auf der Flur-Nr. 2660 Gemarkung Großenbrach mit extensiver Pflege.
- Anlage einer Hecke mit Streuobst, Beendigung von Fremdnutzungen und Extensivierung der Grünlandnutzung auf dem Flur-Stück 149 der Gemarkung Nickersfelden.

Die Kompensationsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft gliedern sich wie folgt auf:
1,52 ha Wohnbebauung erfordern Kompensationsflächen in Höhe von 0,6545 ha, 0,35 ha. Erschließungsstraßen erfordern Kompensationsflächen in Höhe von 0,1507 ha. Sonstige Erschließung (Anwandweg, z. T. Graben) 0,13 ha erfordern eine Kompensationsfläche von 0,056 ha. Eine abschließende Festlegung kann erst nach Bekanntsein der noch fehlenden Kompensation erfolgen.
Eine Aufteilung der Ausgleichskosten erfolgt anteilig der versiegelten Flächen auf privaten Grundstücken und dem Anteil der Erschließungsanlagen, wie im Leitfaden des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen festgelegt.

Die o.g. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Pflanzung sind spätestens in der dem Baubeginn des entsprechenden Bauabschnittes folgenden Pflanzperiode herzustellen.

C.) Hinweise

1. Die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen, dass bei den Arbeiten auftretende Vor- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde unverzüglich an die Außenstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Residenzplatz 2, 97070 Würzburg zu melden sind. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort lt. Art. 8 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes unverändert zu belassen.

2. Bei bodenordnerischen Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die Erschließung der angrenzenden Flurstücke gewährleistet ist. Die Entstehung von wirtschaftlich nur eingeschränkt verwertbaren Restflächen ist zu vermeiden.

3. Bei Baumaßnahmen auftretende, nicht unerheblich altlastenrelevante Sachverhalte sind der Unteren Umweltbehörde am Landratsamt Bad Kissingen anzuzeigen und zu dokumentieren.

4. Gebäude für Transformatoren sind mit einem Satteldach zu versehen.

5. Es wird das Anlegen einer Regenwasserzisterne zum Auffangen des Regenwassers aus der Dachentwässerung zum Versickern oder zur Gartenbewässerung empfohlen. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig. Bei Grund- und Dachwassernutzung ist vor Inbetriebnahme nach § 13 Abs. 3.1. der Trinkwasserverordnung die Kreisverwaltungsbehörde zu verständigen.

6. Wasserversorgung, Entsorgung, Energieversorgung, Telekommunikation, Straßenbe-leuchtung, Gasversorgung und sonstige erforderliche tiefbautechnischen Erschließungs-maßnahmen werden in gesonderten fachtechnischen Entwürfen ausgearbeitet und den entsprechenden Behörden zur Genehmigung vorgelegt. Schmutz- und Regenwasseranschlüsse an das öffentliche Entwässerungssystem sind vom Betreiber des Systems abnehmen zu lassen.

D.) Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung
2. Planzeichenverordung in der Fassung vom 18.12.1990
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zuletzt gültigen Fassung
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) von 08/2000
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNtSchG) v. 24.04.2001bi

da kein Kreistag festgelegt ist, keine Befreiung erf. 4.5.09

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.4.02 die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.1.03 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.4.03 hat in der Zeit vom 10.6.04 bis 11.6.05 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.04.03 hat in der Zeit vom 10.05.04 bis 11.06.04 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.07.04 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 14.09.04 bis 14.10.04 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der ergänzten Fassung vom 26.10.04 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.04.06 bis 03.05.06 im Rathaus erneut öffentlich ausgelegt.
Bad Bocklet, den 11.05.06
Wolfgang Back
Erster Bürgermeister

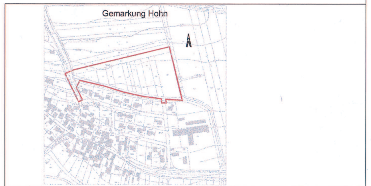
Der Markt Bad Bocklet hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 09.05.06 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Bad Bocklet, den 11.05.06
Wolfgang Back
Erster Bürgermeister

~~Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom .... Nr. .... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.~~
Bad Bocklet, den ....
Markt Bad Bocklet
Wolfgang Back, Erster Bürgermeister

~~Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am~~ .... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Halbsatz 1 BauGB/Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 17.06.06 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Bad Bocklet, den 19. Juni 2006
Markt Bad Bocklet
Wolfgang Back, Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten
Bad Bocklet, den 19. Juni 2006
Markt Bad Bocklet
Wolfgang Back, Erster Bürgermeister

Aufgestellt: 29.04.03
Ergänzt: 20.07.04
Ergänzt: 26.10.04



Markt Bad Bocklet

LKR. Bad Kissingen

"Sechsäcker II" in Hohn Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

GRÜNORDNUNGSPLANUNG
LAND+plan
BÜRO FÜR FREIRAUM- UND LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
AM LINSENBERG 9
97797 WARTMANNSROTH-WINDHEIM
TEL: 09732 / 78 00 02
FAX: 09732 / 78 00 03
Windheim, den 30.03.2004

ENTWURFSVERFASSER: ROBERT ZEHE PLANUNGSBÜRO
RZP
Asternweg 13
97705 Burkardroth
Tel. 09734 / 1473
Fax 09734 / 5324
22.12.2005
(Datum, Unterschrift)

	Tag:	Name:
entw.	05.05.2004	R. Knidlberger
gez.	26.11.2004	P. Gessner
gepr.		

Plan - Nr.	
Proj. Nr.	F1904
Maßstab:	1:1.000

	Tag:	Name:
entw.	29.04.2004	R. Zehe
gez.	29.04.2004	K. Söder
	gepr.	

O:\F1904\BBP Hohn Sechsäcker II mit GrünordnungMail.DWG\22.12.05