Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- MD/b — Abgestuftes Dorfgebiet gemäß § 5 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- I — Max. Erd- und Dachgeschoß
- I/II — Max. Erd-, Unter- und Dachgeschoß
- WA I / 0,4 0,6 o — Allgemeines Wohngebiet | Zahl der Vollgeschosse | Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl | offene Bauweise
- SD/WD 35°-45° — Max. Erd- und Dachgeschoß mit Sattel- bzw. Walmdach 35° - 45°, Wandhöhe max. 3,50 m, Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- SD/WD 35°-45° — Max. Erd-, Unter- und Dachgeschoß mit Sattel- bzw. Walmdach 35° - 45°, Wandhöhe talseits max. 3,50 m, Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- Straßenverkehrsflächen mit Gehweg und Parkflächen
- Fußweg mit Treppenanlage
- Wendehammer
- RAB 150 — Breite der Straßen- und Gehwegflächen
- Straßenbegrenzungslinien
- Baugrenzen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Sichtfeld, das von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsflächen der Straßenoberkanten hinausragt, frei zu machen und frei zu halten ist. Bestehendes Gelände ist soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Vorschlag für die Grundstücksteilung
- Auf- bzw. Abtragsböschungen
- Vorh. Böschungen
- Geplanter Durchlaß
- Vorh. Graben mit Fließrichtung
- Geplanter Kinderspielplatz
- Pflanzgebot für Randhecke und zur Abschirmung gegen die freie Landschaft
- Pflanzgebot für großkronige Laubbäume 1. Ordnung mit etwaiger Standort- und Stückzahlvorgabe
- Pflanzgebot für großkronige Laubbäume 1. Ordnung ohne Standort-, jedoch mit Stückzahlvorgabe pro Grundstück
- zu erhaltender Baumbewuchs

Zeichenerklärung für die Hinweise

- Vorh. Wohngebäude mit Firstrichtung und Geschoßzahl
- Vorh. Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 130.00 — Höhenlinien
- 1102 — Grundstücksnummern
- Vorh. Umformerstation
- 20 kV-Kabel UWU mit Ausübungsbereich
- Grenze Heilquellenschutzzone
- HQ 2 — Heilquellenschutzzone 2
- Vorh. Kindergarten

WEITERE FESTSETZUNGEN

1.) Das Baugebiet wird als **allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO** sowie als **abgestuftes Dorfgebiet (MD/b) gemäß § 5 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO** festgesetzt.
Im abgestuften Dorfgebiet ist die Errichtung von Großviehställen, Schweinemastställen, Schweinezuchtställen und Silos gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sowie Betrieben gemäß § 5 Abs. 2 Ziff. 4 und 9 BauNVO unzulässig.
Im abgestuften Dorfgebiet ist nur die Kleintierhaltung erlaubt.

2.) Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt im WA-Gebiet 600 m² und im MD/b-Gebiet 800 m².

4.) Als Dachform werden wahlweise Sattel- bzw. Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° festgesetzt. Kniestöcke sind bis 0,50 m Höhe zulässig.
Die bei den einzelnen Haustypen festgelegten Wandhöhen sind als Höchstmaß angegeben. Die Wandhöhe bemisst sich jeweils auf das natürliche oder das in der Baugenehmigung festgelegte Gelände.

5.) Für die Dacheindeckung der Wohngebäude dürfen Wellplatten nicht verwendet werden. Die Dachflächen sind mit einer roten bis rotbraunen Dacheindeckung zu versehen. Die Verwendung von ungefärbtem Feuerzement oder anderen ungefärbten Stoffen für die Dacheindeckung der Garagen ist untersagt.
Nebengebäude und Garagen sind in massiver Bauweise herzustellen.

6.) Der Abstand der Garagentore von den anliegenden Straßenbegrenzungslinien muß mindestens 5,00 m betragen. Der Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden. Die talseitig gelegenen Garagen sind entweder in die Grundfläche der Wohnhäuser einzubeziehen oder als Anbauten an die Wohnhäuser, unter Angleichung an deren Dachform und Dachneigung, aber mit niedrigerer Firsthöhe, zu errichten. Ein Zusammenbau der Garage mit der Nachbargarage, als Grenzbebauung, ist anzustreben.
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 i.M. mit mind. 18 % Gefälle zur Garage angelegt wird, die Länge des Garagengebäudes max. 8,00 m und die Randhöhe über den Garagenfußboden max. 3,00 m beträgt. Die Höhe von Dächern mit einer Dachneigung bis 75° und Glasflächen in Bereich des Daches bei einer Dachneigung bis 75° bleibt außer Betracht.
Ausnahmsweise können Garagen, bei Vorliegen zwingender Gründe, auch außerhalb der ausgewiesenen Flächen errichtet werden.
Für alle Baugrundstücke sind, sofern keine Garagen errichtet werden, Stellplätze auf den Baugrundstücken vorzusehen.

7.) Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen darf 1,00 m über Straßen- bzw. Gehwegbereite nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,30 m betragen.
Die Verwendung von Maschendrahtzäunen für die straßenseitige Einfriedung ist unzulässig. Seitliche Einfriedungen aus Maschendrahtzäunen sind zu hinterpflanzen.

8.) Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind Geländeveränderungen über 1,20 m durch Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.
Die höhenmäßige Einbigung von Gebäuden in das natürliche Gelände oder die zur Gestaltung des Bauvorhabens erforderlichen Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.
Stützmauern innerhalb der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

9.) Einschnitts- und Dammböschungen öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen, die sich aus der Straßenplanung ergeben, sind auf den Anliegergrundstücken zu dulden.

10.) Nebengebäude für Holzlegen, Geräteräume oder Kleintierhaltung sind als Grenzbebauung, zusätzlich zu den nach Art. 7 Abs. 4 BayBO erlaubten Grenzgebäuden, in Massivbauweise zulässig.
Die Dachform ist als Satteldach mit 25° - 30° mit roter bis rotbrauner Ziegeleindeckung auszuführen. Die zulässige Gesamtgröße darf 15 m² nicht übersteigen.
Die Randhöhe wird auf 2,00 m festgesetzt.
Die max. Randlänge der zulässigen Nebengebäude darf 5,00 m nicht überschreiten.
Wird das Nebengebäude insgesamt in einer Holzkonstruktion errichtet, so muß der seitliche Grenzabstand mind. 5,00 m betragen.

11.) Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig. Bei Ableitung von Wasser, das durch ölhaltige Stoffe verunreinigt ist, ist vor der Einleitung in die Kanalisation ein Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

12.) Soweit Dachgeschosse Vollgeschosse im Sinne des Art. 2 Abs. 4 BayBO sind, werden diese bei der Bewertung der Geschoßzahl nicht angerechnet.

13.) Zur Minderung der Waldbrandgefahr sind in der Zone bis 100 m zum Waldrand Prallbleche auf den Kaminen vorzusehen.

14.) **Soweit sich bei der Ausnutzung der in Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BayBO abweichen, werden die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO festgesetzt (Art. 7 Abs. 1 BayBO).**

Grünordnerische Festsetzungen

15.) Die Anpflanzungen innerhalb des Baugebietes sind mit den Gehölzen der natürlichen Waldgesellschaft des Hainsimsen-, Labkraut-, Eichen- und Hainbuchenwaldes auszuführen.

Pro 200 m² privater Grünfläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum bzw. Obsthochstamm auf starkwüchsiger Unterlage zu pflanzen. Dabei sollte ein Laubbaum auch im Vorgarten gepflanzt werden.

Standortgerechte Gehölzarten: 1. Baumarten - I. Ordnung
Traubeneiche, Stieleiche, Rotbuche, Winterlinde, Spitzahorn, Bergulme, Bergahorn
2. Baumarten - II. Ordnung
Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche, Feldahorn, Wildbirne, Feldulme, Sandbirke

Zur Abschirmung gegen die freie Landschaft ist eine zweireihige Heckenpflanzung aufzubauen, die von den Grundstückseigentümern zu pflanzen und zu unterhalten ist.

Liste der Heckensträucher: Hasel, Weißdorn, Faulbaum, Hartriegel
(Größe 2 x verpflanzt, 60 - 100)

Für die Bepflanzung von Grünflächen und des geplanten Kinderspielplatzes sind nur ungiftige Pflanzen zu verwenden. Die Pflanzungen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Baubeginn auszuführen.

Der vorhandene Obstbaumbestand darf nur soweit entfernt werden, wie zur Errichtung der Baukörper, ihrer Besonnung und Belichtung, unbedingt notwendig ist.

Die vorhandenen Gehölze (Obsthochstämme, Laubbäume etc.) außerhalb der geplanten Gebäudestandorte sind zu erhalten. Bei Vorlage des Bauantrages sowie im Freistellungsverfahren sind sie in den Bauzeichnungen darzustellen.

HINWEISE

1.) Beim Straßenbau können seitlich der Straßentrasse Abgrabungen oder Aufschüttungen notwendig werden, um die neue Straßenhöhe an das vorhandene Gelände anzupassen.
Alle Einfriedungen sollten daher erst nach dem Straßenbau fertiggestellt werden.

2.) Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Flächen können weiterhin ordnungsgemäß landwirtschaftlich genutzt werden.
Eine Beeinträchtigung des Baugebietes ist u.a. möglich durch Ausbringung von landwirtschaftseigenen Dünger, Stallmist, Jauche, Gülle und durch Pflanzenschutzmaßnahmen.

3.) Falls die Kellersohle unter den Grundwasserstand liegt, sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden.
Unverschmutztes Oberflächenwasser (z.B. Dachflächenwasser) sollte als Gießwasser gesammelt, oder, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, auf dem Grundstück versickert werden.
Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.

4.) Die gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern und für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten von 27.03.1985 (Bekanntmachung im Mabl 18-85) über Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen ist bei der Anlage der Gebäude zu berücksichtigen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1.) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Bad Kissingen) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in Würzburg, Tel. 0931/54050, anzuzeigen.

INGENIEURBÜRO
HORST ARAND
BAD KISSINGEN
FERNRUF 0971/4224
TELEFAX 0971/4294

Aufgestellt: Bad Kissingen, im Juni 1993
Geändert: Bad Kissingen, im Februar 1994
Geändert: Bad Kissingen, im Mai 1994
Geändert: Bad Kissingen, im Juli 1994

MARKT BAD BOCKLET
GEMEINDETEIL ASCHACH
LKR. BAD KISSINGEN
BEBAUUNGSPLAN
"STEINÄCKER"

M = 1 : 1.000

Ingenieurbüro Horst Arand • 97688 Bad Kissingen • Fernruf 0971/4224

Der Markt Bad Bocklet hat in seiner Sitzung am ...12.10.93... die Aufstellung des Bebauungsplanes "Steinäcker" beschlossen.
Der Beschluß wurde amtlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 03.11.93

Bad Bocklet, ...

(Siegel) ..... 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von ...04.01.94... bis ...04.02.94... in Bad Bocklet öffentlich ausgelegt.

Bad Bocklet, 23. Jan. 1995

(Siegel) ..... 1. Bürgermeister

Der Markt Bad Bocklet hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ...14.11.94... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Bocklet, 23. Jan. 1995

(Siegel) ..... 1. Bürgermeister

Der am 25.11.1994 vom Gemeinderat gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der Begründung "Steinäcker" in Bad Bocklet, OT Aschach wurde am Landratsamt Bad Kissingen am 09.01.1995 gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 12.01.1995 Nr. 10-4107 festgestellt, daß in Folge der Genehmigung des Bebauungsplanes keine Verletzung von Rechtsvorschriften hergestellt wurde (§ 11 Abs. 3 BauGB).
Bad Kissingen, 12.01.1995
Landratsamt
Reg.-Direktor

Bebauungsplan ausgefertigt am ..23. März 1995...

Bad Bocklet, 23. März 1995

(Siegel) ..... 1. Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ist durchgeführt worden. Die Durchführung ist am ...03. April 1995... durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landratsamtes Bad Kissingen bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus während der Dienststunden bereitliegt (§ 12 Satz 1 bis 3 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 12 Satz 4 BauGB in Kraft.

Bad Bocklet, 03. April 1995

(Siegel) ..... 1. Bürgermeister